

John M. Tennant Appellant

v.

Her Majesty The Queen Respondent

INDEXED AS: TENNANT v. M.N.R.

File No.: 24339.

1995: November 8; 1996: February 22.

Present: La Forest, Sopinka, Gonthier, Cory, McLachlin, Iacobucci and Major JJ.

ON APPEAL FROM THE FEDERAL COURT OF APPEAL

Income tax — Income from business or property — Deductions — Interest — Taxpayer claiming interest paid on loan used to purchase shares — Shares disposed of in rollover transaction — Deduction allowed only for amount of interest on cost of replacement shares — Whether full amount of interest deductible — Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 20(1)(c)(i).

The appellant used a \$1 million bank loan to acquire 1 million common shares of a corporation at \$1 per share. In 1985 he disposed of the shares to a holding company in a rollover transaction pursuant to s. 85 of the *Income Tax Act*. The declared fair market value of the original shares at the time of disposition was \$1,000, as was the agreed purchase price and fair market value of the replacement shares. The appellant claimed a deduction for the full amount of the interest paid on the loan under s. 20(1)(c)(i) of the Act. The deduction was allowed by the Minister of National Revenue up to the time of the rollover, but for 1985 and 1986 the appellant was allowed a deduction only for the amount of interest that would have been paid if the loan had been equal to the cost to the appellant of the replacement shares, namely \$1,000. His appeals from the reassessments for the 1985 and 1986 taxation years to the Federal Court, Trial Division and the Federal Court of Appeal were dismissed.

Held: The appeal should be allowed.

Under s. 20(1)(c)(i), interest can be deducted as an expense when the interest is paid or payable in the

John M. Tennant Appellant

c.

Sa Majesté la Reine Intimée

RÉPERTORIÉ: TENNANT c. M.R.N.

N° du greffe: 24339.

1995: 8 novembre; 1996: 22 février.

Présents: Les juges La Forest, Sopinka, Gonthier, Cory, McLachlin, Iacobucci et Major.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL FÉDÉRALE

Impôt sur le revenu — Revenu d'une entreprise ou d'un bien — Déductions — Intérêt — Déduction par le contribuable de l'intérêt versé sur un emprunt contracté pour acheter des actions — Disposition des actions dans une opération de transfert libre d'impôt — Déduction accordée seulement pour le montant des intérêts payés sur le coût des actions de remplacement — Le plein montant des intérêts est-il déductible? — Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 20(1)c)(i).

L'appelant a utilisé un emprunt bancaire de 1 million de dollars pour acheter 1 million d'actions ordinaires d'une société, au prix de 1 dollar l'action. En 1985, il a vendu ses actions à une société de portefeuille par une opération de transfert libre d'impôt conformément à l'art. 85 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Au moment de la vente, la juste valeur marchande déclarée des actions initiales était de 1 000 \$; le prix d'achat convenu et la juste valeur marchande des actions de remplacement étaient aussi de 1 000 \$. L'appelant a réclamé, en vertu du sous-al. 20(1)c)(i) de la Loi, la déduction du plein montant des intérêts payés relativement à l'emprunt. Le ministre du Revenu national a admis la déduction pour la période précédant l'opération de transfert mais, pour 1985 et 1986, il n'a admis la déduction que pour le montant des intérêts qui auraient été payés si l'emprunt avait été égal au coût pour l'appelant des actions de remplacement, soit 1 000 \$. La Section de première instance de la Cour fédérale et la Cour d'appel fédérale ont rejeté les appels des avis de nouvelle cotisation établis pour les années d'imposition 1985 et 1986.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

Le sous-al. 20(1)c)(i) édicte que l'intérêt peut être déduit à titre de dépense lorsqu'il est payé ou payable au

taxation year pursuant to a legal obligation to pay interest, and when the interest is payable on money borrowed for the purpose of earning income from a business or property. The purpose of the interest deduction provision is to encourage the accumulation of capital which would produce taxable income. In order to deduct interest payments, the taxpayer must establish a link between the current eligible use property, the proceeds of disposition of the original eligible use property, and the money that was borrowed to acquire the original eligible use property. This has been done in this case. Both the original and the replacement shares are directly traceable to the loan as the appellant reinvested all the proceeds of disposition. Money was borrowed and used by the appellant in order to produce investment income, and continued to be used for this purpose even though the investment vehicle for producing the income changed. The ability to deduct interest is not lost simply because the taxpayer sells the income-producing property, as long as the taxpayer reinvests in an eligible use property. The basis for an interest deduction pursuant to s. 20(1)(c)(i) is not the value of the replacement property but the amount of the original loan. As long as the replacement property can be traced to the entire amount of the loan, then the entire amount of the interest payment may be deducted. If the replacement property can be traced to only a portion of the loan, then only a proportionate amount of the interest may be deducted. The view that the interest deduction is to be based on the value of the replacement property fails to further the purpose of s. 20(1)(c)(i). It also introduces an irrational asymmetry, since where the value of the new shares exceeds the amount of the loan, the basis of the interest deduction is the loan, not the value of the new shares. Finally, the taxpayer's utilization of the capital loss provisions should not bear on the deductibility of his current interest expense that results from financing the capital purchase of shares.

cours d'une année d'imposition en vertu d'une obligation légale de verser un intérêt, et lorsque l'intérêt est payable sur de l'argent emprunté en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien. La disposition permettant la déduction des intérêts a pour but de favoriser l'accumulation de capitaux productifs de revenus imposables. Pour déduire les intérêts, le contribuable doit établir un lien entre le bien dont l'utilisation actuelle est admissible, le produit de la disposition du bien dont l'utilisation initiale était admissible et l'argent qui a été emprunté pour acheter le bien dont l'utilisation initiale était admissible. C'est ce qui a été fait en l'espèce. Tant les actions initiales que les actions de remplacement tirent directement leur origine de l'emprunt, étant donné que l'appellant a réinvesti tout le produit de la disposition. L'argent a été emprunté et utilisé par l'appellant afin de produire un revenu de placement, et il a continué d'être utilisé à cette fin même si le mode de placement devant servir à produire ce revenu a changé. Le droit de déduire l'intérêt n'est pas perdu du simple fait que le contribuable vend le bien produisant un revenu, si le contribuable réinvestit dans un bien dont l'utilisation est admissible. Le fondement de la déduction des intérêts en vertu du sous-al. 20(1)c)(i) n'est pas la valeur du bien de remplacement, mais le montant de l'emprunt initial. Dans la mesure où le bien de remplacement est attribuable au plein montant de l'emprunt, alors le plein montant du versement des intérêts peut être déduit. Si le bien de remplacement n'est attribuable qu'à une partie de l'argent emprunté, alors seulement une partie proportionnelle des intérêts peut être déduite. Le point de vue que la déductibilité des intérêts doit se fonder sur la valeur du bien de remplacement ne tient pas compte du but du sous-al. 20(1)c)(i). Il crée aussi une asymétrie irrationnelle car, lorsque la valeur des nouvelles actions dépasse le montant de l'emprunt, le fondement de la déduction des intérêts est le prêt et non la valeur des nouvelles actions. Enfin l'utilisation par le contribuable des dispositions relatives aux pertes en capital ne devrait pas avoir d'incidence sur la déductibilité de ses frais d'intérêt actuels qui résultent du financement de l'acquisition d'un capital sous forme d'actions.

Cases Cited

Distinguished: *Emerson v. The Queen*, 86 D.T.C. 6184; **referred to:** *Bronfman Trust v. The Queen*, [1987] 1 S.C.R. 32; *Kosmopoulos v. Constitution Insurance Co.*, [1987] 1 S.C.R. 2; *Canada Safeway Ltd. v. Minister of National Revenue*, [1957] S.C.R. 717.

Jurisprudence

Distinction d'avec l'arrêt: *Emerson c. The Queen*, 86 D.T.C. 6184; **arrêts mentionnés:** *Bronfman Trust c. La Reine*, [1987] 1 R.C.S. 32; *Kosmopoulos c. Constitution Insurance Co.*, [1987] 1 R.C.S. 2; *Canada Safeway Ltd. c. Minister of National Revenue*, [1957] R.C.S. 717.

Statutes and Regulations Cited

Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, ss. 18(1)(a), (b), 20(1)(c)(i), 38(c) [ad. 1977-78, c. 42, s. 2], 39(1)(c) [rep. & sub. 1979, c. 5, s. 11], 85.

Authors Cited

Hogg, Peter W., and Joanne E. Magee. *Principles of Canadian Income Tax Law*. Scarborough, Ont.: Carswell, 1995.

Krishna, Vern. "Interest Deductibility: More Form over Substance" (1993), 4 *Can. Curr. Tax* C17.

APPEAL from a judgment of the Federal Court of Appeal (1994), 175 N.R. 332, 94 D.T.C. 6505, [1994] 2 C.T.C. 113, upholding a decision of the Federal Court, Trial Division (1993), 59 F.T.R. 258, 93 D.T.C. 5067, [1993] 1 C.T.C. 148, dismissing the appellant's appeal from reassessments for the 1985 and 1986 taxation years. Appeal allowed.

Warren J. A. Mitchell, Q.C., and Karen R. Sharlow, for the appellant.

Johannes A. Van Iperen, Q.C., and Elizabeth Junkin, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

IACOBUCCI J. — This appeal involves the question of whether interest can be deducted by a taxpayer on a loan to purchase shares when the shares have been disposed of in a rollover transaction.

I. Facts

In May 1981, the appellant borrowed \$1,000,000 from the Royal Bank of Canada. The appellant used the loan to acquire 1,000,000 common shares from treasury of an arm's length corporation, Realwest Energy Corporation, at \$1 per share. Pursuant to the loan agreement between the appellant and the Royal Bank, the appellant had a legal obligation to pay interest on the loan to the

Lois et règlements cités

Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 18(1)a) [abr. et rempl. 1985, ch. 45, art. 126, ann. III, art. 26], b), 20(1)c)(i), 38c) [aj. 1977-78, ch. 42, art. 2], 39(1)c) [abr. et rempl. 1979, ch. 5, art. 11], 85.

Doctrine citée

Hogg, Peter W., and Joanne E. Magee. *Principles of Canadian Income Tax Law*. Scarborough, Ont.: Carswell, 1995.

Krishna, Vern. «Interest Deductibility: More Form over Substance» (1993), 4 *Can. Curr. Tax* C17.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel fédérale (1994), 175 N.R. 332, 94 D.T.C. 6505, [1994] 2 C.T.C. 113, qui a confirmé la décision de la Section de première instance de la Cour fédérale (1993), 59 F.T.R. 258, 93 D.T.C. 5067, [1993] 1 C.T.C. 148, qui avait rejeté l'appel de l'appellant contre les avis de nouvelle cotisation établis pour les années d'imposition 1985 et 1986. Pourvoi accueilli.

Warren J. A. Mitchell, c.r., et Karen R. Sharlow, pour l'appellant.

Johannes A. Van Iperen, c.r., et Elizabeth Junkin, pour l'intimée.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE IACOBUCCI — La question du pourvoi est de savoir si un contribuable peut déduire l'intérêt versé relativement à un emprunt contracté pour acheter des actions, quand il a disposé de ces actions par une opération de transfert libre d'impôt.

I. Les faits

En mai 1981, l'appellant a emprunté 1 000 000 \$ à la Banque Royale du Canada. Il a utilisé la somme empruntée pour acquérir 1 000 000 actions ordinaires de trésorerie d'une société sans lien de dépendance, Realwest Energy Corporation, au prix d'un dollar l'action. Conformément au contrat de prêt entre l'appellant et la Banque Royale, l'appellant avait l'obligation juridique de verser à la

Royal Bank, from May 1981 to December 31, 1986.

Banque Royale des intérêts sur son emprunt, de mai 1981 au 31 décembre 1986.

³ On July 25, 1985, the appellant disposed of the Realwest shares to an arm's length holding company called TWL Holdings Ltd. The Agreement of Purchase and Sale between the appellant and TWL was entered into pursuant to s. 85 of the *Income Tax Act*, S.C. 1970-71-72, c. 63 (the "Act"). The appellant received as consideration for the disposition of the Realwest shares 1,000 Class B common, non-voting, participating shares in TWL, with a par value of \$1 per share. The declared fair market value of the Realwest shares at the time of disposition was \$1,000. The agreed purchase price and fair market value of the 1,000 Class B TWL shares was \$1,000.

Le 25 juillet 1985, l'appelant a vendu ses actions de Realwest à une société de portefeuille sans lien de dépendance appelée TWL Holdings Ltd. L'appelant et TWL ont conclu la convention d'achat-vente conformément à l'art. 85 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, S.C. 1970-71-72, ch. 63 (la «Loi»). En contrepartie des actions de Realwest, l'appelant a reçu 1 000 actions ordinaires participantes sans droit de vote de catégorie B de TWL, ayant une valeur nominale d'un dollar l'action. Au moment de la vente, la juste valeur marchande déclarée des actions de Realwest était de 1 000 \$. Le prix d'achat convenu et la juste valeur marchande des 1 000 actions de la catégorie B de TWL étaient de 1 000 \$.

⁴ In disposing of his Realwest shares, the appellant planned to claim an allowable business investment loss pursuant to ss. 38(c) and 39(1)(c) of the Act. Although the nominal holder of the Realwest shares was TWL, the Realwest dividends that TWL received were passed on to the TWL shareholders who had formerly held Realwest shares. In substance, the appellant's economic interest in Realwest did not change subsequent to the disposition of the Realwest shares.

Quand il avait disposé des actions de Realwest, l'appelant avait prévu réclamer une perte déductible au titre d'un placement d'entreprise en vertu des al. 38c) et 39(1)c) de la Loi. Bien que TWL ait été le détenteur nominal des actions de Realwest, les dividendes de Realwest versés à TWL ont été transmis aux actionnaires de TWL qui avaient auparavant détenu des actions de Realwest. En somme, l'intérêt financier de l'appelant dans Realwest n'a pas changé après qu'il eut disposé des actions de Realwest.

⁵ In April 1987, Realwest underwent a share restructuring. As a result, Realwest paid a dividend to its common shareholders, including TWL. On July 20, 1987, three months after the dividend payment, TWL used a portion of the Realwest dividend to pay a \$316,232.62 dividend to the appellant on his TWL shares. The appellant used this dividend to make a partial repayment of the loan.

En avril 1987, Realwest a entrepris une réorganisation de ses actions, à la suite de laquelle elle a payé un dividende aux détenteurs de ses actions ordinaires, dont TWL. Le 20 juillet 1987, trois mois après le paiement du dividende, TWL a utilisé une partie du dividende payé par Realwest pour verser un dividende de 316 232,62 \$ à l'appelant à l'égard de ses actions de TWL. L'appelant a utilisé ce dividende pour rembourser partiellement son emprunt.

⁶ Prior to July 25, 1985, the appellant claimed a deduction for the full amount of the interest paid to Royal Bank pursuant to s. 20(1)(c)(i), and the deduction was allowed. However, for 1985 and 1986, the appellant continued to claim a deduction for the full amount of the interest paid to the Royal Bank. The appellant was reassessed, and was

Pour la période antérieure au 25 juillet 1985, l'appelant a réclaté la déduction du plein montant des intérêts payés à la Banque Royale, en vertu du sous-al. 20(1)c)(i), déduction qui a été admise. Cependant, pour les années 1985 et 1986, l'appelant a continué de réclamer la déduction du plein montant des intérêts payés à la Banque Royale.

allowed a s. 20(1)(c)(i) deduction only for the amount of interest that would have been paid if the loan had been equal to the cost to the appellant for the TWL shares, namely, \$1,000.

The appellant unsuccessfully appealed to both the Federal Court, Trial Division ((1993), 59 F.T.R. 258, 93 D.T.C. 5067, [1993] 1 C.T.C. 148) and the Federal Court of Appeal ((1994), 175 N.R. 332, 94 D.T.C. 6505, [1994] 2 C.T.C. 113).

II. Relevant Statutory Provisions

Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63 (applicable to taxation years 1985 and 1986)

18. (1) In computing the income of a taxpayer from a business or property no deduction shall be made in respect of

(a) an outlay or expense except to the extent that it was made or incurred by the taxpayer for the purpose of gaining or producing income from the business or property;

(b) an outlay, loss or replacement of capital, a payment on account of capital or an allowance in respect of depreciation, obsolescence or depletion except as expressly permitted by this Part;

20. (1) Notwithstanding paragraphs 18(1)(a), (b) and (h), in computing a taxpayer's income for a taxation year from a business or property, there may be deducted such of the following amounts as are wholly applicable to that source or such part of the following amounts as may reasonably be regarded as applicable thereto:

(c) an amount paid in the year or payable in respect of the year (depending upon the method regularly followed by the taxpayer in computing his income), pursuant to a legal obligation to pay interest on

(i) borrowed money used for the purpose of earning income from a business or property (other than borrowed money used to acquire property the

L'appelant a reçu un avis de nouvelle cotisation lui accordant une déduction, conformément au sous-al. 20(1)(c)(ii), seulement pour le montant des intérêts qui auraient été payés si l'emprunt avait été égal au coût pour l'appelant des actions de TWL, soit 1 000 \$.

L'appelant a interjeté appel, sans succès, à la Section de première instance de la Cour fédérale ((1993), 59 F.T.R. 258, 93 D.T.C. 5067, [1993] 1 C.T.C. 148) et à la Cour d'appel fédérale ((1994), 175 N.R. 332, 94 D.T.C. 6505, [1994] 2 C.T.C. 113).

II. Dispositions légales pertinentes

Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, ch. 63, (applicable aux années d'imposition 1985 et 1986)

18. (1) Dans le calcul du revenu du contribuable, tiré d'une entreprise ou d'un bien, les éléments suivants ne sont pas déductibles:

a) un débours ou une dépense, sauf dans la mesure où ce débours ou cette dépense a été fait ou engagé par le contribuable en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien;

b) une somme déboursée, une perte ou un remplacement de capital, un paiement à titre de capital ou une provision pour amortissement, désuétude ou épuisement, sauf ce qui est expressément permis par la présente Partie;

20. (1) Nonobstant les dispositions des alinéas 18(1)a), b) et h), lors du calcul du revenu tiré par un contribuable d'une entreprise ou d'un bien pour une année d'imposition, peuvent être déduites celles des sommes suivantes qui se rapportent entièrement à cette source de revenus ou la partie des sommes suivantes qui peut raisonnablement être considérée comme s'y rapportant:

c) une somme payée dans l'année ou payable pour l'année (suivant la méthode habituellement utilisée par le contribuable dans le calcul de son revenu), en exécution d'une obligation légale de verser des intérêts sur

(i) de l'argent emprunté et utilisé en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien (autre que l'argent emprunté et utilisé pour acquérir un bien

income from which would be exempt or to acquire a life insurance policy),

38. For the purposes of this Act,

(c) a taxpayer's allowable business investment loss for a taxation year from the disposition of any property is 1/2 of his business investment loss for the year from the disposition of that property.

39. (1) For the purposes of this Act,

(c) a taxpayer's business investment loss for a taxation year from the disposition of any property is the amount, if any, by which his capital loss for the year from a disposition after 1977

(i) to which subsection 50(1) applies, or

(ii) to a person with whom he was dealing at arm's length

of any property that is

(iii) a share of the capital stock of a Canadian-controlled private corporation, or

exceeds the aggregate of

III. Judgments Below

A. *Federal Court, Trial Division* (1993), 59 F.T.R. 258

8 In considering whether the appellant was entitled, pursuant to s. 20(1)(c)(i) of the Act, to deduct the full amount of interest paid on the loan, Teitelbaum J. referred to *Bronfman Trust v. The Queen*, [1987] 1 S.C.R. 32. In particular, he noted (at pp. 264-65) Dickson C.J.'s articulation of the purpose of the interest deductibility section:

It is perhaps otiose to note at the outset that in the absence of a provision such as s. 20(1)(c) specifically authorizing the deduction from income of interest pay-

dont le revenu serait exonéré d'impôt ou pour prendre une police d'assurance-vie)

38. Aux fins de la présente loi,

c) la perte déductible au titre d'un placement d'entreprise subie par un contribuable, pour une année d'imposition, résultant de la disposition d'un bien quelconque, est la moitié de la perte au titre d'un placement d'entreprise que ce contribuable a subie, pour l'année, par suite de la disposition de ce bien.

39. (1) Aux fins de la présente loi,

c) une perte au titre d'un placement d'entreprise subie par un contribuable, pour une année d'imposition, résultant de la disposition d'un bien quelconque désigne la fraction, si fraction il y a, de la perte en capital que le contribuable a subie pour l'année résultant d'une disposition, après 1977,

(i) à laquelle le paragraphe 50(1) s'applique, ou

(ii) en faveur d'une personne avec laquelle il n'avait aucun lien de dépendance

d'un bien qui est

(iii) une action du capital-actions d'une corporation privée dont le contrôle est canadien, ou

qui est en sus du total

III. Juridictions inférieures

A. *Cour fédérale, Section de première instance* (1993), 59 F.T.R. 258

Afin de déterminer si l'appelant avait droit, en vertu du sous-al. 20(1)c)(i) de la Loi, de déduire le plein montant de l'intérêt versé relativement à l'emprunt, le juge Teitelbaum s'est référé à l'arrêt *Bronfman Trust c. La Reine*, [1987] 1 R.C.S. 32. Il a notamment cité la description qu'avait faite le juge en chef Dickson du but de la disposition concernant la déductibilité des intérêts (aux pp. 264 et 265):

Il est peut-être superflu de souligner dès le départ que, à défaut d'une disposition telle que l'al. 20(1)c), qui autorise expressément que les intérêts payés soient dans cer-

ments in certain circumstances, no such deductions could generally be taken by the taxpayer . . .

I agree with Marceau, J., as to the purpose of the interest deduction provision. Parliament created s. 20(1)(c)(i) and made it operate notwithstanding s. 18(1)(b), in order to encourage the accumulation of capital which would produce taxable income . . .

The statutory deduction thus requires a characterization of the use of borrowed money as between the eligible use of earning non-exempt income from a business or property and a variety of possible ineligible uses. The onus is on the taxpayer to trace the borrowed funds to an identifiable use which triggers the deduction . . .

The interest deduction provision requires not only a characterization of the use of borrowed funds, but also a characterization of "purpose". Eligibility for the deduction is contingent on the use of borrowed money for the purpose of earning income. It is well-established in the jurisprudence, however that it is not the purpose of the borrowing itself which is relevant. What is relevant, rather, is the taxpayer's purpose in using the borrowed money in a particular manner: *Auld v. Minister of National Revenue*, 62 D.T.C. 27 (T.A.B.). Consequently, the focus on the inquiry must be centered on the use to which the taxpayer put the borrowed funds. [Emphasis added by Teitelbaum J.]

Teitelbaum J. emphasized that it is the current, direct use of the borrowed money that is to be the focus of any inquiry. An indirect use or the original use of the borrowed money is not relevant.

Teitelbaum J. noted the appellant's position as follows (at pp. 265-66):

In the present case, the plaintiff [appellant] did not dispute the principle of law enunciated in *Bronfman Trust*, supra, which requires that a taxpayer trace the borrowed funds through to a current, direct and eligible use. However, the plaintiff claimed that the decision in *Bronfman* is distinguishable from the present facts at hand in that the tracing principle was only meant to apply in situations where the second investment was a

taines circonstances déduits du revenu, le contribuable ne peut en règle générale bénéficier d'aucune déduction de ce genre . . .

Je partage l'avis du juge Marceau quant au but de la disposition permettant la déduction d'intérêts. Le législateur a conçu le sous-al. 20(1)c(i) et lui a donné effet nonobstant l'al. 18(1)b) pour favoriser l'accumulation de capitaux productifs de revenus imposables . . .

La déduction prévue par la loi exige donc qu'on détermine si l'argent emprunté a été utilisé en vue de tirer un revenu imposable d'une entreprise ou d'un bien, ce qui constitue une utilisation admissible, ou s'il a été affecté à quelqu'une des possibles utilisations inadmissibles. Il incombe au contribuable d'établir que les fonds empruntés ont été utilisés à une fin identifiable, ouvrant droit à la déduction . . .

La disposition prévoyant la déduction des intérêts exige non seulement la détermination de l'usage auquel ont été affectés les fonds empruntés, mais aussi la détermination de la «fin». L'admissibilité à la déduction est soumise à la condition que l'argent emprunté soit utilisé pour produire un revenu. Cependant, il est bien établi par la jurisprudence que le point pertinent n'est pas la fin de l'emprunt lui-même. Ce qui est pertinent est plutôt la fin qu'a visée le contribuable en utilisant l'argent emprunté d'une manière particulière: *Auld v. Minister of National Revenue*, 62 D.T.C. 27 (C.A.I.) Il s'ensuit donc que l'examen de la situation doit être centré sur l'usage que le contribuable a fait des fonds empruntés. [Souligné par le juge Teitelbaum.]

Le juge Teitelbaum a fait observer que l'examen doit être axé sur l'utilisation actuelle et directe des fonds empruntés. Une utilisation indirecte ou l'utilisation originale de ces fonds ne sont pas pertinentes.

Le juge Teitelbaum a décrit la position de l'appelant de la façon suivante (aux pp. 265 et 266):

En l'espèce, le demandeur [appellant] n'a pas contesté le principe de droit énoncé dans *Bronfman Trust*, précité, qui oblige un contribuable à établir que les fonds empruntés ont été affectés à une utilisation actuelle, directe et admissible. Toutefois, le demandeur a allégué que la décision rendue dans *Bronfman* peut être distinguée des faits de l'espèce en ce sens que le principe de l'affectation était uniquement destiné à s'appliquer dans les cas où le second placement était composé d'un bien distinct producteur de revenu qui avait été

separate income earning property which was purchased with the proceeds of the sale of the first investment.

Counsel for the plaintiff submitted that unlike the *Bronfman Trust* scenario, here the TWL shares were not a second, separate investment vehicle, apart from their ability to pass onto the plaintiff the dividends received from the Realwest shares. It was argued that at all times the source of income, which was acquired by the plaintiff using the \$1,000,000 borrowed funds, remained intact. Accordingly, the s. 85 rollover did not change the real source of the plaintiff's income, rather it was only the form of the investment which was altered. Thus, counsel for the plaintiff contended that there is no need to point out the existence of an indirect source of income when, from an economic and practical point of view, the real source of income, being the Realwest shares, continued to exist.

Counsel for the plaintiff put great emphasis on the need for the court to look beyond the mere form of the investment to the substance and economic reality of the situation

The plaintiff attached a considerable amount of importance to the fact that irrespective of the fact that after July 25, 1985 he did not retain an equitable or legal title to the Realwest shares, those shares and his remaining \$999,000 investment remained intact as an economic interest because the dividends he received were dividends that flowed from Realwest through TWL, which would not have been possible had the plaintiff disposed of his shares to a third party and then used the proceeds thereof to acquire a second independent investment vehicle.

This characterization of the facts, in Teitelbaum J.'s view, was "fallacious". He found that the transfer of the Realwest shares to TWL pursuant to the s. 85 rollover did not "constitute a mere change in the form of the investment but a change of investment" (p. 266). In reaching this conclusion, he noted that the appellant had claimed a business investment loss under ss. 38(c) and 39(1)(c). These sections permit the taxpayer to claim a business investment loss that results from a disposition of property. Teitelbaum J. noted that when a person disposes of property, they have alienated the property to the point where they no longer retain a legal interest in that property. Accordingly, Teitelbaum

acquis à l'aide du produit de la vente du premier placement.

L'avocat du demandeur a soutenu que contrairement à ce qui s'était produit dans *Bronfman Trust*, les actions de TWL ne constituaient pas un second moyen distinct de placement, indépendamment de leur capacité de transmettre au demandeur les dividendes touchés sur les actions de Realwest. Il a été soutenu que la source de revenu, acquise par le demandeur à l'aide de la somme de 1 000 000 \$ qui avait été empruntée, est toujours demeurée intacte. Par conséquent, le transfert libre d'impôt effectué en vertu de l'article 85 n'a pas modifié la véritable source de revenu du demandeur, mais c'est plutôt la forme de placement qui a été modifiée. L'avocat du demandeur a donc soutenu qu'il n'était pas nécessaire de signaler l'existence d'une source indirecte de revenu lorsque, au point de vue économique et pratique, la véritable source de revenu, soit les actions de Realwest, continuait à exister.

L'avocat du demandeur a énormément insisté sur la nécessité pour la Cour de ne pas se contenter de tenir compte de la forme que prend le placement, mais de s'attacher aussi à la substance et à la réalité économique de la situation . . .

Le demandeur a attaché énormément d'importance à ce qu'indépendamment du fait qu'après le 25 juillet 1985, il n'a pas conservé un titre légal ou en *equity* sur les actions de Realwest, ces actions et le reste de la somme investie, qui s'élevait à 999 000 \$, sont demeurés intacts à titre d'intérêt financier, parce que les dividendes qu'il touchait provenaient de Realwest par l'entremise de TWL, ce qui n'aurait pas été possible s'il avait disposé de ses actions en faveur d'un tiers, puis avait utilisé le produit de la disposition pour acquérir un second moyen de placement indépendant.

Le juge Teitelbaum a considéré que cette caractérisation des faits était «fallacieuse». Il a conclu que le transfert des actions de Realwest à TWL, par suite d'un transfert libre d'impôt effectué en vertu de l'art. 85, «ne constitue pas [. . .] un simple changement dans la forme que prend le placement, mais constitue plutôt un changement d'investissement» (p. 266). Pour arriver à cette conclusion, il a noté que l'appelant avait réclamé une perte au titre d'un placement d'entreprise en vertu des al. 38(c) et 39(1)(c). Ces dispositions permettent au contribuable de réclamer une perte au titre d'un placement d'entreprise découlant de la disposition d'un bien. Le juge Teitelbaum a fait remarquer que, lors-

J. stated that "once a taxpayer has 'disposed' of an asset and claimed a business investment loss, he therefore should be precluded from maintaining the position that this original investment vehicle did not disappear, but merely changed its form" (p. 267). Teitelbaum J. also rejected the appellant's assertion that the transfer of the Realwest shares to TWL in exchange for 1,000 TWL shares merely constituted the insertion of a holding company between the appellant and Realwest.

Teitelbaum J. then turned to consider what the appellant's source of income was after the transfer of the Realwest shares to TWL (at p. 267):

Having regard to the economic and legal reality of the transaction leads me to the conclusion that after July 25, 1985 the plaintiff's only source of income which remained was the TWL shares acquired at a cost of \$1,000. Although the plaintiff was, as a shareholder of TWL, entitled to receive dividends from TWL whatever the source of such amounts to be, [sic] the plaintiff did not retain control over the flow of the dividend income from Realwest through TWL to himself. As such the plaintiff could not be said to have any legal or equitable interest in the Realwest shares. [Emphasis in original.]

The appellant asserted that TWL's assets in Realwest were a direct investment of the appellant, citing *Kosmopoulos v. Constitution Insurance Co.*, [1987] 1 S.C.R. 2. However, Teitelbaum J. commented as follows (at p. 267):

In my opinion *Kosmopoulos*, supra, is inapplicable to the case at bar because the decision in *Kosmopoulos* was so affected by its facts. There the court was willing to lift the corporate veil and find that Mr. Kosmopoulos had a clear economic interest in those assets largely because he remained the sole shareholder of the corporation. Similarly, in *Brierly*, supra, the court lifted the corporate veil on the basis that the taxpayer remained a shareholder of the company from which he received dividends. These cases are distinguishable from the present set of facts since, here, the plaintiff is no longer a share-

qu'une personne a disposé d'un bien, cette personne a aliéné le bien au point qu'elle ne conserve plus aucun droit sur celui-ci. Par conséquent, a dit le juge Teitelbaum, «une fois que le contribuable a «disposé» d'un bien et a réclamé une perte au titre d'un placement d'entreprise, il ne devrait plus pouvoir maintenir que ce moyen de placement initial n'a pas disparu, mais a simplement pris une autre forme» (p. 267). Le juge Teitelbaum a aussi rejeté l'argument de l'appelant selon lequel le transfert des actions de Realwest à TWL en échange de 1 000 actions de TWL a simplement interposé une société de portefeuille entre Realwest et l'appelant.

Le juge Teitelbaum a ensuite examiné quelle était la source de revenu de l'appelant après le transfert des actions de Realwest à TWL (à la p. 267):

Compte tenu de la réalité économique et juridique de l'opération, je conclus qu'après le 25 juillet 1985, la seule source de revenu qu'il restait au demandeur était constituée des actions de TWL acquises au prix de 1 000 \$. En sa qualité d'actionnaire de TWL, le demandeur avait le droit de toucher des dividendes de TWL, quelle que soit la source de ceux-ci, mais il n'a pas conservé le contrôle sur le revenu qu'il tirait des dividendes de Realwest par l'entremise de TWL. Cela étant, on ne pourrait pas dire que le demandeur possède quelque titre légal ou *equity* sur les actions de Realwest. [Souligné dans l'original]

Affirmant que les actions de Realwest possédées par TWL constituaient un placement direct de l'appelant, ce dernier a invoqué l'arrêt *Kosmopoulos c. Constitution Insurance Co.*, [1987] 1 R.C.S. 2. Le juge Teitelbaum a cependant fait le commentaire suivant (à la p. 267):

À mon avis, l'arrêt *Kosmopoulos*, précité, ne s'applique pas en l'espèce, car la décision qui a été rendue dans cette affaire-là dépendait dans une large mesure des faits. Dans cette affaire-là, la Cour était prête à lever le voile corporatif et à conclure que M. Kosmopoulos avait clairement un intérêt, principalement parce qu'il demeurait l'unique actionnaire de la corporation. De même dans *Brierly*, précité, la Cour a levé le voile corporatif en se fondant sur le fait que le contribuable était encore actionnaire de la société qui lui versait les dividendes. Ces arrêts peuvent être distingués des faits de

holder of Realwest but is merely one of many shareholders of TWL.

Accordingly, Teitelbaum J. was of the view (at pp. 267-68) that:

The principle of law, enunciated in *Bronfman Trust*, supra, as it relates to when a s. 20(1)(c) interest deduction may be made is clear, in that it is the direct and actual use of the borrowed money that is important and not an indirect use from which a benefit might be derived. Turning to the present facts at bar, I cannot accept the plaintiff's contention that the original \$1,000,000 loan continued to be used during his 1985 and 1986 taxation years to earn income from property. After July 25, 1985, the only source from which the plaintiff continued to directly earn income, which related to the borrowed funds, was via his 1,000 TWL shares.

The fact that the plaintiff indirectly earned income from Realwest through TWL does not mean that the Realwest shares survived as a source of income to the plaintiff. It became a source of income for TWL.

On the facts as outlined, I am satisfied that it cannot be said that the full \$1,000,000 Royal Bank loan continued to be used directly and actually by the plaintiff to earn income from the Realwest shares, as he, as of July 25, 1985 no longer legally or equitably owned the shares. They, the shares, were owned by TWL.

Teitelbaum J. stated that, in his opinion, the language of s. 20(1)(c) is not ambiguous when read in conjunction with s. 20(1), and that it is clear "that the amount borrowed by the taxpayer must relate to a source from which the taxpayer has a reasonable expectation of profit" (p. 268). He concluded, therefore (at p. 268), that:

As previously stated the plaintiff upon effecting the s. 85 rollover disposed of his Realwest shares, and received as proceeds from the disposition 1,000 shares of TWL of a par value of \$1 each. Therefore, I conclude that as of July 25, 1985, the plaintiff only invested \$1000 of the \$1,000,000 original investment and thus

l'espèce, car, dans ce cas-ci, le demandeur n'est plus actionnaire de Realwest, mais est simplement l'un des nombreux actionnaires de TWL.

Par conséquent, le juge Teitelbaum a exprimé l'avis que (aux pp. 267 et 268):

Le principe de droit énoncé dans *Bronfman Trust*, précité, en ce qui concerne les circonstances dans lesquelles des intérêts peuvent être déduits en vertu de l'al. 20(1)c), est clair, en ce sens que c'est l'utilisation directe et actuelle de l'argent emprunté qui importe et non l'utilisation indirecte susceptible de conférer un avantage. Compte tenu des faits de l'espèce, je ne puis retenir l'argument du demandeur que, pendant ses années d'imposition 1985 et 1986, il a continué à utiliser la somme de 1 000 000 \$ initialement empruntée en vue de tirer un revenu d'un bien. Après le 25 juillet 1985, la seule source directe de revenu du demandeur, qui était rattachée aux fonds empruntés, provenait des 1 000 actions de TWL.

Le fait que le demandeur a indirectement tiré un revenu de Realwest par l'entremise de TWL ne veut pas dire que les actions de Realwest ont continué à être une source de revenu pour le demandeur. Elles sont devenues une source de revenu pour TWL.

Compte tenu des faits ci-dessus énoncés, je suis convaincu qu'il est impossible de dire que le demandeur a continué à faire une utilisation directe et actuelle du plein montant de 1 000 000 \$ qu'il a emprunté à la Banque royale pour tirer un revenu des actions de Realwest, puisque le 25 juillet 1985, il n'était plus propriétaire en common law ou en *equity* des actions. Les actions appartenaient à TWL.

Le juge Teitelbaum a affirmé que, à son avis, le libellé de l'al. 20(1)c) n'est pas ambigu s'il est lu à la lumière du par. 20(1), et qu'il est clair «que le montant emprunté par le contribuable doit se rattacher à une source à l'égard de laquelle ce dernier a une expectative raisonnable de profit» (p. 268). Il a donc conclu à la p. 268 que:

Comme il en a déjà été fait mention, le demandeur, en effectuant un transfert en vertu de l'art. 85, a disposé des actions qu'il détenait dans Realwest et a reçu, à titre de produit de la disposition, 1 000 actions de TWL d'une valeur nominale d'un dollar chacune. Je conclus donc que le 25 juillet 1985, le demandeur n'a investi que 1 000 \$, du montant de 1 000 000 \$ constituant l'investissement initial, et que les actions de TWL représen-

the TWL shares are the only source to which the interest expense can be applied.

In the event that his conclusion was incorrect, Teitelbaum J. made the following additional comments (at p. 268):

... the recent decision of the Supreme Court of Canada in *Stubart Investments Ltd. v. [The Queen]*, [1984] 1 S.C.R. 536 ... is of assistance in regard to the appropriate method of interpreting taxing statutes. Mr. Justice Estey said, at p. [578], that the taxing statute should be interpreted "with the words used therein read in their entire context and in harmony with the scheme of the Act, the object of the Act, and the intention of Parliament"

Therefore, since the plaintiff has claimed the allowable business investment loss he is deemed to have disposed of the Realwest shares. I believe it would be contrary to Parliament's intent to allow a taxpayer to, at one level, defer a capital gain where a disposition of property has occurred, and at another level to allow the taxpayer to bring themselves within the interest deductibility provision that requires that the source of the income continue to exist.

B. *Federal Court of Appeal* (1994), 175 N.R. 332

McDonald J.A., for the court, gave brief reasons, which I set out below:

These are appeals from a reported decision of the Trial Division (59 F.T.R. 258; 93 D.T.C. 5067) which dismissed appeals from the reassessment of the appellant's 1985 and 1986 income tax returns.

We are of the view that the learned trial judge was correct in his conclusion that the Realwest shares ceased to be a current source of income to the appellant after July 25, 1985, and that the interest expense for monies borrowed to acquire them was no longer deductible except to the extent of the value of the TWL shares for which they were exchanged. (*Bronfman (Phyllis Barbara) Trust v. Minister of National Revenue* (1987), 71 N.R. 134; 87 D.T.C. 5059 (S.C.C.)).

We are in substantial agreement with the Reasons for Judgment of the learned trial judge but would observe that the results oriented approach to interpreting the *Income Tax Act* evidenced by the following statement is

tent donc la seule source à laquelle les frais d'intérêts peuvent être affectés.

Dans l'éventualité où sa conclusion serait erronée, le juge Teitelbaum a ajouté le commentaire suivant (à la p. 268):

... la décision que la Cour suprême du Canada a récemment rendue dans *Stubart Investments Ltd. c. La Reine* [[1984] 1 R.C.S. 536] nous aide à déterminer la méthode qu'il convient d'employer lorsqu'il s'agit d'interpréter les lois fiscales. À la page [578], le juge Estey a dit qu'on devrait interpréter «les termes d'une loi fiscale dans leur contexte global en leur donnant un sens qui s'harmonise avec l'économie de la Loi, l'objet de la Loi et l'intention du législateur» ...

Par conséquent, puisque le demandeur a réclamé la perte déductible au titre d'un placement d'entreprise, il est réputé avoir disposé des actions de Realwest. Je crois qu'il serait contraire à l'intention du législateur de permettre au contribuable de reporter, d'une part, un gain en capital, lorsqu'il a disposé d'un bien, et de lui permettre, d'autre part, de se prévaloir de la disposition concernant la déductibilité des intérêts, selon laquelle la source de revenu doit continuer à exister.

B. *Cour d'appel fédérale* (1994), 175 N.R. 332

Le juge McDonald, au nom de la cour, a exposé les brefs motifs suivants:

Il s'agit d'appels d'une décision publiée par laquelle la Section de première instance (59 F.T.R. 258; 93 D.T.C. 5067) a rejeté les appels interjetés contre les nouvelles cotisations qui avaient été établies à l'égard des années d'imposition 1985 et 1986 de l'appelant.

Nous estimons que le savant juge de première instance a eu raison de conclure que les actions de Realwest avaient cessé d'être une source courante de revenu pour l'appelant après le 25 juillet 1985, et que les frais d'intérêts sur les sommes empruntées pour les acquérir n'étaient déductibles que jusqu'à concurrence de la valeur des actions de TWL contre lesquelles elles avaient été échangées. (*Bronfman (Phyllis Barbara) Trust v. Minister of National Revenue* (1987), 71 N.R. 134; 87 D.T.C. 5059 (C.S.C.))

Nous souscrivons en bonne partie aux motifs de jugement du savant juge de première instance, mais nous aimerions faire remarquer que, pour interpréter la *Loi de l'impôt sur le revenu*, il ne convient pas d'employer la

not acceptable (*Antosko v. Minister of National Revenue* (1994), 168 N.R. 16 (S.C.C.)):

Therefore, since the plaintiff has claimed the allowable business investment loss he is deemed to have disposed of the Realwest shares. I believe it would be contrary to Parliament's intent to allow a taxpayer to, at one level, defer a capital gain where a disposition of property has occurred, and at another level to allow the taxpayer to bring themselves within the interest deductibility provision that requires that the source of the income continue to exist.

The appeals will be dismissed with costs.

IV. Issue on Appeal

Is the appellant entitled by s. 20(1)(c)(i) of the Act to deduct the full amount of interest paid on the loan after disposing of the shares on July 25, 1985 pursuant to a s. 85 rollover for the 1,000 Class B shares of TWL?

V. Analysis

At the outset, I wish to point out that there was no evidence or suggestion before this Court of any tax evasion or improper avoidance scheme on the part of the taxpayer. This appeal involves only the question of whether the deduction of interest on the \$1,000,000 loan comes within s. 20(1)(c)(i).

In my opinion, s. 20(1)(c)(i) is not ambiguous. It clearly states that interest can be deducted as an expense when the interest is paid or payable in the taxation year pursuant to a legal obligation to pay interest, and when the interest is payable on money borrowed for the purpose of earning income from a business or property. The purpose of the interest deduction provision is to encourage the accumulation of capital which would produce taxable income, as Dickson C.J. noted in *Bronfman Trust*, *supra*, at p. 45. But for s. 20(1)(c)(i), the deduction of interest payments would be prevented by s. 18(1)(b) (*Canada Safeway Ltd. v. Minister of National Revenue*, [1957] S.C.R. 717; some commentators suggest that *Canada Safeway* is wrongly decided; see P. W. Hogg and J. E. Magee,

méthode orientée vers les résultats dont fait foi la déclaration suivante (*Antosko v. Minister of National Revenue* (1994), 168 N.R. 16 (C.S.C.)):

Par conséquent, puisque le demandeur a réclamé la perte déductible au titre d'un placement d'entreprise, il est réputé avoir disposé des actions de Realwest. Je crois qu'il serait contraire à l'intention du législateur de permettre au contribuable de reporter, d'une part, un gain en capital, lorsqu'il a disposé d'un bien, et de lui permettre, d'autre part, de se prévaloir de la disposition concernant la déductibilité des intérêts, selon laquelle la source de revenu doit continuer à exister.

Les appels sont rejetés avec dépens.

IV. La question du pourvoi

L'appelant avait-il le droit, en vertu du sous-al. 20(1)c)(i) de la Loi, de déduire le plein montant des intérêts versés sur l'emprunt après avoir disposé des actions le 25 juillet 1985, par suite d'un transfert libre d'impôt effectué en vertu de l'art. 85, en échange des 1 000 actions de la catégorie B de TWL?

V. Analyse

Je tiens à souligner tout d'abord qu'il n'a été présenté à la Cour aucune preuve ou allégation d'évasion fiscale ou d'évitement fiscal illégal de la part du contribuable. Le présent pourvoi soulève uniquement la question de savoir si la déduction des intérêts versés sur l'emprunt de 1 000 000 \$ est permise par le sous-al. 20(1)c)(i).

À mon avis, le sous-al. 20(1)c)(i) n'est pas ambigu. Il édicte clairement que l'intérêt peut être déduit à titre de dépense lorsqu'il est payé ou payable au cours d'une année d'imposition en vertu d'une obligation légale de verser un intérêt, et lorsque l'intérêt est payable sur de l'argent emprunté en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien. La disposition permettant la déduction des intérêts a pour but de favoriser l'accumulation de capitaux productifs de revenus imposables, comme l'a fait remarquer le juge en chef Dickson dans l'arrêt *Bronfman Trust*, précité, à la p. 45. Sans le sous-al. 20(1)c)(i), la déduction des paiements d'intérêts serait interdite par l'al. 18(1)(b) (*Canada Safeway Ltd. c. Minister of National Revenue*, [1957] R.C.S. 717; certains

Principles of Canadian Income Tax Law (1995), at p. 221, note 36; however, I need not address that issue in these reasons).

In *Bronfman Trust*, Dickson C.J. commented on eligible and ineligible uses of borrowed money within the context of s. 20(1)(c)(i), at pp. 45-46:

Not all borrowing expenses are deductible. Interest on borrowed money used to produce tax exempt income is not deductible. Interest on borrowed money used to buy life insurance policies is not deductible. Interest on borrowings used for non-income earning purposes, such as personal consumption or the making of capital gains is similarly not deductible. The statutory deduction thus requires a characterization of the use of borrowed money as between the eligible use of earning non-exempt income from a business or property and a variety of possible ineligible uses. The onus is on the taxpayer to trace the borrowed funds to an identifiable use which triggers the deduction. Therefore, if the taxpayer commingles funds used for a variety of purposes only some of which are eligible he or she may be unable to claim the deduction

The interest deduction provision requires not only a characterization of the use of borrowed funds, but also a characterization of "purpose". Eligibility for the deduction is contingent on the use of borrowed money for the purpose of earning income. It is well-established in the jurisprudence, however, that it is not the purpose of the borrowing itself which is relevant. What is relevant, rather, is the taxpayer's purpose in using the borrowed money in a particular manner: *Auld v. Minister of National Revenue*, 62 D.T.C. 27 (T.A.B.). Consequently, the focus of the inquiry must be centered on the use to which the taxpayer put the borrowed funds. [Emphasis in original.]

Dickson C.J. also pointed to a distinction between the original and the current use of borrowed money (at p. 47):

The cases are consistent with the proposition that it is the current use rather than the original use of borrowed funds by the taxpayer which is relevant in assessing

auteurs laissent entendre que l'arrêt *Canada Safeway* est mal fondé, voir P. W. Hogg et J. E. Magee, *Principles of Canadian Income Tax Law* (1995), à la p. 221, note 36; je n'ai toutefois pas à trancher cette question dans les présents motifs).

Dans l'arrêt *Bronfman Trust*, aux pp. 45 et 46, le juge en chef Dickson a fait une distinction, aux fins de l'application du sous-al. 20(1)c)(i), entre les utilisations admissibles et les utilisations inadmissibles de l'argent emprunté, aux pp. 45 et 46:

Ce ne sont pas tous les intérêts qui sont déductibles. L'intérêt sur l'argent emprunté pour produire un revenu exempt d'impôt ne l'est pas. L'intérêt sur l'argent emprunté pour acheter des polices d'assurance-vie ne l'est pas. L'intérêt sur les emprunts utilisés à des fins non productives de revenu, telles que la consommation personnelle ou la réalisation de gains en capital, ne l'est pas non plus. La déduction prévue par la loi exige donc qu'on détermine si l'argent emprunté a été utilisé en vue de tirer un revenu imposable d'une entreprise ou d'un bien, ce qui constitue une utilisation admissible, ou s'il a été affecté à quelqu'une des possibles utilisations inadmissibles. Il incombe au contribuable d'établir que les fonds empruntés ont été utilisés à une fin identifiable ouvrant droit à la déduction. Par conséquent, si le contribuable mélange des fonds utilisés à différentes fins, dont une partie seulement est admissible, il peut ne pas pouvoir réclamer la déduction . . .

La disposition prévoyant la déduction des intérêts exige non seulement la détermination de l'usage auquel ont été affectés les fonds empruntés, mais aussi la détermination de la «fin». L'admissibilité à la déduction est soumise à la condition que l'argent emprunté soit utilisé pour produire un revenu. Cependant, il est bien établi par la jurisprudence que le point pertinent n'est pas la fin de l'emprunt lui-même. Ce qui est pertinent est plutôt la fin qu'a visée le contribuable en utilisant l'argent emprunté d'une manière particulière: *Auld c. Minister of National Revenue*, 62 D.T.C. 27 (C.A.I.). Il s'ensuit donc que l'examen de la situation doit être centré sur l'usage que le contribuable a fait des fonds empruntés. [Souligné dans l'original]

Le juge en chef Dickson a aussi fait ressortir la distinction entre l'utilisation initiale et l'utilisation actuelle de l'argent emprunté (à la p. 47):

La jurisprudence étaye la proposition selon laquelle c'est l'utilisation actuelle plutôt que l'utilisation primitive des fonds empruntés par le contribuable qu'on doit

deductibility of interest payments A taxpayer cannot continue to deduct interest payments merely because the original use of borrowed money was to purchase income-bearing assets, after he or she has sold those assets and put the proceeds of sale to an ineligible use. To permit the taxpayer to do so would result in the borrowing of funds to finance the purchase of income-earning property which could be re-sold immediately without affecting the deductibility of interest payments for an indefinite period thereafter.

Conversely, a taxpayer who uses or intends to use borrowed money for an ineligible purpose, but later uses the funds to earn non-exempt income from a business or property, ought not to be deprived of the deduction for the current, eligible use

18 Accordingly, in order to deduct interest payments, the taxpayer must establish a link between the current eligible use property, the proceeds of disposition of the original eligible use property, and the money that was borrowed to acquire the original eligible use property. On the facts of this case, in order to deduct the interest payments, the appellant must establish a link between the TWL shares he now owns, the proceeds of disposition of the original shares, and the money that was borrowed to acquire the original shares. In my view, this has been done, as both the original shares and the TWL shares are directly traceable to the loan. The respondent has argued that it is only the amount of \$1,000 that can be traced to an eligible use, and that the appellant, in disposing of his Realwest shares, did not merely alter the form of the investment, but "reduced his investment capital and therewith his income earning source to \$1,000, which was the cost of the TWL shares".

19 With respect, this view should be rejected. Money was borrowed and used by the taxpayer in order to produce investment income, and continued to be used for this purpose even though the investment vehicle for producing the income changed. The fact that the investment has changed is not of any consequence as Dickson C.J. accepted in *Bronfman Trust*; otherwise his comments and

retenir pour déterminer si les intérêts sont déductibles [. . .] Un contribuable ne peut pas, du simple fait que l'argent emprunté a servi originellement à l'achat de biens productifs de revenu, continuer à déduire les intérêts après qu'il a vendu ces biens et qu'il a affecté le produit à une utilisation inadmissible. Permettre au contribuable d'agir ainsi aurait pour conséquence qu'on emprunterait des fonds pour financer l'achat de biens productifs de revenu, lesquels pourraient être revendus immédiatement, les intérêts restant néanmoins déductibles pendant une période indéfinie.

Inversement, un contribuable qui utilise ou qui entend utiliser de l'argent emprunté pour une fin inadmissible, mais qui s'en sert ultérieurement pour tirer un revenu imposable d'une entreprise ou d'un bien, ne devrait pas se voir privé de la déduction à l'égard de l'utilisation actuelle, qui est admissible . . .

Par conséquent, pour déduire les intérêts versés, le contribuable doit établir un lien entre le bien dont l'utilisation actuelle est admissible, le produit de la disposition du bien dont l'utilisation initiale était admissible et l'argent qui a été emprunté pour acheter le bien dont l'utilisation initiale était admissible. En l'espèce, pour déduire les intérêts versés, l'appelant doit établir un lien entre les actions de TWL qu'il détient actuellement, le produit de la disposition des actions initiales et l'argent qui a été emprunté pour acheter les actions initiales. À mon avis, cela a été établi, étant donné que tant les actions initiales que les actions de TWL tirent directement leur origine de l'emprunt. L'intimée a allégué que seul le montant de 1 000 \$ peut être relié à une utilisation admissible et que l'appelant, en disposant de ses actions de Realwest, n'a pas seulement modifié la forme du placement, mais [TRADUCTION] «a réduit son capital de placement et avec cela sa source de production de revenu à 1 000 \$, soit le coût des actions de TWL».

Avec égards, cette opinion doit être rejetée. L'argent a été emprunté et utilisé par le contribuable afin de produire un revenu de placement, et il a continué d'être utilisé à cette fin même si le mode de placement devant servir à produire ce revenu a changé. Le fait que le moyen de placement a changé est sans conséquence, selon le point de vue retenu par le juge en chef Dickson dans l'arrêt

the examples he gave in that case make no sense. The original Realwest shares, the first source of income, were exchanged for the TWL shares, a replacement source. In a sense, the first source continued in a new form, as both the Realwest and the TWL shares are directly and fully traceable to the loan, as all the proceeds of disposition were reinvested in the second source.

To repeat, it is implicit in the principles outlined in *Bronfman Trust* that the ability to deduct interest is not lost simply because the taxpayer sells the income-producing property, as long as the taxpayer reinvests in an eligible use property. However, shares depreciate and appreciate in value, complicating the question of interest deductions. The appellant has replaced one eligible use property with another, and both are directly traceable to the same loan, as the appellant reinvested all the proceeds of disposition. The lower courts, however, would determine the amount of the appellant's interest deduction on the value of the new shares, rather than the amount of the loan. However, and I will return to this point below, pursuant to this approach, even if the new shares increase in value over time to the amount of the original loan, the amount of the interest deduction would not increase. Thus the issue to be resolved is whether the amount of the interest deduction should be determined on the basis of the amount of the original loan, or the value of the newly acquired shares; it is this question relating to s. 20(1)(c)(i) that has not been settled in the jurisprudence.

The courts below were of the view that, as the TWL shares had a fair market value of only \$1,000, then only \$1,000 of the original loan continued to be used for the purpose of earning income from property, pursuant to *Emerson v. The Queen*, 86 D.T.C. 6184 (F.C.A.). In *Emerson*, the taxpayer had borrowed \$100,000 for the purchase

Bronfman Trust; dans le cas contraire, ses commentaires et les exemples qu'il donne dans cet arrêt n'auraient aucun sens. Les actions initiales de Realwest, la première source de revenu, ont été échangées pour des actions de TWL, une source de remplacement. Dans un certain sens, la première source a continué d'exister sous une nouvelle forme, étant donné que tant les actions de Realwest que les actions de TWL sont directement et entièrement attribuables à l'emprunt et que tout le produit de la disposition a été réinvesti dans la seconde source.

En d'autres termes, les principes dégagés dans l'arrêt *Bronfman Trust* indiquent implicitement que le droit de déduire l'intérêt n'est pas perdu du simple fait que le contribuable vend le bien produisant un revenu, pourvu que le contribuable réinvestisse dans un bien dont l'utilisation est admissible. Toutefois, la valeur des actions fluctue, compliquant la question de la déductibilité des intérêts. L'appelant a remplacé un bien dont l'utilisation est admissible par un autre, et les deux sont directement attribuables au même emprunt, puisque l'appelant a réinvesti tout le produit de la disposition. Les tribunaux d'instance inférieure ont cependant calculé le montant de la déduction des intérêts de l'appelant en fonction de la valeur des nouvelles actions, plutôt que sur le montant de l'emprunt. Toutefois, et je reviendrai ultérieurement sur ce point, cette approche signifie que, même si la valeur des nouvelles actions augmentait avec le temps pour atteindre la valeur de l'emprunt initial, le montant de la déduction d'intérêts n'augmenterait pas. Par conséquent, il nous faut déterminer si le montant de la déduction d'intérêts devrait être calculé en fonction du montant de l'emprunt initial ou de la valeur des actions nouvellement acquises; c'est cette question relative au sous-al. 20(1)c)(i) qui n'a pas été résolue dans la jurisprudence.

Les tribunaux d'instance inférieure ont jugé que, puisque les actions de TWL avaient une juste valeur marchande de seulement 1 000 \$, alors seulement 1 000 \$ de l'emprunt initial continuaient d'être utilisés aux fins de tirer un revenu d'un bien, conformément à l'arrêt *Emerson c. The Queen*, 86 D.T.C. 6184 (C.A.F.). Dans cet arrêt, le contribua-

of shares from three small corporations. He sold the shares for \$35,000 and borrowed \$63,750 to repay the original bank loan. The taxpayer was permitted to deduct the interest on the original loan, but not the interest on the second loan. The reason for this was that the source of income no longer existed. In my view, the *Emerson* case is not of any application to these facts. *Emerson* is distinguishable as the proceeds of disposition in that case were not reinvested into a second eligible use property, unlike the case at hand.

ble avait emprunté 100 000 \$ pour faire l'achat d'actions de trois petites sociétés par actions. Il a vendu les actions pour 35 000 \$ et a emprunté 63 750 \$ pour rembourser à la banque l'emprunt initial. Le contribuable a été autorisé à déduire l'intérêt versé sur l'emprunt initial, mais non l'intérêt sur le second emprunt, et ce, pour la raison que la source de revenu n'existait plus. À mon avis, l'arrêt *Emerson* ne s'applique aucunement aux faits de l'espèce. En effet, l'arrêt *Emerson* diffère en ce que le produit de la disposition dans cette affaire n'a pas été réinvesti dans un autre bien dont l'utilisation était admissible, contrairement à ce qui a été fait en l'espèce.

22

As Professor Krishna comments in "Interest Deductibility: More Form over Substance" (1993), 4 *Can. Curr. Tax* C17:

Voici ce qu'en dit le professeur Krishna dans «Interest Deductibility: More Form over Substance» (1993), 4 *Can. Curr. Tax* C17:

The Federal Court [in *Tennant*] looked at the direct and current use of the funds and the value of the substituted property purchased with the borrowed money. The result is this: if an investor borrows money to purchase shares, his interest expense on the borrowing remains deductible so long as he holds the shares even if they lose *all* value. If he bails out of a bad investment and purchases substitute shares, the interest will only be deductible to the extent of the *cost* of the new shares. This is so, even if the new shares increase in value to the cost of the original investment. The *Emerson* rule may be logical from a technical source perspective but it does little to promote the commercial and economic substance of the transactions. [Emphasis in original.]

[TRADUCTION] La Cour fédérale [dans l'arrêt *Tennant*] a considéré l'utilisation directe et actuelle des fonds et la valeur du bien substitué acquis avec l'argent emprunté, avec le résultat suivant: si un investisseur emprunte de l'argent pour acheter des actions, ses frais d'intérêt relatifs à l'emprunt demeurent déductibles tant et aussi longtemps qu'il détient les actions, même si elles perdent *toute* leur valeur. S'il se retire d'un mauvais investissement et achète des actions de remplacement, l'intérêt ne sera déductible qu'à concurrence du *coût* des nouvelles actions. Il en est ainsi même si les nouvelles actions augmentent de valeur jusqu'à égaler le coût de l'investissement initial. La règle dégagée dans l'arrêt *Emerson* est peut-être logique d'un point de vue technique relativement à la source, mais elle fait bien peu quant à la promotion de la nature économique et commerciale des opérations. [En italique dans l'original.]

23

In my opinion, the basis for an interest deduction pursuant to s. 20(1)(c)(i) is not the value of the replacement property, in this case the TWL shares, but the amount of the original loan. The wording of s. 20(1)(c)(i) itself supports this interpretation. The deduction is based on the amount of interest paid in the year, or payable in respect of the year, pursuant to a legal obligation to pay interest on that proportion of "borrowed money used for the purpose of earning income from a business or property" that is "wholly applicable to that source". As long as the replacement property can be traced to the entire amount of the loan, then the

À mon avis, le fondement de la déduction des intérêts conformément au sous-al 20(1)(c)(i) n'est pas la valeur du bien de remplacement, en l'espèce les actions de TWL, mais le montant de l'emprunt initial. Les termes mêmes du sous-al. 20(1)(c)(i) étayaient cette interprétation. La déduction est fondée sur le montant des intérêts versés dans l'année, ou payables pour cette année, conformément à une obligation légale de verser des intérêts sur la partie «de l'argent emprunté et utilisé en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien» qui «se rapport[e] entièrement à cette source». Dans la mesure où le bien de remplacement est attribuable au plein

entire amount of the interest payment may be deducted. If the replacement property can be traced to only a portion of the loan, then only a proportionate amount of the interest may be deducted. Clearly, however, the amount of interest to be deducted relates to the amount of the loan, and not the value of the replacement property.

The approach taken by the courts below fails to further the purpose of s. 20(1)(c)(i), which, as noted earlier, is to encourage the accumulation of capital which would produce taxable income. Consider the effect of the approach taken by the lower courts when applied to the following example. An investor is attracted by the interest deduction provision and borrows \$25,000 to purchase shares. However, the value of the shares declines significantly, and as a prudent investor, the individual sells the original shares for their current value of, for example, \$10,000. The investor then acquires new shares, worth \$10,000, with the proceeds. The taxpayer in this case is still liable for the \$25,000 loan, but, pursuant to the approach of the lower courts, can only deduct interest on the value of the new shares, \$10,000. This approach is not likely to encourage the accumulation of capital that produces taxable income, the very purpose of the interest deduction provision. Basing the allowable interest deduction on the amount of the loan, rather than the value of the replacement asset, is more in keeping with the desire to produce taxable income.

In further support of the view that the interest deduction is to be based on the amount of the loan rather than the value of the replacement property is that the latter approach introduces an irrational asymmetry. Consider the following example. A taxpayer borrows \$25,000 to purchase eligible use shares, and claims the interest deduction. The shares increase in value, and the taxpayer sells them for \$30,000, using the proceeds to purchase new shares worth \$30,000. The taxpayer would then have to claim a capital gain of \$5,000, but

montant de l'emprunt, alors le plein montant du versement des intérêts peut être déduit. Si le bien de remplacement n'est attribuable qu'à une partie de l'argent emprunté, alors seulement une partie proportionnelle des intérêts peut être déduite. Il est clair, toutefois, que le montant d'intérêt déductible se rapporte au montant de l'emprunt, et non à la valeur du bien de remplacement.

L'approche suivie par les tribunaux d'instance inférieure ne tient pas compte du but du sous-al. 20(1)c)(i), qui, comme je l'ai dit plus haut, est de favoriser l'accumulation de capitaux productifs de revenus imposables. Considérons l'effet qu'aurait l'approche adoptée par les juridictions inférieures dans l'exemple suivant. Un investisseur est attiré par la disposition relative à la déduction de l'intérêt et emprunte 25 000 \$ afin d'acheter des actions. Toutefois, la valeur des actions diminue de façon marquée et, par prudence, l'investisseur vend les actions initiales à leur valeur actuelle de, disons, 10 000 \$. L'investisseur achète alors, avec le produit de la vente, de nouvelles actions qui valent 10 000 \$. Le contribuable dans cet exemple est toujours redevable de l'emprunt de 25 000 \$, mais, suivant l'approche des juridictions inférieures, il peut seulement déduire l'intérêt relatif à la valeur des nouvelles actions, c'est-à-dire sur 10 000 \$. Cette approche ne favorisera probablement pas l'accumulation de capitaux productifs de revenus imposables, qui est le véritable but de la disposition relative à la déduction des intérêts. Fonder la déductibilité des intérêts sur le montant de l'emprunt, au lieu de la valeur du bien de remplacement, est davantage conforme au désir de produire un revenu imposable.

Il existe une raison supplémentaire de penser que la déductibilité des intérêts doit se fonder sur le montant de l'emprunt plutôt que sur la valeur du bien de remplacement: cette dernière approche crée une asymétrie irrationnelle. Prenons l'exemple suivant. Un contribuable emprunte 25 000 \$ pour acheter des actions dont l'utilisation est admissible et réclame la déduction des intérêts. La valeur des actions augmente; le contribuable les vend 30 000 \$ et utilise le produit de la disposition pour acheter de nouvelles actions qui valent

would also be entitled to deduct interest on the \$25,000 loan. Clearly, the taxpayer would not be permitted to claim an interest deduction on the value of the new shares, that is \$30,000, in excess of the amount of the loan. Where the value of the new shares exceeds the amount of the loan, the basis of the interest deduction is the loan, not the value of the new shares. Why would the basis of the interest deduction be any different simply because the original shares decline, rather than increase, in value? The value of the replacement property is in effect irrelevant to the deductibility of the interest. Consequently, to base the interest deduction on the value of the new shares is misguided, and leads to an unacceptable asymmetry in the application of s. 20(1)(c)(i), which should be avoided unless otherwise necessary. As long as the taxpayer establishes a link between the current shares, the proceeds of disposition of the original shares, and the money that was borrowed to acquire the original eligible use property, it is in keeping with the interest deduction provision to permit the taxpayer to continue to deduct the interest payments for the full amount of the original loan, regardless of the value or cost of the newly acquired shares. Of course, where the taxpayer reinvests only a portion of the proceeds of disposition of the original eligible use property, then interest can only be deducted for the relevant portion of the loan.

30 000 \$. Le contribuable devrait alors déclarer un gain en capital de 5 000 \$, mais aurait aussi le droit de déduire les intérêts sur l'emprunt de 25 000 \$. Il est clair que, le contribuable n'aurait pas le droit de réclamer la déduction des intérêts en rapport avec la valeur des nouvelles actions, soit 30 000 \$, qui dépasserait alors le montant de l'emprunt. Lorsque la valeur des nouvelles actions dépasse le montant du prêt, le fondement de la déduction des intérêts, c'est le prêt, non la valeur des nouvelles actions. Pourquoi le fondement de la déduction des intérêts serait-il différent simplement parce que les actions initiales ont perdu de la valeur, plutôt que d'en gagner? La valeur du bien de remplacement est en réalité dénuée de pertinence en matière de déductibilité des intérêts. Par conséquent, fonder la déduction des intérêts sur la valeur des nouvelles actions n'est pas judicieux et mène à une asymétrie inacceptable dans l'application du sous-al. 20(1)(c)(i), asymétrie qui devrait être évitée, à moins qu'elle ne soit nécessaire par ailleurs. Dans la mesure où le contribuable établit un lien entre les actions actuelles, le produit de la disposition des actions initiales et l'argent qui a été emprunté pour acheter le bien initial dont l'utilisation était admissible, il est conforme à la disposition relative à la déductibilité de l'intérêt de permettre au contribuable de continuer de déduire le versement des intérêts quant au plein montant de l'emprunt initial, quelle que soit la valeur ou le coût des actions nouvellement acquises. Évidemment, si le contribuable réinvestit seulement une partie du produit de la disposition du bien initial dont l'utilisation était admissible, alors les intérêts ne peuvent être déduits que pour la partie pertinente de l'emprunt.

Further, the approach taken by the courts below in the instant appeal fails to reflect the economic reality of the situation. The appellant in this case has reinvested all the proceeds of disposition of the Realwest shares into the purchase of the TWL shares, and both these transactions are directly traceable to the original loan. As Dickson C.J. stated in *Bronfman Trust*, at pp. 52-53, courts should strive to focus on the economic realities of a transaction, rather than juristic classifications:

Par ailleurs, l'approche adoptée par les juridictions inférieures en l'espèce ne tient pas compte de la réalité économique de la situation: l'appelant a réinvesti tout le produit de la vente des actions de Realwest dans l'achat des actions de TWL, et les deux opérations sont directement attribuables à l'emprunt initial. Comme le juge en chef Dickson l'a dit dans l'arrêt *Bronfman Trust*, aux pp. 52 et 53, les tribunaux devraient mettre l'accent sur les réalités économiques des opérations, plutôt que sur des classifications juridiques:

I acknowledge, however, that just as there has been a recent trend away from strict construction of taxation statutes (see *Stuart Investments Ltd. v. The Queen*, [1984] 1 S.C.R. 536, at pp. 573-79, and *The Queen v. Golden*, [1986] 1 S.C.R. 209, at pp. 214-15), so too has the recent trend in tax cases been towards attempting to ascertain the true commercial and practical nature of the taxpayer's transactions

This is, I believe, a laudable trend provided it is consistent with the text and purposes of the taxation statute. Assessment of taxpayers' transactions with an eye to commercial and economic realities, rather than juristic classification of form, may help to avoid the inequity of tax liability being dependent upon the taxpayer's sophistication at manipulating a sequence of events to achieve a patina of compliance with the apparent prerequisites for a tax deduction.

Finally, I am in agreement with the Court of Appeal's finding that the trial judge's consideration of capital gains and loss issues in the context of s. 20(1)(c)(i) is an unacceptable, results-oriented approach. I note the comments of Professor Krishna, *supra*, at p. C18, in this regard:

The loss on the disposition of the original shares was a real economic loss of the capital value of the shares. The capital loss would have occurred even if the shares had been purchased for cash. The interest cost of the original borrowing continued regardless of the taxpayer's capital loss. The two costs, capital and interest, are clearly distinct and the taxpayer's utilization of the capital loss provisions should not bear on the deductibility of his current interest expense that results from *financing* the capital purchase of the shares. [Emphasis in original.]

VI. Conclusion and Disposition

It is my conclusion that the interest on the loan remained qualified for a deduction under s. 20(1)(c)(i) after the exchange of the Realwest shares for the TWL shares, and that the taxpayer is entitled to deduct the full amount of the interest on the loan for the taxation years 1985 and 1986. The

Je reconnais toutefois que, tout comme il y a eu tendance dernièrement à s'éloigner d'une interprétation stricte des lois fiscales (voir *Stuart Investments Ltd. c. La Reine*, [1984] 1 R.C.S. 536, aux pp. 573 à 579 et *La Reine c. Golden*, [1986] 1 R.C.S. 209, aux pp. 214 et 215), de même la jurisprudence récente en matière fiscale a tendance à essayer de déterminer la véritable nature commerciale et pratique des opérations du contribuable . . .

Il s'agit là, je crois, d'une tendance louable, pourvu qu'elle soit compatible avec le texte et l'objet de la loi fiscale. Si, en appréciant les opérations des contribuables, on a présent à l'esprit les réalités commerciales et économiques plutôt que quelque critère juridique formel, cela aidera peut-être à éviter que l'assujettissement à l'impôt dépende, ce qui serait injuste, de l'habileté avec laquelle le contribuable peut se servir d'une série d'événements pour créer une illusion de conformité avec les conditions apparentes d'admissibilité à une déduction d'impôt.

Enfin, je suis d'accord avec la conclusion de la Cour d'appel selon laquelle l'examen effectué par le juge de première instance relativement aux questions de gains et pertes en capital dans le contexte du sous-al. 20(1)(c)(i) se fonde sur une méthode orientée vers les résultats qui est inacceptable. Je note à cet égard les commentaires du professeur Krishna, précité, à la p. C18:

[TRADUCTION] La perte résultant de la disposition des actions initiales était une perte économique réelle quant à la valeur en capital des actions. La perte en capital serait survenue même si les actions avaient été achetées avec de l'argent comptant. Les frais d'intérêt de l'emprunt initial ont continué en dépit de la perte en capital subie par le contribuable. Les deux coûts, la perte en capital et les frais d'intérêts, sont clairement distincts et l'utilisation par le contribuable des dispositions relatives aux pertes en capital ne devrait pas avoir d'incidence sur la déductibilité de ses frais d'intérêt actuels qui proviennent du *financement* de l'acquisition d'un capital sous forme d'actions. [En italique dans l'original.]

VI. Conclusion et dispositif

Je conclus que les intérêts sur l'emprunt demeuraient admissibles à la déduction prévue par le sous-al. 20(1)(c)(i) après l'échange des actions de Realwest pour les actions de TWL, et que le contribuable a droit de déduire le plein montant des intérêts sur l'emprunt pour les années d'imposition

proceeds of the disposition of the Realwest shares were used in their entirety to acquire the TWL shares. Both transactions are directly traceable to the loan. The extent of the interest deduction should be based on the amount of the loan, not the value or cost of the replacement property.

1985 et 1986. Le produit de la vente des actions de Realwest a été utilisé entièrement pour acheter les actions de TWL. Les deux opérations sont directement attribuables à l'emprunt. Le montant de la déduction des intérêts devrait être fondé sur le montant de l'emprunt, et non sur la valeur ou le coût du bien de remplacement.

29

Accordingly, I would allow the appeal with costs throughout, set aside the judgment of the Federal Court of Appeal and the reassessments for the taxpayer's 1985 and 1986 taxation years, and remit the matter back to the Minister of National Revenue for reassessment in conformity with these reasons.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Thorsteinssons, Vancouver.

Solicitor for the respondent: George Thomson, Ottawa.

Par conséquent, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi avec dépens dans toutes les cours, d'infirmier l'arrêt de la Cour d'appel fédérale et les avis de nouvelle cotisation établis à l'égard du contribuable pour ses années d'imposition 1985 et 1986, et de renvoyer l'affaire au ministre du Revenu national afin qu'il établisse un nouvel avis de cotisation en conformité avec les présents motifs.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appellant: Thorsteinssons, Vancouver.

Procureur de l'intimée: George Thomson, Ottawa.