

exclude from gross income any capital gain attributable to the first \$20,000 of the price realized on a sale of his personal residence, provided the property has been owned and used by the taxpayer as his principal residence for at least five years during the eight-year period preceding the sale.

Submission

Paragraph 3.19 of the White Paper begins by saying: "Generally, capital gains on the sale of homes would not be taxed." It is assumed in the White Paper that the \$1,000 per year of occupancy exemption plus the \$150 per year of occupancy home improvement allowance will generally negate any increase in the value of a principal residence. An examination of some statistics leads one to a different conclusion.

Figures of the Toronto Real Estate Board indicate that the average price of all homes sold in Metropolitan Toronto for each of the last four years was:

1969	\$28,945
1968	26,726
1967	24,078
1966	21,360

It is quite apparent from these figures that the average annual increase in value of homes has been in excess of \$2,500 over the last four years. Although the market examined is Metropolitan Toronto and not a national sample, it is still quite evident that the \$1,000 plus \$150 exemption will not offset increases in values of principal residences.

Therefore, if it is intended, as the opening sentence of paragraph 3.19 implies, that capital gains on the sale of houses generally not be taxed, the proposals will not carry out this intention. Of course, if it is in fact intended that gains on the sale of principal residences generally not be taxed a simple solution would be either:

- (a) to completely exempt such gains from tax;
- (b) to follow the recommendation of the Royal Commission and allow each taxpayer a lifetime exemption, of perhaps \$25,000 or \$50,000 to be applied against gains realized on the sale of houses;
- (c) to permit tax-free exchanges of principal residences on a basis similar to that used in the United States; or
- (d) to allow larger exemptions.

peut exclure de son revenu brut toute plus-value apparaissant dans la première tranche de \$20,000 du prix de vente de sa résidence principale, à condition qu'il en ait été le propriétaire et qu'elle ait été sa résidence pendant cinq ans au moins au cours des huit années précédant la vente.

Commentaire

Le paragraphe 3.19 du Livre Blanc commence par ces mots: «D'une manière générale, les gains de capital provenant de la vente des maisons d'habitation ne seraient pas frappés d'un impôt.» On présume donc que l'exonération de \$1,000 par année d'occupation auxquels s'ajoutent les \$150 par an d'amélioration domiciliaire annuleront, d'une façon générale, toute plus-value sur une résidence principale. L'étude des statistiques appelle cependant une conclusion différente.

Voici par exemple les chiffres publiés par le «Toronto Real Estate Board» faisant ressortir le prix moyen des maisons vendues dans cette ville au cours des quatre dernières années:

1969	\$28,945
1968	26,726
1967	24,078
1966	21,360

Il est évident, d'après ces chiffres, que la plus-value moyenne annuelle a dépassé \$2,500 au cours des quatre dernières années. Même si l'exemple se limite à la seule ville de Toronto, il est manifeste que l'exonération de \$1,000 à laquelle s'ajoutent les \$150 d'amélioration domiciliaire, ne suffira pas à absorber cette plus-value.

Donc, si l'intention du législateur est, comme le laissent entendre les premiers mots du paragraphe 3.19, de ne pas imposer la plus-value résultant de la vente des maisons, le projet de réforme va à l'encontre de cette intention. Si vraiment on ne veut pas imposer cette plus-value, il suffirait simplement:

- (a) de l'exonérer totalement;
- (b) de suivre les recommandations de la Commission royale d'enquête et d'accorder à chaque contribuable une exonération à vie de \$25,000 ou de \$50,000 à laquelle on imputerait les profits réalisés sur la vente d'une maison;
- (c) d'autoriser des échanges, dans le cas d'une résidence principale, sur une base semblable à celle qui a été adoptée aux États-Unis;
- (d) d'accorder des exonérations plus importantes que celles que l'on propose.