

[Texte]

dead set against it. I think perhaps it has been indicated by the Committee in the Committee many times that most members are against this, too. You talked about the land speculator but you did not talk about the person who has a windfall such as a rezoning. A person who owns a house and all of a sudden it is rezoned for high rise apartments and it is worth \$100,000 more than it was the day before. Would this also cover that type of person?

**Mr. Shipp:** Mr. Goode, we are suggesting that a new phrase be put into the Act for the home that is used as a residence in which the individual who owns this home resides. We suggest you might say if it is in an urban location, perhaps, something on a half-acre or some limitation be put on the lot size. If it is in a rural location perhaps something else that more adequately surrounds that house, say, up to a 10-acre site. So if a chap has a nice farmhouse on a 100-acre farm, perhaps then the house and the land which surrounds the house might be excluded under one capital gain or capital free tax rate, whereas the rest of the land might be taxed. There are exceptions to all rules. We are the first to agree with that.

• 1700

**Mr. Goode:** Just for residential use, then, would you go further and say that the person who had a \$200,000 home may be one of those exceptions or should there be a limit on the value of the house?

**Mr. Shipp:** I would say, not as long as he has paid for that house with tax-paid money. How often do they keep getting it for free?

**Mr. Johnson:** On your question, Mr. Goode, we have not made a big point of this. We are relying—I hope to goodness that we are justified in doing so—on Mr. Benson's word in the House and in *Hansard* that it is not the intention to put a capital gains on the ordinary house.

I admit this is a pretty pregnant sort of expression—what is an ordinary house? To the man who lives in the \$200,000 house, it is his house as much as mine is at \$20,000. But if you mean by “ordinary house”—and I think you were perhaps touching on this, the hold-out in a block of houses who says he is not going to sell. Everybody else is selling and getting a good price, but he is going to be the last one and he will in effect hijack the price up to something treble or quadruple what his

[Interprétation]

doute que vous vous y opposez formellement. A maintes reprises, les députés de ce comité ont également manifesté leur opposition à ce sujet. Vous nous avez parlé du spéculateur foncier mais vous avez négligé de nous parler de la personne qui fait du bénéfice grâce à la situation de son immeuble. Je veux parler d'une personne qui possède un immeuble dont la valeur augmente tout d'un coup de \$100,000. Pensez-vous que cela devrait s'appliquer à cette personne également?

**M. Shipp:** M. Goode, nous proposons que l'on introduise dans la loi une nouvelle expression en ce qui concerne les maisons résidentielles dont les habitants sont propriétaires. Je crois que s'il s'agit d'un lotissement urbain on pourrait poser une limite d'une demi-acre ou quelque chose du genre quant aux dimensions du terrain. S'il s'agit d'un lotissement rural, il faudrait peut-être envisager un terrain de 10 acres. En conséquence, une personne possède une belle maison de campagne sur un terrain de 100 acres, la maison et le terrain avenant pourraient peut-être être exclus du dégrèvement sur les gains de capital et le reste du terrain serait imposé. Toute règle connaît des exceptions. Nous sommes les premiers à l'admettre.

**M. Goode:** Uniquement pour usage résidentiel, alors. Iriez-vous jusqu'à dire qu'une personne qui possède une maison de \$200,000 serait également une exception à cette règle ou devrait-on établir une limite quant à la valeur de la maison?

**M. Shipp:** Tant qu'elle a payé cette maison avec ses revenus déjà imposés. Je me demande comment on peut acheter une maison sans avoir des revenus imposés?

**M. Johnson:** En ce qui concerne votre question, monsieur Goode, nous n'avons pas approfondi ce sujet. Nous faisons confiance, à juste titre je l'espère, à la parole de M. Benson qui a déclaré à la Chambre et on peut retrouver cette déclaration dans le *hansard* qu'il n'a pas l'intention d'assimiler une maison ordinaire en gains de capital. J'admets que cette expression est grosse de sens, qu'est-ce qu'une maison ordinaire? Une personne vit dans une maison de \$200,000 c'est son foyer tout comme le mien qui ne vaudrait que \$20,000. Mais si vous donnez à l'expression «maison ordinaire», le sens de la petite propriété située dans un centre résidentiel mais que l'on ne veut pas vendre alors que tout le monde vend sa propriété et en obtient un bon prix, le propriétaire essaie en fait d'être le dernier à vendre son terrain pour