

(i) Losses on homes should be deductible. For example, it is illogical to tax a man who sells his house at a profit but not to allow a deduction for the man who sells his house at a loss.

(ii) The taxation of gains on the sale of residences will have the effect of causing people to consider more carefully whether or not they should sell their small house and move to a larger house. As such, it will restrict the amount of lower-priced housing on the market, which is socially undesirable in view of the present low-priced housing shortage.

(iii) People should be encouraged to save their money by purchasing houses as it is generally considered to be a desirable form of saving. The proposal does nothing to encourage young couples to make the sacrifice and, if anything, tends to add discouragement to an already difficult undertaking.

(iv) No provision has been made for the deductibility of selling, legal and moving expenses before calculating the resulting capital gain.

(v) If a person has a growing family, it is often necessary that he move to a larger home. He must then pay capital gains tax on the sale of his old home if such sale results in a gain greater than the proposed exemption. He may therefore be discouraged from acquiring a bigger house. This would appear to be an indirect tax on fertility, an asset one would have thought would be immune from tax.

(vi) In many parts of Canada the capital gain that is made is illusory in that the person has to pay an increased price to invest in his new home. No cash is left in his pocket, the inflationary gain eaten up by the inflated price of the new house.

(vii) No provision is made for regional variations in establishing the \$1,000 allowance. In Toronto, in which approximately two million Canadians reside, the average price of a house has increased by almost \$3,000 per year between 1966 and 1969. It is appreciated that it would be extremely difficult to establish regional allowances but is it fair to ignore such a large concentration of the population in the interests of legal neatness?

Many taxpayers will seek to minimize their tax liability by collecting invoices for improvements over many years. Invoices, receipts, and scraps of paper

(i) Les pertes subies sur les maisons d'habitations devraient être déductibles. Il n'est pas logique, par exemple, de taxer un individu qui vend sa maison avec bénéfice et de ne pas accorder une déduction à celui qui la vend à perte.

(ii) L'effet de la taxation des gains provenant de la vente des résidences sera d'amener les gens à y penser deux fois avant de vendre une petite résidence pour emménager dans une plus grande. Les résidences peu chères seront plus rares sur le marché, ce qui n'est pas souhaitable sur le plan social si l'on songe à la pénurie actuelle de logement à bon marché.

(iii) On devrait encourager les gens à économiser leur argent en achetant une maison, méthode d'économie généralement reconnue comme souhaitable. La proposition ne fait rien pour encourager les jeunes couples à faire les sacrifices nécessaires, tendant plutôt, au fait, à les dissuader d'une initiative qui est déjà assez difficile par elle-même.

(iv) Aucune disposition ne mentionne la déduction des frais de vente, de contrat et de déménagement avant le calcul du gain de capital net.

(v) Une famille qui grandit doit souvent emménager dans une maison plus grande. Le chef de famille doit alors payer un impôt sur un gain de capital provenant de la vente de sa maison si ce gain excède l'exemption proposée. Cela peut le décourager d'emménager dans une maison plus grande. Il semblerait que l'on soit en présence d'un impôt indirect sur la fertilité, un actif que nous avons toujours cru non imposable.

(vi) Dans plusieurs régions du Canada, le gain de capital n'est qu'une illusion en ce sens que l'individu doit payer une somme accrue pour investir dans sa nouvelle maison. Il ne lui reste aucun comptant en poche, son gain inflationniste étant gobé par le coût inflationniste de sa nouvelle demeure.

(vii) On n'a pas songé aux fluctuations régionales en fixant l'indemnité de \$1,000. A Toronto, où demeurent à peu près deux millions de Canadiens, le coût moyen d'une maison a augmenté de presque \$3,000 par année de 1966 à 1969. Nous nous rendons compte qu'il serait très difficile de tenir compte des variations régionales dans l'établissement des indemnités, mais est-il juste d'ignorer une concentration de population de cette importance au profit de la simplicité légale?

Plusieurs contribuables tentent de faire baisser leur impôt en collectionnant des factures relatives à des améliorations apportées à leur bien sur une période