

1967
 *Juin 12
 Oct. 3

J. ÉMILE GROULX APPELANT;

ET

LE MINISTRE DU REVENU NATIONAL INTIMÉ.

EN APPEL DE LA COUR DE L'ÉCHIQUIER DU CANADA

Revenu—Impôt sur le revenu—Intérêts et capital réunis—Vente d'une ferme par versements ne portant pas intérêts—Versements constituent-ils une fusion de capital et d'intérêts—Loi de l'impôt sur le revenu, S.R.C. 1952, c. 148, art. 7(1).

En 1956, l'appelant a vendu une grande partie de sa ferme pour un prix de \$395,000, dont \$85,000 comptant et le solde devant être payé par versements s'échelonnant durant une période de huit ans. Ce solde ne portait pas d'intérêts à moins de retard dans les versements. Le Ministre a considéré les versements reçus en 1958 et 1959 comme étant une fusion du capital et des intérêts dans le sens de l'art. 7(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, S.R.C. 1952, c. 148. La Cour de l'Échiquier a jugé—la question n'étant pas contestée—qu'il était contraire à la règle générale de ne pas exiger d'intérêts dans un tel cas, et aussi que la preuve laissait croire que la propriété avait été vendue à un prix supérieur à sa valeur marchande. Le juge au procès a donc conclu que les dispositions de l'art. 7(1) de la Loi devaient être appliquées aux versements. Le contribuable en appela devant cette Cour.

*CORAM: Les Juges Fauteux, Abbott, Ritchie, Hall et Spence.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

La preuve justifiait les conclusions auxquelles le juge de première instance en était arrivé sur les faits.

1967
 GROULX
 v.
 MINISTRE
 DU REVENU
 NATIONAL

Taxation—Income tax—Interest and capital combined—Sale of farm—Balance of price to be paid by instalments without interest—Whether instalments constituted combined payments of capital and interests—Income Tax Act, R.S.C. 1952, c. 148, s. 7(1).

In 1956, the appellant sold part of his farm for a sum of \$395,000, of which \$85,000 was to be paid in cash and the remainder by instalments over the next eight years. These instalments did not bear any interests except in the case of default. The Minister considered the instalments received in 1958 and 1959 as being combined payments of capital and interests within the meaning of s. 7(1) of the *Income Tax Act*, R.S.C. 1952, c. 148. The Exchequer Court held—the question being admitted—that it went against the general rule not to stipulate for interests in such a case, and also that the evidence showed that the property had been sold at a price beyond its fair market value. The trial judge concluded, therefore, that the provisions of s. 7(1) of the Act applied to these instalments. The taxpayer appealed to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

The evidence fully justified the conclusions reached by the trial judge on the facts.

APPEAL from a judgment of Kearney J. of the Exchequer Court of Canada¹, reversing a decision of the Income Tax Appeal Board. Appeal dismissed.

APPEL d'un jugement du Juge Kearney de la Cour de l'Échiquier du Canada¹, renversant une décision de la Commission d'appel d'impôt sur le revenu. Appel rejeté.

Alfred Tourigny, c.r., et Gilles Renaud, pour l'appelant.

Alban Garon et Pierre Guilbault, pour l'intimé.

Le jugement de la Cour fut rendu par

LE JUGE HALL:—L'appelant en appelle du jugement de la Cour de l'Échiquier du Canada¹ prononcé le septième jour de mars 1966, par l'honorable Juge Kearney maintenant l'appel de l'intimé, le Ministre du Revenu national, de la décision de la Commission d'Appel de l'Impôt concernant

¹ [1966] R.C. de l'É. 447, [1966] C.T.C. 115, 66 D.T.C. 5126.

1967
 GROULX
 v.
 LE MINISTRE
 DU REVENU
 NATIONAL
 Le juge
 Hall

les cotisations établies par le Ministre pour les années d'imposition 1958 et 1959 de l'appelant. La seule question en litige dans cet appel est celle de savoir si les sommes de \$15,000 et de \$19,136.20 reçues par l'appelant en 1958 et 1959 respectivement, suivant les termes d'un contrat de vente peuvent raisonnablement être considérées comme ayant été reçues par l'appelant à titre d'intérêt conformément aux dispositions de l'art. 7(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, S.R.C. 1952, c. 148.

L'appelant était propriétaire d'une ferme, située dans la paroisse de St-Laurent, depuis une vingtaine d'années. Il a habité, et habitait encore au moment de la vente, une maison située sur la ferme, et il a exploité cette ferme pendant plusieurs années et ce jusqu'en 1952.

De 1950 à 1956, l'appelant fut approché par différentes personnes pour vendre sa ferme mais refusa toutes ces offres car il ne voulait pas aux conditions qui lui étaient faites se départir de cette ferme qu'il avait exploitée si longtemps. Or, vers le 20 juillet 1956, alors que la valeur des terres était à la hausse, l'appelant fut approché par une compagnie du nom de Thorndale Investment Corporation avec laquelle il traitait à distance, qui lui présenta une offre d'achat au montant de \$350,000. Il refusa l'offre encore une fois, déclarant qu'il voulait \$450,000 pour sa ferme.

Dans les deux jours qui suivirent, des négociations intenses eurent lieu entre l'appelant et Thorndale Investment Corporation. En effet, l'appelant a commencé par demander \$450,000 alors que Thorndale Investment Corporation offrait \$350,000. Après discussion, l'appelant diminua alors son prix à \$400,000; mais ce prix fut jugé trop élevé par l'acheteur. L'appelant consentit enfin une réduction additionnelle de \$5,000 qui ne fut pas considérée comme suffisante par la compagnie acheteuse. L'appelant a donc décidé de laisser tomber l'intérêt afin de conclure la vente.

Un contrat notarié fut signé le 19 juillet 1956 par lequel M. Groulx vendit une grande partie de sa ferme soit une superficie totale de 2,256,859 pieds carrés à Thorndale Investment Corporation pour un prix de \$395,000 soit \$0.17742 le pied carré, dont \$85,000 comptant et le solde de \$310,000 payable avant le 1^{er} juin 1964, par versements annuels commençant en 1958. Le solde ne portait pas d'intérêt à moins de retard dans les versements et alors l'intérêt était de 6 pour cent.

Les principales clauses du contrat de vente pertinentes au litige sont les suivantes:

- (a) The present Sale is thus made for the price or sum of Three hundred and ninety-five thousand dollars (\$395,000), on account whereof the Vendor acknowledges to have received from the Purchaser the sum of Eighty-five thousand dollars (\$85,000) whereof quit for so much.

The balance of price, namely the sum of Three hundred and ten thousand dollars (\$310,000) the Purchaser obliges itself to pay to the Vendor as follows:—

Fifteen thousand dollars (\$15,000) on the first day of June, nineteen hundred and fifty-eight;

Twenty-five thousand dollars (\$25,000) on the first day of June, nineteen hundred and fifty-nine;

Fifty thousand dollars (\$50,000) on the first day of June, nineteen hundred and sixty;

Fifty thousand dollars (\$50,000) on the first day of June, nineteen hundred and sixty-one;

Fifty thousand dollars (\$50,000) on the first day of June, nineteen hundred and sixty-two;

Fifty thousand dollars (\$50,000) on the first day of June, nineteen hundred and sixty-three; and

Seventy thousand dollars (\$70,000) on the first day of June, nineteen hundred and sixty-four.

- (b) The purchaser shall have the right to increase the amount of any payment or to make payments on account or pay the entire balance at any time.
- (c) The said balance of price shall not bear any interest if the said instalments are paid on or before their due dates, but any instalment not paid on its due date shall bear interest at the rate of six per centum (6%) per annum from such due date and compounded half-yearly but not in advance until paid.
- (d) Should however, the Purchaser pay any instalment above set forth before its due date, it will be entitled to a discount calculated at the rate of five per cent (5%) per annum from the date upon which payment is made to the respective due date.

Dans ses motifs de jugement, le savant juge de la Cour de l'Échiquier a dit:

... nous avons ici à traiter plus particulièrement de deux questions de faits. Premièrement, le Ministre était-il justifiable de prétendre que, si le contribuable avait suivi en l'occurrence une pratique bien reconnue dans le monde des affaires, la balance de \$310,000, payable par versements, aurait porté intérêt au taux de 5% ou 6% jusqu'à ce que cette dette fut entièrement payée?

La réponse affirmative à cette question ne fait aucun doute, puisqu'elle n'est pas contestée. Au surplus, je suis d'opinion que la preuve établie par l'appelant démontre que c'est presque toujours la pratique dans les cas analogues pour toute balance de prix garantie par hypothèque, de porter intérêt à 5%.

1967
GROULX
v.
MINISTRE
DU REVENU
NATIONAL
Le juge
Hall

1967
 GROULX
 v.
 MINISTRE
 DU REVENU
 NATIONAL

Le juge
 Hall

Par voie de défense, l'intimé prétend que, nonobstant l'admission qu'en règle générale les taux d'intérêt ci-haut mentionnés s'imposent, il s'agit ici d'un cas d'espèce comportant une circonstance spéciale et que, par conséquent, elle mérite considération exceptionnelle. A l'appui de cette prétention, l'intimé déclare qu'il n'a pas suivi la coutume de charger l'intérêt parce que sa ferme ne produisait rien.

La seconde question à résoudre est celle de savoir si la preuve laisse croire que la propriété a été vendue à un prix supérieur à sa valeur marchande.

Le procureur de l'appelant a admis que la méthode employée par M. Lemire pour établir que la propriété a été vendue à une valeur supérieure à sa valeur marchande lui paraît peut-être boiteuse à certains points de vue, parce qu'il a procédé sur la base de son expérience et ne connaissait pas la définition «valeur marchande» donnée par la Cour Suprême. Toutefois, il a soumis que ceci ne voulait pas dire que ses évaluations étaient erronées. En tout cas, les directives indiquées par la Cour Suprême ne m'interdisent pas d'analyser, au meilleur de mes capacités, le témoignage de M. Lemire afin d'en déduire des indices valables de la valeur réelle de cette propriété. De plus, je considère dans les circonstances, que c'est notre devoir d'agir ainsi.

En appel d'un jugement rendu par la Cour Suprême du Nouveau-Brunswick dans *The King vs Jones*, (1950) S.C.R. 220, 289, où il s'agissait de taxation et du principe applicable à l'évaluation de certaines terres boisées, dans les notes de l'honorable Juge Rand, parlant pour la Cour, on trouve, entre autres, les observations suivantes:

«The figure of \$5 an acre was the average price estimated by the assessors from their local knowledge of sales of small holdings, such as 100 acre lots. It was said that these sales ran from \$3 to \$8 an acre, and that \$5 was, therefore a fair valuation. In this the assessors were undoubtedly wrong. Each taxpayer is entitled to have the value of his property separately ascertained. The difference in the prices used might possibly have arisen from differences in time and market conditions rather than in real marketable worth, in which case the propriety of the amount would depend upon equivalence in value, in the absence of which throughout the parish an average figure could not be used. But such a figure is obviously to be distinguished from an average valuation of a large tract of land belonging to one taxpayer and exhibiting wide variations in the value of its several parts.

But the Judge in appeal considered the assessment *de novo* in all its aspects. Rejecting the principle in the inadequate form urged by the company, he properly construed the Statute to provide for valuation on a market basis, as between a willing seller and a willing purchaser, each exercising a reasonable judgment, having regard to all elements and potentialities of value as well as of all risks, and reducing them all to a present worth: *Montreal Island Power Co. vs The Town of Laval des Rapides*, (1935) S.C.R. 304.

* * *

He found that \$5 was not in excess of the fair value of the land.»

Il n'est pas contesté que la question qui se pose est celle de déterminer la valeur marchande ou réelle de la propriété.

* * *

Je suis d'abord d'opinion que l'appelant a au moins établi une cause *prima facie* que la propriété a été vendue à un prix supérieur à sa valeur marchande et que l'intimé n'a pas réussi, comme il lui incombait, à prouver le contraire.

* * *

A mon avis, l'intimé n'était pas un fermier ordinaire. Comme il appert de ses déclarations de revenus imposables transmises à cette Cour, son revenu taxable pour l'année 1958 excédait \$12,500, alors que pour 1959 il était de \$15,000. Il recevait une partie de ces montants à titre de salaire d'une compagnie dont il était le président, mais la majeure partie venait de ses investissements. Son témoignage révèle que les transactions immobilières ne lui étaient pas étrangères. Quant à sa déclaration de n'avoir jamais songé à la taxe évitée en renonçant à l'intérêt, un enfant pourrait calculer que l'intérêt à 5% sur une balance de prix de \$310,000 excédait \$15,000 par année.

Un contribuable aussi entraîné aux affaires que l'intimé, devrait apprécier d'emblée l'avantage pécuniaire de ne pas majorer du double son revenu taxable.

La loi sur l'intérêt, S.R. 1952, vol. III, c. 156, s. 2, édicte que :

«Sauf disposition contraire de la présente loi ou de toute autre loi du Parlement du Canada, une personne peut stipuler, allouer et exiger, dans tout contrat ou convention quelconque, le taux d'intérêt ou d'escompte qui est arrêté d'un commun accord.»

L'intimé, je crois, a révélé qu'en sacrifiant l'intérêt son intention avait été de s'assurer un prix de \$395,000 en capital—et son témoignage ne pouvait guère créer un état de choses caractérisant mieux une capitalisation des intérêts.

On peut ajouter que des circonstances supplémentaires—nommément le fait que c'est l'intimé lui-même qui a proposé le non paiement d'intérêt, la faiblesse des raisons pouvant motiver ce geste et les réponses indéfinies données par M. Feinstein à la question de savoir s'il aurait payé le prix de \$395,000 n'eut été le fait qu'il se trouvait dispensé de payer l'intérêt—militent contre l'intimé. Je crois devoir conclure alors qu'il y a suffisamment de preuve pour justifier les cotisations dont il s'agit.

La preuve justifie pleinement les conclusions auxquelles l'honorable Juge Kearney en est arrivé quant aux faits. L'appel est rejeté et le jugement de la Cour de l'Échiquier est confirmé avec dépens contre l'appelant.

Appel rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelant: Lemay, Poulin & Corbeil, Montréal.

Procureur de l'intimé: E. S. McLatchy, Ottawa.

1967
GROULX
v.
MINISTRE
DU REVENU
NATIONAL

Le juge
Hall