

[Text]

person if that person regularly inhabited the residence. If, for example, the husband owned the city property, and he lived in that regularly, and his spouse owned the country property, which they both lived in regularly as well—they lived in both places—then there would be two principal residence exemptions.

• 2125

The amendments that essentially confined the principal residence exemption to one residence per family unit were made to the section that is dealt with in clause 22 of this Ways and Means motion, that is section 54. Basically, what they did back then was count into the family unit. Instead of a one-person test, they took a family unit test, and the family unit consisted of the husband and wife and their children, I believe, under the age of 18. It did not count trusts as members of the family. It was a significant oversight, I suppose, on the part of the draftsmen to forget about trusts that are members of the family. So what evolved was that a lot of trusts began acquiring principal residences.

The Chairman: How did trusts live in a principal residence?

Mr. Morris: It does not live in a principal residence, but there are special deeming rules in the clause that we were just looking at, subclause 14. They are very valid deeming rules for the circumstance. For example, if a person dies and leaves the family residence in trust for his spouse, it is perfectly appropriate and in keeping with the principal residence exemption that this particular residence qualify or be eligible for qualification as the principal residence during the period that it is held by the trust. This will be for as long as the spouse in whose favour the trust is created inhabits the home.

That is the special device that allows trusts, I guess, to sort of technically live in homes.

The Chairman: So it counts as the principal residence until the death and then it is—any gains from death on are taxed as a capital gain, are they?

Mr. Morris: No, Mr. Chairman. Right now it continues to be a principal residence after death, to the extent that the person in whose favour the trust was created regularly inhabits it.

The Chairman: What happens if the person who regularly inhabits it also has his own house?

Mr. Morris: I am sorry I was so roundabout in getting to this, but the main thrust, the sum total of these amendments, is to count trusts into the family unit. So if that person, as you just asked, also owns and lives in another home, that person can only pick one of those two homes as a principal residence.

The Chairman: What was the capital value at the date of acquisition of these two capital properties?

Mr. Morris: As you know, there was an evaluation requirement with respect to the two principal residences family as of

[Translation]

exemple, le mari était propriétaire de la résidence en ville et qu'il l'occupât régulièrement et que son épouse fût propriétaire de la résidence à la campagne qu'ils occupaient tous les deux d'une manière régulière—ils vivaient aux deux endroits—il y avait alors deux exemptions pour résidence principale.

Les modifications qui limitent l'exemption pour résidence principale à une seule résidence par famille se trouvent à l'article 22 de cette motion des voies et moyens modifiant l'article 54. A l'époque, le calcul était fait en fonction de l'unité familiale. Au lieu de faire un calcul par personne, c'était un calcul par unité familiale, et l'unité familiale était composée du mari, de la femme et des enfants, sauf erreur, âgés de moins de 18 ans. Les fiducies n'étaient pas considérées comme membres de la famille. Je suppose que les rédacteurs ont commis un grave oubli en ne comptant pas les fiducies comme membres de la famille. Le résultat, c'est que beaucoup de fiducies ont commencé à acquérir des résidences principales.

Le président: Comment des fiducies vivaient-elles dans une résidence principale?

M. Morris: Elles ne vivent pas dans une résidence principale, mais il y a des règles de présomption spéciale dans l'article qui nous intéresse, le paragraphe 14. Il s'agit de règles de présomption tout à fait valables dans les circonstances. Par exemple, si une personne meurt et laisse la résidence familiale en fiducie à son conjoint, il est tout à fait approprié et conforme à l'exemption pour résidence principale que cette résidence particulière soit considérée comme la résidence principale pendant la période où elle est détenue en fiducie. Aussi longtemps que le conjoint en faveur duquel cette fiducie a été créé l'habite.

Je suppose que c'est la règle spéciale qui permet aux fiducies d'habiter en quelque sorte techniquement dans ces résidences.

Le président: C'est donc considérer comme la résidence principale jusqu'au décès, puis tous les gains sont imposés comme gains en capital, n'est-ce pas?

M. Morris: Non, monsieur le président. A l'heure actuelle même après le décès, cela constitue toujours une résidence principale dans la mesure où la personne en faveur de laquelle la fiducie a été créée l'occupe d'une manière régulière.

Le président: Que se passe-t-il si la personne qui l'occupe de manière régulière possède également sa propre maison?

M. Morris: Je m'excuse d'avoir pris tous ces détours, mais le résultat définitif de ces modifications est que les fiducies sont considérées comme des membres de l'unité familiale. Donc, si cette personne, comme vous venez de le dire, possède et occupe une autre maison, cette personne ne peut considérer qu'une de ces deux maisons comme sa résidence principale.

Le président: Quelle était la valeur foncière à la date d'acquisition de ces deux propriétés?

M. Morris: Comme vous le savez, depuis le 12 novembre 1981 les deux résidences principales d'une famille doivent faire