

[Texte]

favourable aspect and attractiveness of mortgages. Make them more attractive. The prices will come down. They will become more available and reach further down into the population. Any incentives to home-ownership—on the lines of what you said and what I believe—are the things which we should strive for, for a better Canada.

**Mr. Flemming:** You have spoken and expressed very positive views about the taxation of a capital gain on the home if it were sold. I take it, Mr. Chairman, that Mr. Johnson does not think that that is a good avenue of taxation if a person is forced to sell or move or something.

**Mr. Johnson:** Right.

**Mr. Shipp:** Mr. Chairman, if I might assist Mr. Johnson answering that question. You say "What may we as a Committee do to help your group to build more homes and continue to provide more housing accommodation?" All I can say is that the capital gains tax on the sale of the individual's home is a mental block for him to consider. He says, "What is the use? If I fix the place up and if I improve it any more than the \$1,000 a year gain plus a little increase I can get by appreciation and expansion or additions to the home, I am not going to get paid for that, I am going to be taxed on that." If you repeal the allowable depreciation things we have now, I think there will be less housing accommodation built. If you leave the sales tax on there will not be as much residential housing built as if it were repealed.

Of all the things that we have spoken on here today as far as the residential building industry which we represent coast to coast, I would have to say in one statement that if any or all of the suggested changes in the White Paper are implemented, each or all of them collectively will be very detrimental to even the present productivity of our industry today. We will not build as many houses, certainly no more. We will be just going at opposite ends to where the productivity should be going. As our population grows and as homes are replaced because of deterioration and old age, the need is increasing. Yet with the suggested repeal of the split tax rate, there will be less small business entrepreneurial types to provide that housing, particularly in the smaller community.

**Mr. Johnson:** May I have one word on Mr. Flemming's last question specifically about the capital gains tax. One hears a great deal of

[Interprétation]

c'est là l'intérêt des hypothèques. Il faut les rendre plus intéressantes. Les prix baisseront. Ils deviendront abordables pour la plus grande partie de la population. Nous devrions nous efforcer de trouver tous les moyens propres à faciliter l'accès à la propriété si nous voulons réellement le progrès du Canada.

**M. Flemming:** Vous nous avez donné des opinions très constructives en ce qui concerne l'imposition d'un gain de capital sur une maison, si elle est vendue. Je suppose, monsieur le président, que M. Johnson ne pense pas que ce soit là un bon système d'imposition si personne n'est forcé de vendre, de déménager ou quelque chose du genre.

**M. Johnson:** C'est exact.

**M. Shipp:** Monsieur le président, si vous me le permettez, j'aimerais ajouter quelque chose à la réponse de M. Johnson. Vous me dites: «que peut faire notre comité pour aider votre groupe à construire plus de maisons et à fournir plus de logements?» Tout ce que je puis dire, c'est que l'impôt sur les gains de capital réalisé lors de la vente d'une maison privée constitue un grave problème. Le propriétaire se demanderait quelle en est l'utilité s'il rénove sa maison, s'il la modernise et qu'il ait consacré plus de \$1,000 en plus de l'augmentation de valeur qu'il pourra obtenir grâce à un devis des améliorations apportées à sa maison, il se dira qu'il n'y gagnera rien et que tout passera en impôts. Si vous en venez à supprimer l'amortissement admissible à l'heure actuelle, je crois que la construction des logements en pâtira. Si vous maintenez la taxe de vente, on construira moins de maisons résidentielles que si on l'abrogeait.

Je pourrais résumer tout ce que nous avons dit aujourd'hui au nom du secteur de la construction résidentielle que nous représentons dans tout le pays, en vous disant que si l'on adopte les modifications proposées dans le Livre blanc, cela portera préjudice à la productivité actuelle de notre secteur. Nous ne pourrions plus construire autant de maisons. Nous irons à l'encontre de la productivité. A mesure que notre population augmente et que les logements doivent être remplacés parce qu'ils sont vétustes et délabrés, les besoins vont sans cesse croissants. Or, la proposition visant à abroger le taux de l'impôt partagé amènera une diminution des petites entreprises de construction qui fournissent ces logements, surtout dans les localités.

**M. Johnson:** J'aimerais dire un mot en ce qui concerne la dernière question de M. Flemming sur l'impôt des gains de capital. Beau-