

A-652-96

A-652-96

Zahid Mohammad (*Applicant*)**Zahid Mohammad** (*requérant*)

v.

c.

Her Majesty the Queen (*Respondent*)**Sa Majesté la Reine** (*intimée*)*INDEXED AS: MOHAMMAD v. CANADA (C.A.)**RÉPERTORIÉ: MOHAMMAD c. CANADA (C.A.)*

Court of Appeal, MacGuigan, Robertson and McDonald J.J.A.—Toronto, June 11; Ottawa, July 28, 1997.

Cour d'appel, juges MacGuigan, Robertson et McDonald, J.C.A.—Toronto, 11 juin; Ottawa, 28 juillet 1997.

Income tax — Income calculation — Deductions — Judicial review of T.C.C. decision reducing amount of deductible interest under Income Tax Act, s. 67 — Taxpayer co-purchasing residential property for rental purposes, intending to realize capital gain — Purchasers assuming existing mortgage, each contributing \$25,000 which taxpayer borrowing — Act, s. 67 requiring deductible outlay, expense to be reasonable — M.N.R. disallowing deduction of rental losses on grounds no reasonable expectation of profit — T.C.J. holding unreasonable to finance 100% of purchase price, therefore interest paid on \$25,000 not deductible — Judicial doctrine of reasonable expectation of profit, concept of reasonable expenses under s. 67 must be invoked, applied independently — S. 67 must not be used in arbitrary manner, to soften strictures of reasonable expectation of profit test — Must be applied as objectively as possible — Full financing neither bar to deducting rental loss nor ground for reducing amount of interest deductible — Reasonableness of otherwise deductible expense not assessed by reference to whether any one expense, or collective expenses, disproportionate to revenues — Ramsay v. M.N.R., Elliott v. M.N.R. line of cases no longer good law — Refusal to permit deduction of interest on personal loan arbitrary because no principled basis on which to determine amount by which interest expense must be reduced — T.C.C. misinterpreting, misapplying s. 67.

Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Déductions — Contrôle judiciaire d'une décision de la C.C.I. de réduire le montant des intérêts déductibles en vertu de l'art. 67 de la Loi de l'impôt sur le revenu — Le contribuable a acheté avec un autre acquéreur une propriété résidentielle afin de la mettre en location, dans le but de réaliser un gain en capital — Les acquéreurs ont pris en charge l'hypothèque existante, et chacun a fait un apport de 25 000 \$ que le contribuable a empruntés — L'art. 67 de la Loi exige que la dépense déductible soit raisonnable — Le M.R.N. a refusé la déduction des pertes locatives au motif qu'il n'y avait pas d'expectative raisonnable de profit — Le juge de la C.C.I. a statué qu'il était déraisonnable de financer le coût d'acquisition à 100 p. 100, et par conséquent que les frais d'intérêts payés sur l'emprunt de 25 000 \$ n'étaient pas déductibles — La doctrine judiciaire de l'expectative raisonnable de profit, et le concept de dépense raisonnable en vertu de l'art. 67 doivent être invoqués et appliqués de façon indépendante — L'art. 67 ne doit pas être utilisé d'une manière arbitraire, pour atténuer le côté rigoureux du critère relatif à l'expectative raisonnable de profit — Celui-ci doit être appliqué de la façon la plus objective possible — Le financement total n'est ni un empêchement à la déduction de la perte locative ni un motif pour réduire le montant des intérêts déductibles — Le caractère raisonnable d'une dépense déductible par ailleurs n'est pas évalué en faisant référence au fait de savoir si une dépense en particulier, ou des dépenses prises collectivement, sont disproportionnées par rapport aux revenus — Le courant jurisprudentiel représenté par les décisions Ramsay c. M.R.N. et Elliott c. M.R.N. est dépassé — Le refus d'autoriser la déduction des intérêts sur le prêt personnel est arbitraire parce qu'il n'y a pas fondement de principe à partir duquel on peut fixer la limite des frais d'intérêts à déduire — La C.C.I. a mal interprété et mal appliqué l'art. 67.

This was an application for judicial review of the Tax Court's decision reducing the amount of deductible interest under *Income Tax Act*, section 67. In 1987, the applicant taxpayer co-purchased a residential property, intending to rent it for a few years, and then dispose of it, thereby

Il s'agit d'une demande de contrôle judiciaire de la décision du juge de la Cour de l'impôt de réduire le montant des intérêts pouvant être déduits en vertu de l'article 67 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. En 1987, le contribuable requérant a acheté avec un coacquéreur une propriété

realizing a capital gain. The purchasers assumed an existing mortgage and each contributed a further \$25,000 which the taxpayer raised by obtaining a personal bank loan. During the years in question, the property was rented at market rate. For 1989, 1990 and 1991 the taxpayer's share of the rental losses was \$7,000, \$9,000 and \$8,000 respectively. For 1992 and 1993, the losses diminished to \$4,000 and \$1,000. By 1994, the taxpayer reported a profit of \$760. Section 67 provides that an outlay or expense must be reasonable in the circumstances in order to be deductible. The Minister of National Revenue disallowed the deduction of rental losses from employment income on the ground that there was no reasonable expectation of profit. The Tax Court held that the rental venture had a reasonable expectation of profit but that it was unreasonable for the taxpayer to have financed the full purchase price of the property and then to have deducted all of the interest expense.

The issue was whether the Tax Court erred in refusing to permit the deduction of interest paid on the \$25,000 personal loan.

Held, the application should be allowed.

Taxpayers frequently acquire a residential property for rental purposes by financing the entire purchase price. The amount of yearly interest payable on the loan often greatly exceeds the rental income that might reasonably have been earned. There can be no reasonable expectation of profit so long as no significant payments are made against the principal amount of the indebtedness. A rental loss can be claimed even though no such payment(s) were made in the taxation years under review, if the taxpayer establishes to the Court's satisfaction that he had a realistic plan to reduce the principal amount of the borrowed monies. The taxpayer will discharge that burden by showing that significant payments were made against the principal indebtedness in the taxation years closely following the year of purchase. The application record referred to such payments having been made, but evidence thereof was not before the Tax Court Judge and was not raised during this hearing.

Section 67 does not deal with the issue of deductibility. In the case of interest payments, deductibility hinges on paragraph 20(1)(c) and satisfaction of the direct-use rule articulated in *Bronfman Trust*. Since the property was not used by the taxpayer as a personal residence, and as the Tax Court Judge was satisfied that the arrangement between the taxpayer and the other co-owner was carried out by two unrelated persons on commercially acceptable terms, the issue of deductibility *per se* did not arise.

résidentielle, dans l'intention de la louer pendant quelques années et ensuite de la revendre pour réaliser un gain en capital. Les acquéreurs ont pris en charge une hypothèque existante et chacun d'eux a fait un apport de 25 000 \$ que le contribuable a obtenu au moyen d'un prêt bancaire personnel. Pendant les années en question, la propriété a été louée au taux du marché. En 1989, 1990 et 1991, la part des pertes locatives du contribuable s'est établie à 7 000 \$, 9 000 \$ et 8 000 \$ respectivement. Pour les années d'imposition 1992 et 1993, les pertes ont diminué à 4 000 \$ et à 1 000 \$. En 1994, le contribuable a déclaré un modeste bénéfice de 760 \$. L'article 67 dispose que, pour être déductible, une dépense doit être raisonnable dans les circonstances. Le ministre du Revenu national a refusé la déduction des pertes locatives du revenu d'emploi au motif qu'il n'y avait pas d'expectative raisonnable de profit. La Cour de l'impôt a statué que l'activité locative avait une expectative raisonnable de profit, mais qu'il n'était pas raisonnable que le contribuable finance la totalité du coût d'acquisition du bien pour ensuite déduire la totalité des frais d'intérêts.

La question est de savoir si la Cour de l'impôt a commis une erreur en refusant la déduction des intérêts payés sur le prêt personnel de 25 000 \$.

Jugement: la demande doit être accueillie.

Il arrive souvent que des contribuables achètent un immeuble résidentiel à des fins de location en finançant la totalité du coût d'acquisition, et que le montant des intérêts annuels payables sur le prêt dépasse de beaucoup les revenus de location auxquels on pouvait raisonnablement s'attendre. Il ne peut y avoir d'expectative raisonnable de profit tant et aussi longtemps que des paiements importants ne sont pas faits sur le principal de la dette. Une perte locative peut être réclamée même si aucun paiement de ce genre n'a été fait au cours des années d'imposition en question, si le contribuable établit à la satisfaction de la Cour qu'il avait un plan réaliste en vue de réduire le principal de l'emprunt. Le contribuable s'acquittera de ce fardeau en démontrant que des paiements importants ont été faits sur le principal dans les années d'imposition suivant de près l'année de l'acquisition. Le dossier de la demande fait référence au fait que ces remboursements ont été faits, mais cette preuve ne semble pas avoir été produite devant le juge de la Cour de l'impôt et n'a pas été soulevée au cours de l'audition de la demande.

L'article 67 ne traite pas de la question de la déductibilité en soi. Dans le cas des paiements d'intérêts, la déductibilité dépend de l'alinéa 20(1)c) et du fait qu'ils respectent la règle d'utilisation directe formulée dans *Bronfman Trust*. Puisque le bien en question n'a pas été utilisé par le contribuable comme résidence personnelle et étant donné que le juge de la Cour de l'impôt a été convaincu que l'arrangement entre le contribuable et l'autre copropriétaire a été conclu par deux personnes non liées à des conditions

The Minister relied upon a line of cases, beginning with *Ramsay v. M.N.R.*, which reduced a taxpayer's business expenditures on the ground that the total expenses were excessive or disproportionate to revenues, for the Tax Court's application of section 67. Section 67 and its predecessors speak to the reasonableness of a particular expense. It does not speak to the reasonableness of a particular expense, or expenses collectively, when measured against revenues. There may be instances where the expenses being claimed are so excessive or extravagant as to be unreasonable and, at the same time, so great as to give rise to a loss, and thus the question of whether the taxpayer's venture had a reasonable expectation of profit. But the two issues remain independent of one another. The concept of reasonableness should not be equated with arbitrariness, which best describes the notion that expenses or an expense cannot be disproportionate to revenue, as expressed in the one-third rule (expenses should not ordinarily exceed one third of revenue). If one were to apply such notions strictly, taxpayers might never be able to deduct a business or property loss from other sources of income. *Ramsay* implies that there must be an "expectation of reasonable profit" as opposed to a "reasonable expectation of profit". To limit the amount of expenses that can be deducted from income on the ground that they may be disproportionate to revenue is tantamount to saying that a profit of \$1 will never be sufficient. Yet, it is sound law that the terms "reasonable expectation of profit" and "expectation of reasonable profit" are not synonymous. The *Ramsay* line of cases has been displaced by the doctrine of reasonable expectation of profit. Section 67 cannot be invoked to limit an otherwise deductible expense on the ground that it is excessive or disproportionate in relation to revenues.

That a taxpayer has financed the entire purchase price of a property determines nothing. It is both plausible and possible that a taxpayer could acquire property with full financing in circumstances where the rental income is going to exceed all of the rental expenses, including those attributable to interest payments. In such circumstances, it is irrelevant whether acquisition of the property involved full financing and such a business transaction cannot be characterized as unreasonable. However, taxpayers who are unable or unprepared to invest some of their own capital must prove that the rental initiative satisfies the profitability test imposed by *Moldowan*.

acceptables sur le plan commercial, la question de la déductibilité en soi ne s'est pas posée.

Le ministre s'est appuyé sur une série de causes antérieures, ayant commencé avec *Ramsay c. M.R.N.*, dans lesquelles les dépenses commerciales d'un contribuable ont été réduites au motif que la totalité des dépenses étaient excessives ou disproportionnées par rapport aux revenus, pour les fins de l'application de l'article 67. L'article 67 et ses prédécesseurs traitent du caractère raisonnable d'une dépense en particulier. La disposition ne traite pas du caractère raisonnable d'une dépense en particulier, ni de dépenses prises collectivement, évaluées au regard des revenus. Il peut y avoir des cas où les dépenses réclamées sont si énormes ou extravagantes qu'elles sont déraisonnables et, en même temps, si importantes qu'elles donnent lieu à une perte et donc que se pose la question de savoir si l'entreprise du contribuable avait une expectative raisonnable de profit. Mais ces deux questions demeurent indépendantes l'une de l'autre. Le concept du caractère raisonnable ne doit pas devenir synonyme d'arbitraire, terme qui qualifie on ne peut mieux la notion voulant que les dépenses ou une dépense ne peuvent être disproportionnées par rapport aux revenus, comme l'exprime la règle du tiers (les dépenses ne devraient habituellement pas excéder le tiers des revenus). Si l'on devait appliquer de telles notions de façon stricte, il pourrait arriver que les contribuables ne soient jamais en mesure de déduire une perte commerciale ou matérielle d'autres sources de revenu. La décision *Ramsay* laisse supposer qu'il doit y avoir une «expectative de profit raisonnable», par opposition à une «expectative raisonnable de profit». Limiter le montant des dépenses qui peuvent être déduites des revenus au motif qu'elles sont peut-être disproportionnées par rapport à ceux-ci équivaut presque à dire qu'un bénéfice de 1 \$ ne sera jamais suffisant. Et pourtant, il est bien établi en droit que les expressions «expectative raisonnable de profit» et «expectative de profit raisonnable» ne sont pas synonymes. Le courant jurisprudentiel fondé sur le raisonnement de la décision *Ramsay* a été remplacé par la doctrine de l'expectative raisonnable de profit. L'article 67 de la Loi ne peut être invoqué pour limiter une dépense déductible par ailleurs au motif qu'elle est excessive ou disproportionnée par rapport aux revenus.

Le fait qu'un contribuable a financé la totalité du prix d'acquisition d'un bien ne détermine rien du tout en soi. Il est à la fois plausible et possible qu'un contribuable puisse acquérir un bien en le finançant totalement dans des cas où le revenu de location est susceptible d'excéder la totalité des dépenses locatives, y compris celles qui sont attribuables au paiement des intérêts. Dans de telles circonstances, il n'est pas pertinent de se demander si l'acquisition du bien a exigé un financement complet et une telle décision commerciale ne peut être qualifiée de déraisonnable. Cela dit, les contribuables qui sont incapables ou qui ne sont pas disposés à investir une certaine partie de leurs propres capitaux doivent établir que l'activité locative répond au critère de rentabilité imposés dans l'arrêt *Moldowan*.

The refusal to permit the taxpayer to deduct interest paid on the \$25,000 loan when calculating his rental profit or loss for a particular taxation year was arbitrary and not in accordance with the purpose of section 67. When evaluating reasonableness of an expense, one is measuring its reasonableness in terms of its magnitude or *quantum*. Although such a determination may involve an element of subjective appreciation on the part of the trier of fact, there should always be a search for an objective component. Where the objective component is difficult to isolate, practical experience informed by common sense will have to prevail. In instances where an expense is of a highly unusual nature or peculiar to a particular type of commercial enterprise, then expert testimony may be instructive. To disallow the deduction of a portion of the interest because of 100% financing is to establish a criterion of arbitrariness and to effectively supplant, erroneously and unjustifiably, the reasonable expectation of profit test with section 67. The decision below was arbitrary because there was no principled basis on which to determine the amount by which the interest expense must be reduced. No reason was given as to why interest on the assumed mortgage should be allowed and that on the personal loan denied. Having regard to the fact that section 67 imposes a criterion of reasonableness, the only rational way of limiting the amount of the interest expense under that provision, without running afoul of the arbitrariness criticism, would be to disallow financing costs at the point where any further interest deduction gives rise to a rental loss. A reasonable expense would be one which does not give rise to a loss. This line of reasoning was, however, unacceptable because it rendered moot the question of whether the taxpayer had a reasonable expectation of profit.

STATUTES AND REGULATIONS JUDICIALLY CONSIDERED

Income Tax Act, R.S.C., 1985 (5th Supp.), c. 1, ss. 3(d), 9(3), 20(1)(c), 67.
Income Tax Regulations, C.R.C., c. 945, s. 1100(11), (14) (as am. by SOR/90-22, s. 1).

CASES JUDICIALLY CONSIDERED

APPLIED:

Moldowan v. The Queen, [1978] 1 S.C.R. 480; (1977), 77 D.L.R. (3d) 112; [1977] CTC 310; 77 DTC 5213; 15 N.R. 476; *Tonn v. Canada*, [1996] 2 F.C. 73; (1995), 96 DTC 6001; 191 N.R. 182 (C.A.).

OVERRULED:

Cipollone (N.) v. Canada, [1995] 1 C.T.C. 2598; [1994] E.T.C. 405 (T.C.C.); *Ramsay v. M.N.R.* (1954), 54 DTC

Le refus d'autoriser le contribuable à déduire les intérêts payés sur le prêt de 25 000 \$, dans le calcul de la perte ou du profit locatif dans une année d'imposition donnée est arbitraire et n'est pas conforme à l'objectif de l'article 67 de la Loi. Quand on évalue le caractère raisonnable d'une dépense, on mesure ce caractère raisonnable en termes de grandeur ou de *quantum*. Bien qu'une telle décision puisse faire intervenir un élément d'appréciation subjective de la part du juge des faits, il faut toujours rechercher un élément objectif. Dans les cas où l'élément objectif est difficile à isoler, l'expérience pratique doublée d'un bon sens commun devra prévaloir. Dans les cas où une dépense est d'une nature très inhabituelle ou tout à fait exceptionnelle par rapport à un type d'entreprise commerciale, on pourra avoir recours à un témoignage d'expert. Refuser la déduction d'une fraction des frais d'intérêts parce que l'acquisition a été financée à 100 p. 100 équivaut à établir un critère d'arbitraire et en fait à supplanter, de façon erronée et injustifiable, le critère de l'expectative raisonnable de profit par l'article 67 de la Loi. La décision du tribunal inférieur est arbitraire parce qu'il n'y a pas de fondement de principe à partir duquel on peut fixer la limite des frais d'intérêts à déduire. Aucun motif n'a été donné quant à savoir pourquoi les intérêts sur une hypothèque prise en charge devraient être autorisés et ceux payés sur le prêt personnel devraient être refusés. Compte tenu du fait que l'article 67 de la Loi impose un critère de caractère raisonnable, la seule façon rationnelle de limiter le montant des frais d'intérêts en vertu de cette disposition, sans risquer d'être accusé d'arbitraire, serait de refuser les frais de financement à partir du moment où la déduction d'autres intérêts entraînera une perte locative. Une dépense raisonnable serait une dépense qui ne donne pas lieu à une perte. Bien entendu, ce raisonnement est inacceptable étant donné qu'il rend tout à fait théorique la question de savoir si le contribuable avait une expectative raisonnable de profit.

LOIS ET RÈGLEMENTS

Loi de l'impôt sur le revenu, L.R.C. (1985) (5^e suppl.), ch. 1, art. 3d), 9(3), 20(1)c), 67.
Règlement de l'impôt sur le revenu, C.R.C., ch. 945, art. 1100(11),(14) (mod. par DORS/90-22, art. 1).

JURISPRUDENCE

DÉCISIONS APPLIQUÉES:

Moldowan c. La Reine, [1978] 1 R.C.S. 480; (1977), 77 D.L.R. (3d) 112; [1977] CTC 310; 77 DTC 5213; 15 N.R. 476; *Tonn c. Canada*, [1996] 2 C.F. 73; (1995), 96 DTC 6001; 191 N.R. 182 (C.A.).

DÉCISIONS INFIRMÉES:

Cipollone (N.) c. Canada, [1995] 1 C.T.C. 2598; [1994] E.T.C. 405 (C.C.I.); *Ramsay c. M.R.N.* (1954), 54 DTC

261 (T.A.B.); *Elliott v. M.N.R.* (1971), 71 DTC 106 (T.A.B.).

REFERRED TO:

Canada (Attorney General) v. Mastri, [1998] 1 F.C. 66 (C.A.); *Stubart Investments Ltd. v. The Queen*, [1984] 1 S.C.R. 536; (1984), 10 D.L.R. (4th) 1; [1984] CTC 294; 84 DTC 6305; 53 N.R. 241; *Bronfman Trust v. The Queen*, [1987] 1 S.C.R. 32; (1987), 36 D.L.R. (4th) 197; [1987] 1 C.T.C. 117; 87 DTC 5059; 25 E.T.R. 13; 71 N.R. 134; *Ludmer (D.) v. M.N.R.*, [1993] 2 C.T.C. 2494; (1993), 93 DTC 1351 (T.C.C.); *Ludmer v. Canada*, [1995] 2 F.C. 3; [1996] 3 C.T.C. 74; (1994), 95 DTC 5311; 182 N.R. 125 (C.A.); leave to appeal to S.C.C. refused [1995] 4 S.C.R. vii; *Baker (C.B.) v. M.N.R.*, [1987] 2 C.T.C. 2271; (1987), 87 DTC 566 (T.C.C.); *Aucoin v. M.N.R.*, [1991] 1 C.T.C. 2191; (1990), 91 DTC 313 (T.C.C.); *Smith v. R.*, [1996] 1 C.T.C. 2022 (T.C.C.); *Graves (G.) v. Canada*, [1990] 1 C.T.C. 357; (1990), 90 DTC 6300; 33 F.T.R. 270 (F.C.T.D.); *Qureshi (A.R.) v. M.N.R.*, [1992] 1 C.T.C. 2370; (1991), 92 DTC 1150 (T.C.C.); *74712 Alberta Ltd. v. M.N.R.*, [1997] 2 F.C. 471; (1997), 97 DTC 5126; 208 N.R. 348 (C.A.); *Maloney (V.) v. M.N.R.*, [1989] 1 C.T.C. 2402; (1989), 89 DTC 314 (T.C.C.); *Fish (S.) v. Canada*, [1995] E.T.C. 403 (T.C.C.); *Cheesmond (J.E.) v. Canada*, [1995] E.T.C. 402 (T.C.C.); *Nicols, C. et al. v. The Queen* (1997), 97 DTC 1004 (T.C.C.); *Pradeepan v. R.*, [1997] 2 C.T.C. 2015 (T.C.C.); *Monga v. R.*, [1997] 1 C.T.C. 2529 (T.C.C.); *Michael (T.P.) v. M.N.R.*, [1991] 2 C.T.C. 2131; (1991), 91 DTC 1076 (T.C.C.); *R v Matthews, D C*, [1974] CTC 230; (1974), 74 DTC 6193 (F.C.T.D.); *Narine (M.) v. Canada*, [1995] 2 C.T.C. 2055 (T.C.C.); *Adams v. R.*, [1996] 1 C.T.C. 2916; (1996), 96 DTC 1145 (T.C.C.).

AUTHORS CITED

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

APPLICATION for judicial review of the Tax Court's decision reducing the amount of deductible interest under *Income Tax Act*, section 67 on the ground that 100% financing of the purchase price of a residential rental property was unreasonable (*Mohammad v. R.*, [1997] 1 C.T.C. 2522 (T.C.C.)). Application allowed.

APPEARANCE:

Zahid Mohammad on his own behalf.

261 (C.R.I.); *Elliott c. M.R.N.* (1971), 71 DTC 106 (C.R.I.).

DÉCISIONS CITÉES:

Canada (Procureur général) c. Mastri, [1998] 1 C.F. 66 (C.A.); *Stubart Investments Ltd. c. La Reine*, [1984] 1 R.C.S. 536; (1984), 10 D.L.R. (4th) 1; [1984] CTC 294; 84 DTC 6305; 53 N.R. 241; *Bronfman Trust c. La Reine*, [1987] 1 R.C.S. 32; (1987), 36 D.L.R. (4th) 197; [1987] 1 C.T.C. 117; 87 DTC 5059; 25 E.T.R. 13; 71 N.R. 134; *Ludmer (D.) c. M.R.N.*, [1993] 2 C.T.C. 2494; (1993), 93 DTC 1274 (C.C.I.); *Ludmer c. Canada*, [1995] 2 C.F. 3; [1996] 3 C.T.C. 74; (1994), 95 DTC 5035; 182 N.R. 125 (C.A.); autorisation de pourvoi à la C.S.C. refusée à [1995] 4 R.C.S. vii; *Baker (C.B.) c. M.R.N.*, [1987] 2 C.T.C. 2271; (1987), 87 DTC 566 (C.C.I.); *Aucoin c. M.R.N.*, [1991] 1 C.T.C. 2191; (1990), 91 DTC 313 (C.C.I.); *Smith c. R.*, [1996] 1 C.T.C. 2022 (C.C.I.); *Graves (G.) c. Canada*, [1990] 1 C.T.C. 357; (1990), 90 DTC 6300; 33 F.T.R. 270 (C.F. 1^{re} inst.); *Qureshi (A.R.) c. M.R.N.*, [1992] 1 C.T.C. 2370; (1991), 92 DTC 1150 (C.C.I.); *74712 Alberta Ltd. c. M.R.N.*, [1997] 2 C.F. 471; (1997), 97 DTC 5126; 208 N.R. 348 (C.A.); *Maloney (V.) c. M.R.N.*, [1989] 1 C.T.C. 2402; (1989), 89 DTC 314 (C.C.I.); *Fish (S.) c. Canada*, [1995] E.T.C. 403 (C.C.I.); *Cheesmond (J.E.) c. Canada*, [1995] E.T.C. 402 (C.C.I.); *Nicols, C. et al. c. La Reine* (1997), 97 DTC 1004 (C.C.I.); *Pradeepan c. R.*, [1997] 2 C.T.C. 2015 (C.C.I.); *Monga c. R.*, [1997] 1 C.T.C. 2529 (C.C.I.); *Michael (T.P.) c. M.R.N.*, [1991] 2 C.T.C. 2131; (1991), 91 DTC 1076 (C.C.I.); *R c Matthews, D C*, [1974] CTC 230; (1974), 74 DTC 6193 (C.F. 1^{re} inst.); *Narine (M.) c. Canada*, [1995] 2 C.T.C. 2055 (C.C.I.); *Adams c. R.*, [1996] 1 C.T.C. 2916; (1996), 96 DTC 1145 (C.C.I.).

DOCTRINE

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

DEMANDE de contrôle judiciaire d'une décision de la Cour de l'impôt de réduire le montant des intérêts pouvant être déduits en vertu de l'article 67 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* au motif qu'il était déraisonnable pour le contribuable de financer à 100 p. 100 le prix d'acquisition d'une propriété résidentielle mise en location (*Mohammad c. R.*, [1997] 1 C.T.C. 2522 (C.C.I.)). Demande accueillie.

ONT COMPARU:

Zahid Mohammad en son propre nom.

COUNSEL:

Marie-Thérèse Boris for respondent.

APPLICANT ON HIS OWN BEHALF:

Zahid Mohammad, Brampton, Ontario.

SOLICITORS:

Deputy Attorney General of Canada for respondent.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

[1] ROBERTSON J.A.: The Minister of National Revenue refused to allow the applicant taxpayer to deduct certain rental losses from employment income on the ground that he had failed to satisfy the “reasonable expectation of profit” test laid down by the Supreme Court in *Moldowan v. The Queen*, [1978] 1 S.C.R. 480. On appeal, the Tax Court of Canada rejected the Minister’s contention [*Mohammad v. R.*, [1997] 1 C.T.C. 2522]. At the same time, the Tax Court Judge invoked section 67 of the *Income Tax Act* [R.S.C., 1985 (5th Supp.), c. 1] (hereinafter the Act) to reduce the amount of interest that could be deducted for purposes of calculating the rental loss. He did so on the basis that it was unreasonable for the taxpayer to have financed the entire purchase price of the property and then to have deducted all of the interest expense. On the facts of this case, the interest component of the rental expenses was itself sufficient to create a loss even though revenues had not fallen below the taxpayer’s expectations.

[2] This judicial review application seeks to establish that the Tax Court Judge erred in reducing the amount of deductible interest under section 67. In my respectful opinion, the taxpayer is entitled to succeed. That being said, it is also evident that there is growing confusion over the proper application of section 67, which speaks to the reasonableness of an otherwise deductible expense, and the judicial doctrine of reasonable expectation of profit. That doctrine speaks to the issue of whether the taxpayer has a “source of

AVOCAT:

Marie-Thérèse Boris pour l’intimée.

LE REQUÉRANT POUR SON PROPRE COMPTE:

Zahid Mohammad, Brampton (Ontario).

PROCUREUR:

Le sous-procureur général du Canada pour l’intimée.

Ce qui suit est la version française des motifs du jugement rendus par

[1] LE JUGE ROBERTSON, J.C.A.: Le ministre du Revenu national a refusé au contribuable requérant la possibilité de déduire certaines pertes locatives de son revenu d’emploi au motif qu’il n’avait pas respecté le critère de «l’expectative raisonnable de profit» énoncé par la Cour suprême dans *Moldowan c. La Reine*, [1978] 1 R.C.S. 480. En appel, la Cour canadienne de l’impôt a rejeté l’argument du ministre [*Mohammad c. R.*, [1997] 1 C.T.C. 2522]. Simultanément, le juge de la Cour de l’impôt a invoqué l’article 67 de la *Loi de l’impôt sur le revenu* [L.R.C. (1985) (5^e suppl.), ch. 1] (ci-après la Loi) afin de réduire le montant des intérêts pouvant être déduits aux fins du calcul de la perte locative. Selon lui, il n’était pas raisonnable que le contribuable ait financé la totalité du coût d’acquisition du bien pour ensuite déduire la totalité des frais d’intérêts. D’après les faits de l’espèce, la partie des dépenses locatives composée des intérêts était en elle-même suffisante pour créer une perte même si les revenus n’avaient pas fléchi en-deçà des attentes du contribuable.

[2] La présente demande de contrôle judiciaire vise à déterminer si le juge de la Cour de l’impôt a commis une erreur en réduisant le montant des intérêts déductibles en vertu de l’article 67. En toute déférence, je crois que le contribuable doit avoir gain de cause. Cela dit, il est également évident qu’il y a de plus en plus de confusion quant à l’application appropriée de l’article 67, qui traite du caractère raisonnable d’une dépense par ailleurs déductible, et la doctrine judiciaire de l’expectative raisonnable de profit. Cette

income” on which to calculate either a rental loss or profit. These reasons address the fundamental issues of how section 67 is to be applied and how it is to interact with the reasonable expectation doctrine.

[3] In 1987, the applicant taxpayer and Peter Robbins agreed to purchase a residential property in Oakville for rental purposes. Their intention was to rent the property for a few years and then dispose of it, thereby realizing a capital gain. The purchase price was \$181,000 with the acquisition being financed by the assumption of an existing first mortgage of \$131,000 and by each of the co-owners contributing \$25,000 cash. The taxpayer raised his share of the purchase price by obtaining a personal bank loan at the prevailing rate of interest. (In 1991, the personal loan was paid off by increasing the amount of the assumed mortgage.) After purchasing the property in November of 1987, the co-owners were unable to find a tenant immediately. It was therefore agreed that Mr. Robbins would occupy the residential property while paying rent of \$1,500 per month, subsequently increased to \$1,550 in 1989. In July of 1990, the property was rented to Mr. and Mrs. Slipp for \$1,250 per month. Their residential tenure came to an end in August of that year when Mr. Robbins married and he and his wife decided to occupy the property at a monthly rent of \$1,300. During the rental period in question, the co-owners had decided against selling the property because of the decline of real estate values in Oakville and the financial (capital) loss they would incur on disposition.

[4] For the 1989, 1990 and 1991 taxation years, the taxpayer’s share of the rental losses totalled \$7,000, \$9,000 and \$8,000 respectively. For the 1992 and 1993 tax years, the losses diminished to \$4,000 and \$1,000. By 1994, the taxpayer reported a modest profit of \$760. The Minister disallowed the deduction of rental losses from the taxpayer’s other sources of income, namely employment income, on two grounds. First, it was maintained that there was no reasonable

doctrine traite de la question de savoir si le contribuable a une «source de revenu» à partir de laquelle il peut calculer soit une perte soit un profit sur la location. Les présents motifs abordent les questions fondamentales de savoir comment l’article 67 doit être appliqué et quelle est son interaction avec la doctrine de l’expectative raisonnable de profit.

[3] En 1987, le contribuable requérant et Peter Robbins ont convenu d’acheter une propriété résidentielle à Oakville afin de la mettre en location. Leur intention était de louer la propriété pendant quelques années et ensuite de la revendre pour réaliser un gain en capital. Le prix d’achat était de 181 000 \$ et l’acquisition a été financée par la prise en charge de l’hypothèque de premier rang de 131 000 \$ et par l’apport d’une somme de 25 000 \$ en espèces par chacun des copropriétaires. Pour financer sa part du prix d’achat, le contribuable a obtenu un prêt bancaire personnel au taux d’intérêt en vigueur. (En 1991, le prêt personnel a été remboursé en augmentant le montant de l’hypothèque qui avait été prise en charge.) Après l’achat de la propriété en novembre 1987, les copropriétaires n’ont pas réussi à trouver immédiatement un locataire. Il a donc été convenu que M. Robbins occuperait la propriété résidentielle contre un loyer de 1 500 \$ par mois, porté à 1 550 \$ en 1989. En juillet 1990, la propriété a été louée à M. et M^{me} Slipp pour un montant de 1 250 \$ par mois. Leur bail résidentiel a pris fin en août de cette année quand M. Robbins s’est marié et que son épouse et lui-même ont décidé d’occuper la propriété pour un loyer mensuel de 1 300 \$. Au cours de la période de location en question, les copropriétaires avaient décidé de ne pas vendre la propriété à cause de la baisse du marché immobilier à Oakville et des pertes financières (en capital) qu’ils subiraient à la vente de la maison.

[4] Pour les années d’imposition 1989, 1990 et 1991, la part des pertes locatives du contribuable s’est établie à 7 000 \$, 9 000 \$ et 8 000 \$, respectivement. Pour les années d’imposition 1992 et 1993, les pertes ont diminué à 4 000 \$ et 1 000 \$. En 1994, le contribuable a déclaré un modeste bénéfice de 760 \$. Le ministre n’a pas autorisé la déduction des pertes locatives sur les autres sources de revenu du contribuable, notamment sur le revenu tiré de son emploi,

expectation of profit and, therefore, no source of income from a property on which a rental loss could be calculated, let alone claimed. Second, it was submitted that in the circumstances the entire interest expense was unreasonable and, accordingly, not deductible pursuant to section 67 of the Act.

[5] Relying on *Moldowan, supra* and the decision of this Court in *Tonn v. Canada*, [1996] 2 F.C. 73 (C.A.), the Tax Court Judge held that the rental venture had a reasonable expectation of profit and, therefore, subject to one qualification, the taxpayer was entitled to deduct the rental loss from his employment income for each of the taxation years in question: as to the true import of *Tonn*, see *Canada (Attorney General) v. Mastri*, [1998] 1 F.C. 66 (C.A.). The qualification related to the subsequent holding that it was unreasonable for the taxpayer to have acquired the property with full financing. The Tax Court Judge held as follows at page 2527 of his reasons for judgment:

In my opinion, the deductibility of the interest on the borrowed down payment amount was not a reasonable expense. That interest ought to be disallowed under section 67 of the *Income Tax Act*. It is not reasonable for any individual (or partnership in this case) to purchase real estate; borrow 100% of the cost; and then expect to rent it out and earn a profit after deducting the interest on 100% of the cost.

The Appellant states that his objective was to make a capital gain but, to be a capitalist, one must have some capital. The Appellant did not have any of his own capital in this transaction. It was all borrowed money. As a rental operation, the venture was under-capitalized. The 100% financing of the property was not reasonable.

[6] The taxpayer takes exception to the findings that it was unreasonable to finance 100% of the purchase price and, correlatively, that the interest paid on the \$25,000 personal loan was not deductible pursuant to section 67 of the Act. In my respectful opinion, those objections are well founded. For reasons that follow

pour deux motifs. Premièrement, le ministre a soutenu qu'il n'y avait pas d'expectative raisonnable de profit et, par conséquent, qu'il n'y avait pas de source de revenu tiré d'un bien sur laquelle une perte locative pouvait être calculée, et encore moins réclamée. Deuxièmement, le ministre a fait valoir que dans les circonstances la totalité des frais d'intérêts n'était pas raisonnable et ne pouvait donc être déduite en vertu de l'article 67 de la Loi.

[5] S'appuyant sur l'arrêt *Moldowan*, précité, et la décision de la présente Cour dans *Tonn c. Canada*, [1996] 2 C.F. 73 (C.A.), le juge de la Cour de l'impôt a statué que l'activité locative avait une expectative raisonnable de profit et, par conséquent, qu'à une réserve près, le contribuable avait le droit de déduire la perte locative de son revenu d'emploi pour chacune des années d'imposition visées: quant à la véritable signification qu'il convient de donner à *Tonn*, voir *Canada (Procureur général) c. Mastri*, [1998] 1 C.F. 66 (C.A.). La réserve a trait à l'autre décision selon laquelle il n'était pas raisonnable que le contribuable finance la totalité du coût d'acquisition de la propriété. Le juge de la Cour de l'impôt indique ceci à la page 2527 de ses motifs:

À mon avis, la déductibilité des intérêts sur le prêt contracté en vue d'effectuer le versement initial n'était pas une dépense raisonnable. La déduction de ces intérêts devrait être rejetée en vertu de l'article 67 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Il n'est pas raisonnable pour un particulier (ou dans ce cas-ci une société de personnes) d'acheter un immeuble, d'emprunter la totalité du montant que celui-ci coûte, puis de s'attendre à le louer et à réaliser un bénéfice après avoir déduit des frais d'intérêts sur la totalité du coût.

L'appelant déclare que son objectif était de réaliser un gain en capital mais, pour être un capitaliste, il faut avoir des capitaux. L'appelant n'avait pas investi lui-même de capitaux dans cette opération. Tout l'argent a été emprunté. En tant qu'activité locative, l'entreprise était sous-capitalisée. Il n'était pas raisonnable de financer l'immeuble à 100 p. 100.

[6] Le contribuable conteste les conclusions selon lesquelles il n'était pas raisonnable de financer à 100 p. 100 le coût d'achat et, corrélativement, que les intérêts payés sur le prêt personnel de 25 000 \$ n'étaient pas déductibles aux termes de l'article 67 de la Loi. En toute déférence, je suis d'avis que ces

shortly, it is my opinion that it is simply arbitrary to disallow a portion of the interest actually paid by the taxpayer in circumstances where rental property has been acquired with 100% financing. That being said, I think it fairly obvious that section 67 of the Act is being invoked, and improperly so, to address an issue which should be resolved according to the principles of the reasonable expectation of profit doctrine. The true nature and source of the problem is not difficult to discern from the reported jurisprudence and is reinforced by the facts of this case. I take it for granted that any analysis of section 67 must be preceded by one which exposes the true nature of the underlying problem and a proper understanding of the tenets of the reasonable expectation doctrine.

[7] Frequently, taxpayers acquire a residential property for rental purposes by financing the entire purchase price. Typically, the taxpayer is engaged in unrelated full-time employment. Too frequently, the amount of yearly interest payable on the loan greatly exceeds the rental income that might reasonably have been earned. This is true irrespective of any unanticipated downturn in the rental market or the occurrence of other events impacting negatively on the profitability of the rental venture, e.g. maintenance and non-capital repairs. In many cases, the interest component is so large that a rental loss arises even before other permissible rental expenses are factored into the profit and loss statement. The facts are such that one does not have to possess the experience of a real estate market analyst to grasp the reality that a profit cannot be realized until such time as the interest expense is reduced by paying down the principal amount of the indebtedness. Bluntly stated, these are cases where the taxpayer is unable, *prima facie*, to satisfy the reasonable expectation doctrine. These are not cases where the Tax Court is being asked to second-guess the business acumen of a taxpayer whose commercial or investment venture turns out to be less profitable than anticipated. Rather these are cases where, from the outset, taxpayers are aware that they are going to realize a loss and that they will have to rely on other income sources to meet their debt obligations relating to the rental property.

objections sont bien fondées. Pour les motifs indiqués ci-après, je suis d'avis qu'il est tout simplement arbitraire de refuser une partie des frais d'intérêts réellement payés par le contribuable dans un cas où l'achat d'une propriété en location a été financé à 100 p. 100. Cela dit, je pense qu'il est tout à fait évident que l'article 67 de la Loi est invoqué, à tort, pour traiter d'une question qui devrait être réglée en appliquant la doctrine de l'expectative raisonnable de profit. Il n'est pas difficile de dégager de la jurisprudence la nature et la source véritables du problème qui sont renforcées par les faits de la cause. Je prends pour acquis que toute analyse de l'article 67 doit être précédée d'une analyse qui expose la véritable nature du problème fondamental et une compréhension appropriée des principes de la doctrine de l'expectative raisonnable de profit.

[7] Il arrive souvent que des contribuables achètent un immeuble résidentiel à des fins de location en finançant la totalité du coût d'acquisition. La situation type est celle d'un contribuable qui occupe à plein temps un emploi tout à fait indépendant. Trop fréquemment, le montant des intérêts annuels payables sur le prêt dépasse de beaucoup les revenus de location auxquels on pouvait raisonnablement s'attendre. Cela est vrai, même en faisant abstraction des baisses imprévues du marché locatif ou de la survenance d'autres événements qui ont des répercussions négatives sur la rentabilité de l'activité locative, par exemple, les frais d'entretien et de réparation et des dépenses autres qu'en capital. Dans bon nombre de cas, la composante intérêts est si importante qu'une perte locative est enregistrée avant même que d'autres dépenses locatives autorisées soient prises en compte dans l'état des résultats. Les faits sont tels qu'il n'est pas nécessaire d'avoir l'expérience d'un analyste du marché immobilier pour comprendre qu'un bénéfice ne peut être réalisé tant que les frais d'intérêts ne sont pas réduits en remboursant le principal du prêt. Autrement dit, il y a des cas où le contribuable n'est pas en mesure de respecter à première vue la doctrine de l'expectative raisonnable de profit. Il ne s'agit pas de cas où l'on demande à la Cour de l'impôt de faire des conjectures sur le sens des affaires d'un contribuable dont l'entreprise commerciale ou l'investissement se révèle moins rentable que prévu. Ce sont plutôt des

[8] The facts of this case illustrate the debilitating effect of high-ratio financing on the profitability of a rental venture. For the 1989 taxation year, the taxpayer's share of gross rental income was \$9,075. While his share of the expenses amounted to \$16,320, the interest component equalled \$13,212. In 1990, matters worsened with rental income declining to \$8,552 and expenses climbing to \$18,182, of which \$15,826 was attributed to interest payments. During the taxation years in question, the property was rented and at the market rate. This is not a case where revenues fell below expectations. This is a case where the taxpayer could not reasonably expect to generate a profit until such time as the principal amount of the outstanding purchase-money indebtedness was reduced accordingly.

[9] Lack of immediate profit does not appear to dissuade taxpayers from engaging in the rental market for at least two reasons. First, the anticipated gain on the ultimate disposition of the property may be perceived to overtake any losses stemming from the payment of interest and, more so, if the profit is taxed as a capital gain. (See discussion *infra* as to the deductibility of interest under paragraph 20(1)(c) of the Act where property is purchased for the purpose of realizing a capital gain.) Second, the impact of the interest expense can be diminished if the rental loss can be deducted from other sources of income, typically employment income, pursuant to paragraph 3(d) of the Act. These tax realities help explain why individual taxpayers avoid the corporate structure as a means of holding ownership in rental properties. It is trite tax law that losses cannot be transferred from one taxpayer to another, except through the most sophisticated of tax planning schemes: see *Stubart Investments Ltd. v. The Queen*, [1984] 1 S.C.R. 536. Thus, it may be prudent to delay incorporation until such time as a rental property generates a profit. The one remaining tax planning aspect of these transactions is that taxpayers consciously decline the right to claim a

cas où, dès le départ, les contribuables savent qu'ils subiront une perte et qu'ils devront compter sur d'autres sources de revenu pour payer la dette relative à l'immeuble en location.

[8] Les faits de la présente cause illustrent l'effet débilisant d'un financement à ratio élevé sur la rentabilité d'une activité locative. Pour l'année d'imposition 1989, la part du revenu brut que le contribuable a tiré de la location était de 9 075 \$. Bien que sa part des dépenses se soit élevée à 16 320 \$, la composante intérêts était de 13 212 \$. En 1990, les choses ont empiré puisque le revenu de location a fléchi à 8 552 \$ et que les dépenses ont grimpé à 18 182 \$, dont 15 826 \$ de frais d'intérêts. Au cours des années d'imposition en question, la propriété a été louée au taux du marché. Ce n'est pas un cas où les revenus sont inférieurs aux attentes. C'est plutôt un cas où le contribuable ne pouvait raisonnablement s'attendre à réaliser un bénéfice tant que le montant principal de l'emprunt contracté ne serait pas réduit de façon correspondante.

[9] L'absence de bénéfice immédiat ne semble pas avoir dissuadé les contribuables de s'engager sur le marché locatif pour au moins deux raisons. Premièrement, le gain qu'ils espéraient réaliser au moment de la vente de la propriété pouvait être perçu comme une compensation pour les pertes découlant du paiement des intérêts, d'autant plus si le bénéfice est imposé comme gain en capital. (Voir la discussion ci-dessous quant à la déductibilité des intérêts en vertu de l'alinéa 20(1)c) de la Loi, lorsque le bien est acheté dans le but de réaliser un gain en capital.) Deuxièmement, l'impact des frais d'intérêts peut être diminué si la perte locative peut être déduite d'autres sources de revenu, par exemple d'un revenu d'emploi, aux termes de l'alinéa 3d) de la Loi. Ces réalités fiscales permettent d'expliquer pourquoi les particuliers évitent de se constituer en société quand ils décident de devenir propriétaires d'immeubles locatifs. Il est bien établi en droit fiscal que les pertes ne peuvent être transférées d'un contribuable à un autre, sauf dans le cadre de plans de planification fiscale extrêmement compliqués: voir *Stubart Investments Ltd. c. La Reine*, [1984] 1 R.C.S. 536. Ainsi donc, il peut être prudent de différer la constitution d'une société jusqu'à ce que l'immeu-

capital cost allowance for two reasons. First, the taxpayer has to contend with the recapture provisions of the Act which come into operation on the property's disposition. Second, the Act does not permit taxpayers to use the capital cost allowance to either create or increase a rental loss: see *Income Tax Regulations* [C.R.C., c. 945] subsections 1100(11) and (14) [as am. by SOR/90-22, s. 1].

[10] Putting aside the above motivational considerations, it is apparent that this group of taxpayers can have no reasonable expectation of profit provided that the interest component of the rental expenses exceeds anticipated gross rental income. Thus, so long as no payments are made against the principal amount of the purchase-money loans, there can be no reasonable expectation of profit. If, however, the interest component of the rental expenses can somehow be reduced then a positive finding of profitability is easier to sustain, which finding will permit the taxpayer to deduct a portion of the rental loss from employment income. One way of achieving that end is to invoke section 67 of the Act. In short, if you reduce the amount of interest being deducted on the ground, for example, that interest paid on a loan obligation involving 100% financing is unreasonable then the reasonable expectation of profit test imposed by *Moldowan, supra*, may be either avoided or, at the very least, easier to meet. In my respectful opinion, however, section 67 cannot be used in such a manner.

[11] The above analysis is to the effect that there can be no reasonable expectation of profit so long as no significant payments are made against the principal amount of the indebtedness. This inevitably leads to the question of whether a rental loss can be claimed even though no such payment(s) were made in the taxation years under review. I say yes, but not without qualification. The taxpayer must establish to the

ble locatif génère un bénéfice. Le dernier aspect de planification fiscale de ce genre d'opérations est que les contribuables renoncent consciemment à leur droit de réclamer une déduction pour amortissement pour deux raisons. D'abord, le contribuable doit tenir compte des dispositions de récupération de la Loi qui entrent en ligne de compte à l'aliénation de l'immeuble. Deuxièmement, la Loi n'autorise pas les contribuables à utiliser la déduction pour amortissement pour créer ou augmenter une perte locative: voir les paragraphes 1100(11) et (14) [mod. par DORS/90-22, art. 1] du *Règlement de l'impôt sur le revenu* [C.R.C., ch. 945].

[10] Abstraction faite des considérations précitées sur les motifs que poursuivent les contribuables, il ressort que ce groupe de contribuables ne peut avoir aucune expectative raisonnable de profit parce que la composante intérêts des dépenses locatives excède le revenu brut que l'on peut s'attendre de tirer de la location. Donc, tant que le principal des prêts ayant servi à l'acquisition n'est pas réduit, il ne peut y avoir d'expectative raisonnable de profit. Toutefois, si la composante intérêts des dépenses locatives peut être réduite d'une façon quelconque, il est plus facile de soutenir que l'activité peut être rentable, conclusion qui permettra au contribuable de déduire une partie de la perte locative de son revenu d'emploi. L'une des façons de parvenir à cette fin est d'invoquer l'article 67 de la Loi. Bref, si on réduit le montant des intérêts déduits au motif, par exemple, que les intérêts payés sur le prêt ayant servi à financer à 100 p. 100 l'achat de la propriété sont déraisonnables, alors le critère de l'expectative raisonnable de profit imposé par l'arrêt *Moldowan*, précité, peut soit être évité ou, à tout le moins, être plus facile à respecter. En toute déférence, toutefois, je ne crois pas que l'article 67 puisse être utilisé de cette façon.

[11] L'analyse précitée a pour but de démontrer qu'il ne peut y avoir d'expectative raisonnable de profit tant et aussi longtemps que des paiements importants ne sont pas faits sur le principal de la dette. Cela mène inévitablement à la question de savoir si une perte locative peut être réclamée même si aucun paiement de ce genre n'a été fait au cours des années d'imposition en question. Je répondrais par l'affirmative, mais

satisfaction of the Tax Court that he or she had a realistic plan to reduce the principal amount of the borrowed monies. As every homeowner soon learns, virtually all of the monthly mortgage payment goes toward the payment of interest during the first five years of a twenty to twenty-five year amortized mortgage loan. It is simply unrealistic to expect the Canadian tax system to subsidize the acquisition of rental properties for indefinite periods. Taxpayers intent on financing the purchase of a rental property to the extent that there can be no profit, notwithstanding full realization of anticipated rental revenue, should not expect favourable tax treatment in the absence of convincing objective evidence of their intention and financial ability to pay down a meaningful portion of the purchase-money indebtedness within a few years of the property's acquisition. If because of the level of financing a property is unable to generate sufficient profits which can be applied against the outstanding indebtedness, then the taxpayer must look to other sources of income in order to do so. If a taxpayer's other sources of income, e.g. employment income, are insufficient to permit him or her to pay down purchase-money obligations then the taxpayer may well have to bear the full cost of the rental loss. Certainly, vague expectations that an infusion of cash was expected from Aunt Beatrice or Uncle Bernie will not satisfy the taxpayer's burden of proof. In practice, the taxpayer will discharge that burden by showing that significant payments were in fact made against the principal indebtedness in the taxation years closely following the year of purchase.

[12] The significance of the taxpayer being able to reduce interest costs by reducing the principal amount of the purchase-money indebtedness and doing so within a reasonable period has not gone unnoticed. It was alluded to in *Tonn, supra*. Early on in its reasons for judgment, the Court refers to the fact that the taxpayer in that case had paid down the mortgage loan in one of the taxation years in question, a fact that had

en ajoutant cependant quelques réserves. Le contribuable doit établir à la satisfaction de la Cour de l'impôt qu'il ou elle avait un plan réaliste en vue de réduire le principal de l'emprunt. Comme tout propriétaire l'apprend tôt ou tard, presque toutes les mensualités hypothécaires sont imputées au paiement des intérêts pendant les cinq premières années d'un prêt hypothécaire amorti sur vingt à vingt-cinq ans. Il est tout simplement irréaliste de s'attendre à ce que le système fiscal canadien subventionne l'acquisition d'un immeuble de rapport pour des périodes indéfinies. Les contribuables qui ont l'intention de financer l'acquisition d'un immeuble à usage locatif de façon qu'aucun bénéfice ne soit déclaré, malgré qu'ils aient touché la totalité des revenus locatifs prévus, ne doivent pas s'attendre à bénéficier d'un traitement fiscal favorable en l'absence d'une preuve objective et convaincante de leur intention et de leur capacité financière de rembourser une part importante de l'emprunt ayant servi à l'achat dans les quelques années qui suivent l'acquisition du bien. Si, en raison du niveau de financement, l'immeuble ne peut générer suffisamment de bénéfices pouvant servir à réduire l'emprunt en cours, alors le contribuable doit trouver d'autres sources de revenu pour parvenir à ce résultat. Si les autres sources de revenu d'un contribuable, par exemple, le revenu tiré d'un emploi, sont insuffisantes pour lui permettre de réduire le montant de l'emprunt qui a servi à l'acquisition, alors il se peut que le contribuable ait à supporter le plein coût de la perte locative. Certainement, de vagues attentes indiquant qu'un apport de capital était attendu de tante Béatrice ou d'oncle Bernard ne sera pas suffisant pour conclure que le contribuable s'est acquitté du fardeau de la preuve qui lui incombait. En pratique, le contribuable s'acquittera de ce fardeau en démontrant que des paiements importants ont été faits sur le principal dans les années d'imposition suivant de près l'année de l'acquisition.

[12] L'importance du fait que le contribuable soit en mesure de réduire les frais d'intérêts en diminuant le principal du prêt qui a servi à l'acquisition et ce dans une période raisonnable n'est pas passée inaperçue. Il y est fait allusion dans l'arrêt *Tonn*, précité. Au début des motifs de ce jugement, la Cour fait référence au fait que le contribuable avait remboursé le prêt hypothécaire au cours de l'une des années d'imposition en

not been adduced before the Tax Court and which the Minister argued was inadmissible on the application for judicial review (at pages 79-80). In the present case, the taxpayer makes reference in his application record to such payments having been made. That evidence, however, does not appear to have been put before the Tax Court Judge and, in any event, was not raised during the hearing of this application for judicial review because of the limited issue being considered: see applicant's application record, at pages 16-17.

[13] To some, the above analysis might seem unduly pedantic, narrow-minded or simply taxpayer unfriendly. In reply, I would point out that as the law presently stands, interest is not deductible unless paragraph 20(1)(c) of the Act is satisfied. Pursuant to that provision, interest payments are not deductible unless the borrowed money is "used for the purpose of earning income from a . . . property". Paragraph 20(1)(c) says nothing about property being acquired for the purpose of realizing a capital gain. The existing jurisprudence clearly rejects the understanding that interest is deductible in cases where the interest costs exceed expected revenue because the taxpayer acquired the property for purposes of realizing a capital gain: *Bronfman Trust v. The Queen*, [1987] 1 S.C.R. 32, per Dickson C.J., at page 54; see also *Ludmer (D.) v. M.N.R.*, [1993] 2 C.T.C. 2494 (T.C.C.), appealed on other grounds, [1995] 2 F.C. 3 (C.A.), leave to appeal to S.C.C. denied [[1995] 4 S.C.R. vii]. This conclusion should come as no surprise as the Act distinguishes between income from property and capital gains. Subsection 9(3) expressly provides that income from a property does not include any capital gain from the disposition of that property.

[14] I would also point out that it is difficult to accept that interest being paid on money borrowed to acquire a capital property can be characterized as a "start-up" cost of the kind contemplated by this Court in *Tonn, supra*. This is not to deny that in other circumstances non-capital start-up costs may help explain, in part, why a taxpayer's rental venture was unprofitable. The reality is that it is much easier for

question, fait qui n'avait pas été présenté à la Cour de l'impôt et qui, selon le ministre, était inadmissible dans la demande de contrôle judiciaire (aux pages 79 et 80). En l'espèce, le contribuable fait référence dans le dossier de sa demande au fait que ces remboursements ont été faits. Toutefois, cette preuve ne semble pas avoir été produite devant le juge de la Cour de l'impôt et, de toute façon, n'a pas été soulevée au cours de l'audition de la présente demande de contrôle judiciaire en raison de la question restreinte qui était en cause: voir le dossier de la demande du requérant, aux pages 16 et 17.

[13] Pour certaines personnes, l'analyse précitée peut sembler indûment pédante, restreinte ou tout simplement défavorable au contribuable. Je répondrai que, selon la loi en vigueur, l'intérêt n'est pas déductible à moins que l'alinéa 20(1)c) de la Loi soit respecté. Aux termes de cette disposition, les intérêts ne sont pas déductibles à moins que l'argent emprunté soit «utilisé en vue de tirer un revenu . . . d'un bien». L'alinéa 20(1)c) ne mentionne rien au sujet d'un bien acquis en vue de réaliser un gain en capital. La jurisprudence actuelle rejette clairement la proposition voulant que les intérêts soient déductibles dans les cas où les frais d'intérêts excèdent les revenus espérés parce que le contribuable a acquis le bien en vue de réaliser un gain en capital: *Bronfman Trust c. La Reine*, [1987] 1 R.C.S. 32, par le juge en chef Dickson, à la page 54; voir également *Ludmer (D.) c. M.R.N.*, [1993] 2 C.T.C. 2494 (C.C.I.), porté en appel pour d'autres motifs, [1995] 2 C.F. 3 (C.A.), autorisation de pourvoi devant la C.S.C. refusée [[1995] 4 R.C.S. vii]. Cette conclusion ne devrait surprendre personne étant donné que la Loi fait la distinction entre le revenu tiré d'un bien et le gain en capital. Le paragraphe 9(3) dispose expressément que le revenu tiré d'un bien exclut le gain en capital réalisé à la disposition de ce bien.

[14] Je signalerai également qu'il est difficile d'accepter que l'intérêt payé sur des sommes empruntées pour acquérir un bien en immobilisation peut être caractérisé de frais de «démarrage» du genre de ceux dont la présente Cour a traité dans l'arrêt *Tonn*, précité. La Cour ne nie pas que dans d'autres circonstances des frais de démarrage autres qu'en capital permettent d'expliquer, du moins en partie, pourquoi

taxpayers to satisfy the *Moldowan* test and claim a rental loss where the property was acquired without high-ratio financing: see *Baker (C.B.) v. M.N.R.*, [1987] 2 C.T.C. 2271 (T.C.C.); *Aucoin v. M.N.R.*, [1991] 1 C.T.C. 2191 (T.C.C.); and *Smith v. R.*, [1996] 1 C.T.C. 2022 (T.C.C.).

[15] As noted at the outset, this is not a case in which we are called upon to assess a Tax Court's finding respecting whether there was a reasonable expectation of profit. This is a case in which the proper interpretation and application of section 67 of the Act cannot be addressed unless the parameters of the reasonable expectation of profit doctrine are properly understood. Against the foregoing background, I am in a position to address the question of whether the Tax Court Judge erred in refusing to permit the deduction of interest paid on the \$25,000 personal loan. This part of my analysis begins with the wording of section 67 of the Act:

67. In computing income, no deduction shall be made in respect of an outlay or expense in respect of which any amount is otherwise deductible under this Act, except to the extent that the outlay or expense was reasonable in the circumstances.

[16] It is important to recognize that section 67 does not deal with the issue of deductibility *per se* but rather with the reasonableness of an expense which is otherwise deductible under the provisions of the Act. The effect of that provision is to limit the extent to which an expense is deductible, that is to an amount which is "reasonable in the circumstances": see *Graves (G.) v. Canada*, [1990] 1 C.T.C. 357 (F.C.T.D.), cited approvingly in *Qureshi (A.R.) v. M.N.R.*, [1992] 1 C.T.C. 2370 (T.C.C.). In the case of interest payments, deductibility hinges on paragraph 20(1)(c) and satisfaction of the "direct-use rule" articulated by the Supreme Court in *Bronfman Trust*, *supra*: more recently, see *74712 Alberta Ltd. v. M.N.R.*, [1997] 2 F.C. 471 (C.A.). Since the property in question was not used by the taxpayer as a personal residence and as the Tax Court Judge was satisfied that the arrangement between the taxpayer and the

l'activité locative d'un contribuable n'a pas été rentable. Le fait est qu'il est beaucoup plus facile pour les contribuables de respecter le critère *Moldowan* et de réclamer une perte locative lorsque le bien a été acquis sans financement à ratio élevé: voir *Baker (C.B.) c. M.R.N.*, [1987] 2 C.T.C. 2271 (C.C.I.); *Aucoin c. M.R.N.*, [1991] 1 C.T.C. 2191 (C.C.I.); et *Smith c. R.*, [1996] 1 C.T.C. 2022 (C.C.I.).

[15] Comme on l'a noté dès le début, il ne s'agit pas d'un cas dans lequel la Cour est appelée à évaluer une conclusion de la Cour de l'impôt quant à savoir s'il y avait une expectative raisonnable de profit. Il s'agit d'une affaire dans laquelle l'interprétation et l'application appropriées de l'article 67 de la Loi ne peuvent être abordées tant que les paramètres de la doctrine de l'expectative raisonnable de profit ne sont pas correctement compris. Ayant précisé le contexte, je suis en mesure d'aborder la question de savoir si le juge de la Cour de l'impôt a commis une erreur en refusant la déduction des intérêts payés sur le prêt personnel de 25 000 \$. Cette partie de mon analyse commence en citant l'article 67 de la Loi:

67. Dans le calcul du revenu, aucune déduction ne peut être faite relativement à une dépense à l'égard de laquelle une somme est déductible par ailleurs en vertu de la présente loi, sauf dans la mesure où cette dépense était raisonnable dans les circonstances.

[16] Il est important de reconnaître que l'article 67 ne traite pas de la question de la déductibilité en soi, mais plutôt du caractère raisonnable d'une dépense qui est déductible par ailleurs en vertu d'autres dispositions de la Loi. Cette disposition a pour effet de restreindre le champ de déductibilité d'une dépense, en la limitant à un montant qui est «raisonnable dans les circonstances»: voir *Graves (G.) c. Canada*, [1990] 1 C.T.C. 357 (C.F. 1^{re} inst.), cité avec approbation dans *Qureshi (A.R.) c. M.R.N.*, [1992] 1 C.T.C. 2370 (C.C.I.). Dans le cas des paiements d'intérêts, la déductibilité dépend de l'alinéa 20(1)c) et du fait qu'ils respectaient la «règle d'utilisation directe» formulée par la Cour suprême dans *Bronfman Trust*, précité: plus récemment, voir *74712 Alberta Ltd. c. M.R.N.*, [1997] 2 C.F. 471 (C.A.). Puisque le bien en question n'a pas été utilisé par le contribuable comme résidence personnelle et étant donné que le juge de la

other co-owner was carried out by two unrelated persons on commercially acceptable terms, the issue of deductibility *per se* did not arise: compare with the facts and result in *Maloney (V.) v. M.N.R.*, [1989] 1 C.T.C. 2402 (T.C.C.). Obviously, the same legal determination could not be made in the case of Mr. Robbins, the other co-owner, who occupied the property as his personal residence.

[17] As noted earlier, the Tax Court Judge disallowed interest paid on the \$25,000 personal loan on the ground that 100% financing was itself unreasonable. Counsel for the Minister relies on several cases in support of the position that section 67 of the Act can be so applied. The first is a passing reference in *Tonn* to the notion that where the Minister wishes to challenge the “reasonableness” of a taxpayer’s transactions, consideration should be given to invoking section 67 before resorting to the “heavy-handed” *Moldowan* test (*supra*, at page 96). In support thereof this Court referred to a decision of the Tax Court: *Cipollone (N.) v. Canada*, [1995] 1 C.T.C. 2598 (T.C.C.).

[18] Before addressing the Minister’s argument a few preliminary observations are in order. I am going to ignore for the moment the fact that *Cipollone* did not involve the deductibility of interest expenses but concerned unusually large or “extravagant” clothing and automobile expenses. Moreover, the reference in *Tonn* to section 67 of the Act being invoked before the reasonable expectation doctrine constituted a general observation which was not applied to the facts of that case. It must be remembered that the legal analysis in *Tonn* was not intended to be restricted to cases involving rental losses but meant to apply generally to all commercial endeavours.

[19] *Cipollone* appears to espouse the reasoning adopted in an earlier line of cases beginning with

Cour de l’impôt a été convaincu que l’arrangement entre le contribuable et l’autre copropriétaire a été conclu par deux personnes non liées à des conditions acceptables sur le plan commercial, la question de la déductibilité en soi ne s’est pas posée: comparer avec les faits et le résultat dans la décision *Maloney (V.) c. M.N.R.*, [1989] 1 C.T.C. 2402 (C.C.I.). De toute évidence, la même décision juridique ne pourrait être prise dans le cas de M. Robbins, l’autre copropriétaire, qui a occupé la propriété en tant que résidence personnelle.

[17] Comme la Cour l’a noté ci-dessus, le juge de la Cour de l’impôt a refusé les intérêts payés sur le prêt personnel de 25 000 \$ au motif qu’un financement de 100 p. 100 était en soi déraisonnable. L’avocate du ministre cite plusieurs causes à l’appui de la position selon laquelle l’article 67 de la Loi peut être appliqué de cette façon. La première cause est une courte référence dans l’arrêt *Tonn* à la notion selon laquelle lorsque le ministre souhaite contester le «caractère raisonnable» des opérations des contribuables, il devrait songer à invoquer l’article 67 avant d’avoir recours au critère «plus rigide» de l’arrêt *Moldowan* (précité, à la page 96). À l’appui de cette position, la présente Cour a fait référence à une décision de la Cour de l’impôt: *Cipollone (N.) c. Canada*, [1995] 1 C.T.C. 2598 (C.C.I.).

[18] Avant d’aborder les arguments du ministre, quelques observations préliminaires s’imposent. Je ne tiendrai pas compte pour le moment du fait que l’arrêt *Cipollone* ne traitait pas de la déductibilité des frais d’intérêts, mais concernait des dépenses exceptionnellement importantes ou «extravagantes» au titre de vêtements et d’automobile. En outre, la référence dans *Tonn* au fait que l’article 67 de la Loi puisse être invoqué avant la doctrine de l’expectative raisonnable de profit constituait une observation générale qui n’a pas été appliquée aux faits de cette espèce. Il faut se souvenir que l’analyse juridique dans l’arrêt *Tonn* n’avait pas pour but de traiter uniquement des cas de pertes locatives, mais plutôt de s’appliquer généralement à toutes les entreprises commerciales.

[19] Il semble que la décision *Cipollone* suive le raisonnement adopté dans une série de causes anté-

Ramsay v. M.N.R. (1954), 54 DTC 261 (T.A.B.) and *Elliott v. M.N.R.* (1971), 71 DTC 106 (T.A.B.), without expressly referring to either. In each of those cases, a taxpayer's business expenditures were reduced, not on the ground that a particular expenditure was unreasonable, but on the ground that the total expenses were excessive or disproportionate to revenues. It is in this earlier line of authority that the Minister now seeks to find judicial support for the Tax Court Judge's application of section 67 of the Act. For purposes of this application, I shall confine my analysis to the earliest of the cases relied on, namely, *Ramsay*. As to the cases in which section 67 has been raised as a possible basis for limiting the amount of interest that is deductible, see: *Fish (S.) v. Canada*, [1995] E.T.C. 403 (T.C.C.); *Cheesmond (J.E.) v. Canada*, [1995] E.T.C. 402 (T.C.C.); *Nicols, C. et al. v. The Queen* (1997), 97 DTC 1004 (T.C.C.); *Pradeepan v. R.*, [1997] 2 C.T.C. 2015 (T.C.C.); *Monga v. R.*, [1997] 1 C.T.C. 2529 (T.C.C.) and *Michael (T.P.) v. M.N.R.*, [1991] 2 C.T.C. 2131 (T.C.C.).

[20] In *Ramsay, supra*, the taxpayer claimed expenses of \$16,405 as against commission revenue of \$22,458. The Minister was not prepared to allow the deduction of expenses exceeding \$6,836. The Tax Appeal Board's reasoning begins with the observation that the total of the expenses claimed was out of all proportion to the taxpayer's commission income. After referring to an earlier decision in which the Board had expressed the opinion that expenses should not ordinarily exceed one-third of the amount earned, the following was stated at page 262: "This proportion may vary somewhat, of course, but as a rough guide is, I think, a fair yardstick." After noting that the expenses claimed by the taxpayer equalled two-thirds of revenue, the Board went on to accept the Minister's estimate of reasonable expenses which had been increased to \$9,856 during the hearing of the appeal.

rieures ayant commencé avec *Ramsay c. M.R.N.* (1954), 54 DTC 261 (C.A.I.) et *Elliott c. M.R.N.* (1971), 71 DTC 106 (C.A.I.), sans expressément faire référence à l'une ou à l'autre de ces causes. Dans chacune de ces affaires, les dépenses commerciales d'un contribuable ont été réduites, non pas au motif qu'une dépense en particulier n'était pas raisonnable, mais au motif que la totalité des dépenses étaient excessives ou disproportionnées par rapport aux revenus. C'est dans cette première série de causes jurisprudentielles que le ministre cherche maintenant un appui judiciaire à l'application de l'article 67 de la Loi par le juge de la Cour de l'impôt. Pour les fins de la présente demande, je restreindrai mon analyse à la première de ces causes, c'est-à-dire à la décision *Ramsay*. Pour ce qui est des causes dans lesquelles l'article 67 a été invoqué comme fondement possible pour limiter les frais d'intérêts déductibles, voir: *Fish (S.) c. Canada*, [1995] E.T.C. 403 (C.C.I.); *Cheesmond (J.E.) c. Canada*, [1995] E.T.C. 402 (C.C.I.); *Nicols, C. et al. c. La Reine* (1997), 97 DTC 1004 (C.C.I.); *Pradeepan c. R.*, [1997] 2 C.T.C. 2015 (C.C.I.); *Monga c. R.*, [1997] 1 C.T.C. 2529 (C.C.I.); et *Michael (T.P.) c. M.R.N.*, [1991] 2 C.T.C. 2131 (C.C.I.).

[20] Dans la décision *Ramsay*, précitée, le contribuable réclamait des dépenses de 16 405 \$ sur des revenus de commission de 22 458 \$. Le ministre n'était pas disposé à autoriser la déduction des dépenses au-delà de 6 836 \$. Le raisonnement de la Commission d'appel de l'impôt s'ouvre sur l'observation que la totalité des dépenses réclamées était hors de proportion avec les revenus de commission gagnés par le contribuable. Après avoir fait référence à une décision antérieure dans laquelle la Commission avait exprimé l'avis que les dépenses ne pouvaient habituellement dépasser le tiers des sommes gagnées, le juge dit ceci à la page 262: [TRADUCTION] « Cette proportion peut varier un peu, bien entendu, mais comme guide général c'est, je pense, un critère équitable ». Après avoir noté que les dépenses réclamées par le contribuable équivalaient aux deux tiers de son revenu, la Commission a accepté l'estimation faite par le ministre au titre des dépenses raisonnables qui avaient été augmentées à 9 856 \$ au cours de l'audition de l'appel.

[21] Professors Hogg and Magee observe that the *Ramsay* and *Elliott* decisions are difficult to understand, and go on to note that the *dictum* in *Ramsay* that expenses should not ordinarily exceed one-third of revenue would astonish most business proprietors: see *Principles of Canadian Income Tax Law* (Scarborough, Ont.: Carswell, 1995), at page 232. I share the Professors' views and would go so far as to hold that this line of authority is no longer of any persuasive force. If the Minister wishes to use the one-third yardstick for administrative purposes, he is free to do so. But as a legal proposition, it carries no weight today and the same is true in regard to the proposition that expenses, individually or collectively, may be deemed unreasonable solely because they are disproportionate to revenues. I adopt this position for several reasons.

[22] Section 67 of the Act, and its predecessors, speak to the reasonableness of a particular expense. The provision does not speak to the reasonableness of a particular expense, nor expenses collectively, when measured against revenues. As a matter of statutory construction, there is simply no room for the interpretation placed by *Ramsay* on what is now section 67. This is not to deny that there can be instances where the expenses being claimed are so excessive or extravagant as to be unreasonable and, at the same time, so great as to give rise to a loss and thus, the question of whether the taxpayer's venture had a reasonable expectation of profit. But the two issues remain independent of one another.

[23] The concept of reasonableness should not be equated with arbitrariness, which best describes the notion that expenses or an expense cannot be disproportionate to revenue, as expressed in the one-third rule. Moreover, if one were to apply such notions strictly, taxpayers might never be able to deduct a business or property loss from other sources of income. I say this because *Ramsay, supra*, implies that there must be an "expectation of reasonable profit", as opposed to a "reasonable expectation of profit". To

[21] Les professeurs Hogg et Magee font observer que les décisions *Ramsay* et *Elliott* sont difficiles à comprendre, et ajoutent que l'opinion dans *Ramsay* selon laquelle les dépenses ne devraient habituellement pas dépasser le tiers du revenu étonnerait la plupart des propriétaires d'entreprise: voir *Principles of Canadian Income Tax Law* (Scarborough, Ont.: Carswell, 1995), à la page 232. Je partage les opinions des professeurs et j'ajouterais même que ce courant jurisprudentiel est dépassé. Si le ministre souhaite utiliser le critère d'un tiers à des fins administratives, libre à lui de le faire. Mais en tant que proposition juridique, cette affirmation n'a plus aucun poids aujourd'hui et il en est de même de la proposition selon laquelle les dépenses, prises individuellement ou collectivement, peuvent être réputées déraisonnables uniquement parce qu'elles sont disproportionnées par rapport aux revenus. J'adopte cette position pour plusieurs raisons.

[22] L'article 67 de la Loi, et ses prédécesseurs, traitent du caractère raisonnable d'une dépense en particulier. La disposition ne traite pas du caractère raisonnable d'une dépense en particulier, ni de dépenses prises collectivement, évaluées au regard des revenus. Pour l'interprétation des lois, il n'y a tout simplement pas de place pour l'interprétation donnée dans la décision *Ramsay* de ce qui est maintenant l'article 67. Cela ne signifie pas qu'il ne peut y avoir des cas où les dépenses réclamées sont si énormes ou extravagantes qu'elles sont déraisonnables et, en même temps, si importantes qu'elles donnent lieu à une perte et donc, que se pose la question de savoir si l'entreprise du contribuable avait une expectation raisonnable de profit. Mais ces deux questions demeurent indépendantes l'une de l'autre.

[23] Le concept du caractère raisonnable ne doit pas devenir synonyme d'arbitraire, terme qui qualifie on ne peut mieux la notion voulant que les dépenses ou une dépense ne peuvent être disproportionnées par rapport aux revenus, comme l'exprime la règle du tiers. En outre, si l'on devait appliquer de telles notions de façon stricte, il pourrait arriver que les contribuables ne soient jamais en mesure de déduire une perte commerciale ou matérielle d'autres sources de revenu. Je fais cette précision parce que la décision

limit the amount of expenses that can be deducted from income on the ground that they may be disproportionate to revenue is tantamount to saying that a profit of \$1 will never be sufficient. Yet, it is sound law that the terms “reasonable expectation of profit” and “expectation of reasonable profit” are not synonymous: see *R v Matthews, D C*, [1974] CTC 230 (F.C.T.D.), at page 236.

[24] Further, I think it is self-evident that the *Ramsay* line of cases (decided prior to *Moldowan, supra*), has been displaced by the doctrine of reasonable expectation. Curiously enough, the *Ramsay* approach was far more restrictive than the one articulated in *Moldowan*, which seeks only to ensure that within a reasonable period the taxpayer realizes a net profit, be it \$1 or more. *Ramsay* suggests that more was required.

[25] In summary, the cases relied on by the Minister, beginning with *Ramsay*, can no longer be considered good law. Section 67 of the Act cannot be invoked to limit an otherwise deductible expense on the ground that it is excessive or disproportionate in relation to revenues. I turn now to the task of outlining my reasons for rejecting the position adopted by the Tax Court Judge and, correlatively, my understanding of how section 67 is to be applied. My objections to the reasoning adopted below are twofold.

[26] First, the fact that a taxpayer has financed the entire purchase price of a property is by itself determinative of nothing. It is both plausible and possible that a taxpayer could acquire property with full financing in circumstances where the rental income is going to exceed all of the rental expenses, including those attributable to interest payments. Astute real estate speculators are able to ferret out the bargains. In such circumstances, it is irrelevant whether acquisition of

Ramsay, précitée, laisse supposer qu’il doit y avoir une «expectative de profit raisonnable», par opposition à une «expectative raisonnable de profit». Limiter le montant des dépenses qui peuvent être déduites des revenus au motif qu’elles sont peut-être disproportionnées par rapport à ceux-ci équivaut presque à dire qu’un bénéfice de 1 \$ ne sera jamais suffisant. Et pourtant, il est bien établi en droit que les expressions «expectative raisonnable de profit» et «expectative de profit raisonnable» ne sont pas synonymes: voir *R c Matthews, D C*, [1974] CTC 230 (C.F. 1^{re} inst.), à la page 236.

[24] En outre, je pense qu’il est manifeste que la série de causes fondées sur le raisonnement de la décision *Ramsay* (antérieures à l’arrêt *Moldowan*, précité), a été remplacée par la doctrine de l’expectative raisonnable de profit. Il est assez curieux de noter que la méthode suivie dans la décision *Ramsay* était beaucoup plus restrictive que celle qui a été formulée dans l’arrêt *Moldowan*, qui exige uniquement que dans une période raisonnable le contribuable réalise un bénéfice net, fut-il de 1 \$ ou plus. La décision *Ramsay* laisse entendre qu’un bénéfice supérieur était exigé.

[25] En résumé, les causes sur lesquelles s’appuie le ministre, à commencer par *Ramsay*, ne peuvent plus être considérées comme le droit en vigueur. L’article 67 de la Loi ne peut être invoqué pour limiter une dépense déductible par ailleurs au motif qu’elle est excessive ou disproportionnée par rapport aux revenus. J’énoncerai les motifs qui m’ont amené à rejeter la position adoptée par le juge de la Cour de l’impôt et, corrélativement, mon interprétation de la façon dont l’article 67 doit être appliqué. Mes objections au raisonnement qui a été adopté devant le tribunal inférieur sont doubles.

[26] Tout d’abord, le fait qu’un contribuable a financé la totalité du prix d’acquisition d’un bien ne détermine rien du tout en soi. Il est à la fois plausible et possible qu’un contribuable puisse acquérir un bien en le finançant totalement dans des cas où le revenu de location est susceptible d’excéder la totalité des dépenses locatives, y compris celles qui sont attribuables au paiement des intérêts. Les spéculateurs astucieux sur le marché immobilier savent dénicher de

the property involved full financing and, most certainly, such a business decision cannot be characterized as unreasonable. In my opinion, there is no legal justification for establishing a rule of law which permits the Tax Court to reduce arbitrarily the amount of interest that is deductible from rental income simply by the Minister showing that the taxpayer obtained 100% financing. That being said, taxpayers who are unable or unprepared to invest some of their own capital must prove to the Tax Court, in accordance with the standard outlined earlier in these reasons, that the rental initiative satisfies the profitability test imposed by the Supreme Court in *Moldowan*.

[27] I recognize that my first objection is without foundation if the Tax Court Judge intended to limit interest expenses in cases where there was 100% financing and consequently there could be no immediate (reasonable) expectation of profit. Thus, I turn to my second objection. The refusal to permit the taxpayer to deduct interest paid on the \$25,000 loan when calculating his rental profit or loss for a particular taxation year is arbitrary and not in accordance with the purpose of section 67 of the Act.

[28] When evaluating the reasonableness of an expense, one is measuring its reasonableness in terms of its magnitude or *quantum*. Although such a determination may involve an element of subjective appreciation on the part of the trier of fact, there should always be a search for an objective component. When dealing with interest expenses, the task can be objectified readily. For example, it would have been open to the Minister to challenge the amount of interest being paid on the \$25,000 loan had the taxpayer agreed to pay interest in excess of market rates. The reasonableness of an interest expense can thus be measured objectively, namely, by reference to market rates. Similarly, the Minister might want to confront a taxpayer who seeks to deduct 3/4 of the interest paid on a mortgage loan pertaining to a duplex in which the taxpayer is residing in one of the two

bonnes affaires. Dans les circonstances, il n'est pas pertinent de se demander si l'acquisition du bien a exigé un financement complet et, très certainement, si une telle décision commerciale ne peut être qualifiée de déraisonnable. À mon avis, il n'y a pas de justification juridique pour établir une règle de droit qui autorise la Cour de l'impôt à réduire arbitrairement le montant des intérêts déductibles d'un revenu tiré de la location simplement parce que le ministre a démontré que le contribuable avait financé le bien à 100 p. 100. Cela dit, les contribuables qui sont incapables ou qui ne sont pas disposés à investir une certaine partie de leurs propres capitaux doivent établir devant la Cour de l'impôt, conformément à la norme exposée ci-dessus dans les présents motifs, que l'activité locative répond au critère de rentabilité imposé par la Cour suprême dans l'arrêt *Moldowan*.

[27] Je reconnais que ma première objection n'a aucun fondement si le juge de la Cour de l'impôt avait l'intention de limiter les frais d'intérêts dans les cas où il y a un financement à hauteur de 100 p. 100 et, par conséquent, qu'il n'y a pas d'attente immédiate (raisonnable) de profit. Voici donc ma deuxième objection. Le refus d'autoriser le contribuable à déduire les intérêts payés sur le prêt de 25 000 \$, dans le calcul de la perte ou du profit locatif dans une année d'imposition donnée est arbitraire et n'est pas conforme à l'objectif de l'article 67 de la Loi.

[28] Quand on évalue le caractère raisonnable d'une dépense, on mesure ce caractère raisonnable en termes de grandeur ou de *quantum*. Bien qu'une telle décision puisse faire intervenir un élément d'appréciation suggestive de la part du juge des faits, il faut toujours rechercher un élément objectif. Quand on traite des dépenses d'intérêts, la tâche peut être objectivée assez facilement. Par exemple, le ministre aurait pu contester le montant des intérêts payés sur le prêt de 25 000 \$, si le contribuable avait accepté de payer des intérêts excédant les taux du marché. Le caractère raisonnable des frais d'intérêts peut donc être mesuré objectivement, c'est-à-dire par rapport aux taux du marché. De même, le ministre pourrait s'opposer à un contribuable qui cherche à déduire les trois quarts des intérêts payés sur un prêt hypothécaire grevant un duplex dans lequel le contribuable occupe l'une des

identical units. Once again, the reasonableness of the interest expense being claimed can be measured objectively by reference to area (assuming, of course, that the rental value of a square metre in one part of the property is equal to that in another): see generally *Narine (M.) v. Canada*, [1995] 2 C.T.C. 2055 (T.C.C.).

[29] I concede that there will be instances where the objective component will be difficult to isolate and, therefore, practical experience informed by common sense will have to prevail. Such is true in respect of those expenses deemed to be unreasonable because they are believed to be excessive or extravagant: see *Cipollone, supra*, where the taxpayer, a “humourologist”, sought to deduct, for example, significant clothing costs against modest income. Similarly, one can debate *ad nauseam* what constitutes a reasonable lunch expense or weigh the perceived need of a taxpayer to purchase a Rolls Royce rather than a Chevrolet, Lincoln or a Mercedes-Benz. The problem is that one’s understanding of extravagance will be influenced as much by one’s professional and business experiences, taken together with personal expectations informed by a particular lifestyle, as by pragmatic considerations related to the objects of the Act. In instances where an expense is of a highly unusual nature or peculiar to a particular type of commercial enterprise, then expert testimony may be instructive: see *Adams v. R.*, [1996] 1 C.T.C. 2916 (T.C.C.). Often it is not difficult to identify and reject the extremes when assessing the reasonableness of an expense. It is what lies in between that remains problematic. But such concerns and considerations do not arise in the present context.

[30] In my respectful view, to disallow the deduction of a portion of the interest because of 100% financing is to establish a criterion of arbitrariness and to effectively supplant, erroneously and unjustifiably, the reasonable expectation of profit test with section 67 of the Act. The decision below is arbitrary because there is no principled basis on which to determine the amount by which the interest expense must be

deux unités identiques. Ici encore, le caractère raisonnable des frais d’intérêts réclamés peut se mesurer objectivement en faisant référence à la superficie (en supposant, bien entendu, que la valeur locative d’un mètre carré est égale dans les deux parties): pour une discussion générale sur ce sujet, voir *Narine (M.) c. Canada*, [1995] 2 C.T.C. 2055 (C.C.I.).

[29] Je concède qu’il y aura des cas où l’élément objectif sera difficile à isoler et, par conséquent, où l’expérience pratique doublée d’un bon sens commun devra prévaloir. Cela est vrai des dépenses réputées déraisonnables parce que l’on croit qu’elles sont excessives ou extravagantes: voir *Cipollone*, précité, où la contribuable, une «humorologue» cherchait à déduire, par exemple, des frais importants pour l’achat de vêtements au regard d’un revenu modeste. De même, on peut débattre à l’infini ce que sont des frais raisonnables de déjeuner ou pondérer la nécessité, telle que perçue par un contribuable, d’acheter une Rolls Royce plutôt qu’une Chevrolet, une Lincoln ou une Mercedes-Benz. Le problème vient de ce que ce qu’une personne considère comme une extravagance est influencé autant par ses expériences professionnelles ou commerciales, auxquelles s’ajoutent ses expériences personnelles découlant d’un style de vie particulier, que par des considérations pragmatiques rattachées aux buts poursuivis par la Loi. Dans les cas où une dépense est d’une nature très inhabituelle ou tout à fait exceptionnelle par rapport à un type d’entreprise commerciale, on pourra avoir recours à un témoignage d’expert: voir *Adams c. R.*, [1996] 1 C.T.C. 2916 (C.C.I.). Souvent, il n’est pas difficile d’identifier et de rejeter les extrêmes en évaluant le caractère raisonnable d’une dépense. C’est ce qui se trouve entre ces extrêmes qui pose problème. Mais ce genre de considérations et de questions ne se posent pas dans le contexte actuel.

[30] En toute déférence, refuser la déduction d’une fraction des frais d’intérêts parce que l’acquisition a été financée à 100 p. 100 équivaut à établir un critère d’arbitraire et en fait à supplanter, de façon erronée et injustifiable, le critère de l’expectative raisonnable de profit par l’article 67 de la Loi. La décision du tribunal inférieur est arbitraire parce qu’il n’y a pas de fondement de principe à partir duquel on peut fixer la

reduced. For example, in the present case, no reason was given as to why interest on the assumed mortgage should be allowed and that on the personal loan denied. The Tax Court Judge could just as easily have denied the deduction of interest paid on the former as opposed to the latter.

[31] The arbitrariness of the decision to reduce the amount of interest that is deductible manifests itself clearly when one speculates as to the extent to which a taxpayer should be entitled to finance the purchase of a rental property before interest payments become non-deductible from rental income. For instance, would it have been acceptable for the taxpayer to deduct all of the interest had the financing been limited to 95%, as opposed to 100%, of the purchase price? Or, should the limit be some other figure? Having regard to the fact that section 67 of the Act imposes a criterion of reasonableness, it seems to me that the only rational way of limiting the amount of the interest expense under that provision, without running afoul of the arbitrariness criticism, would be to disallow financing costs at the point where any further interest deduction gives rise to a rental loss. I say this because it must be presumed that the Tax Court Judge found the taxpayer's attempt to deduct all interest paid to be unreasonable since it necessarily generated a rental loss, irrespective of any other factors. That being the case, a reasonable expense would be one which does not give rise to a loss. Of course, this line of reasoning is unacceptable for it renders moot the question of whether the taxpayer had a reasonable expectation of profit.

[32] From the above reasons, the following key conclusions may be drawn. The judicial doctrine of reasonable expectation of profit and the concept of reasonable expenses under section 67 of the Act are to be invoked and applied independently of one another. The temptation to use section 67 in an arbitrary manner simply to soften the strictures of the reasonable expectation test must be ignored. Granted, the nature of section 67 is more subtle than that of the

limite des frais d'intérêts à déduire. Par exemple, en l'espèce, aucun motif n'a été donné quant à savoir pourquoi les intérêts sur l'hypothèque prise en charge devraient être autorisés et ceux payés sur le prêt personnel devraient être refusés. Le juge de la Cour de l'impôt aurait pu refuser aussi facilement la déduction des intérêts payés sur le prêt hypothécaire que sur le prêt personnel.

[31] L'arbitraire de la décision de réduire le montant des intérêts qui sont déductibles ressort clairement quand on spéculé jusqu'à concurrence de quel pourcentage un contribuable aura le droit de financer l'achat d'un bien locatif avant que les paiements d'intérêts ne soient plus déductibles du revenu tiré de la location. Par exemple, aurait-il été acceptable que le contribuable déduise tous les intérêts si le financement s'était limité à 95 p. 100, par opposition à 100 p. 100, du prix d'achat? Ou la limite devrait-elle être fixée à un autre pourcentage? Compte tenu du fait que l'article 67 de la Loi impose un critère de caractère raisonnable, il me semble que la seule façon rationnelle de limiter le montant des frais d'intérêts en vertu de cette disposition, sans risquer d'être accusé d'arbitraire, serait de refuser les frais de financement à partir du moment où la déduction d'autres intérêts entraînera une perte locative. J'affirme ceci parce qu'il faut présumer que le juge de la Cour de l'impôt a jugé que la tentative du contribuable de déduire tous les intérêts payés était déraisonnable puisqu'elle a nécessairement donné lieu à une perte locative, abstraction faite d'autres facteurs. Cela étant, une dépense raisonnable serait une dépense qui ne donne pas lieu à une perte. Bien entendu, ce raisonnement est inacceptable étant donné qu'elle rend tout à fait théorique la question de savoir si le contribuable avait une expectative raisonnable de profit.

[32] Les conclusions cruciales suivantes peuvent être dégagées des motifs précités. La doctrine judiciaire de l'expectative raisonnable de profit et le concept de dépense raisonnable en vertu de l'article 67 de la Loi doivent être invoqués et appliqués indépendamment l'un de l'autre. La tentation d'utiliser l'article 67 d'une façon arbitraire dans le seul but d'atténuer la rigidité du critère de l'expectative raisonnable de profit doit être rejetée. Je conviens que l'article 67 est d'une

reasonable expectation doctrine which is inherently an "all or nothing" test: either one does or does not have the requisite expectation; there is no middle ground. Nevertheless, section 67 must be applied in a reasoned manner and as objectively as possible. In the case of interest expenses, reasonableness can be measured objectively and without difficulty. Certainly, the fact that a property was acquired with full financing is not a bar to deducting a rental loss, nor a ground for reducing the amount of interest that is deductible. Correlatively, whether or not an otherwise deductible expense is reasonable in the circumstances is not to be assessed by reference to whether any one expense, or the collective expenses, are considered to be disproportionate to revenues. In this regard, the decisions in *Ramsay* and *Elliott*, *supra*, can no longer be considered good law and the same fate befalls those decisions of the Tax Court which are inconsistent with my conclusions.

[33] In my respectful view, the Tax Court Judge erred in upholding the Minister's refusal to allow the deduction of interest paid on the \$25,000 personal loan. Specifically, the error lies in the misinterpretation and misapplication of section 67 of the Act. Accordingly, the application for judicial review must be allowed, the judgment of the Tax Court Judge relating to the deduction of interest on the \$25,000 loan set aside and the matter referred back to him for redetermination on the basis that the taxpayer's appeal to the Tax Court of Canada be allowed. The taxpayer is entitled to all reasonable and proper costs of the application.

MACGUIGAN J.A.: I agree.

MCDONALD J.A.: I agree.

application plus subtile que la doctrine de l'expectative raisonnable de profit qui est, fondamentalement, un critère du «tout ou rien»: ou bien on a une expectative raisonnable de profit ou bien on n'en a pas; il n'y a pas de milieu. Néanmoins, l'article 67 doit être appliqué d'une façon raisonnable, et aussi objectivement que possible. Dans le cas des frais d'intérêts, le caractère raisonnable peut être mesuré objectivement et sans difficulté. Certainement, le fait que l'acquisition d'un bien a été financée en totalité n'est pas un empêchement à déduire une perte locative, ni un motif pour réduire le montant des intérêts qui sont déductibles. Corrélativement, le fait qu'une dépense déductible par ailleurs soit raisonnable dans les circonstances n'a pas à être évaluée par rapport à la question de savoir si une dépense en particulier, ou les dépenses collectivement, sont considérées comme étant disproportionnées par rapport aux revenus. À cet égard, les décisions *Ramsay* et *Elliott*, précitées, ne peuvent plus être considérées comme le droit en vigueur et le même sort attend les décisions de la Cour de l'impôt qui sont incompatibles avec mes conclusions.

[33] En toute déférence, je conclus que le juge de la Cour de l'impôt a commis une erreur en confirmant le refus du ministre d'autoriser la déduction des intérêts payés sur le prêt personnel de 25 000 \$. Plus précisément, l'erreur se trouve dans la mauvaise interprétation et la mauvaise application de l'article 67 de la Loi. Par conséquent, la demande de contrôle judiciaire doit être accueillie, le jugement de la Cour de l'impôt ayant traité à la déduction des intérêts sur le prêt de 25 000 \$ est infirmé et la question est renvoyée au juge pour réexamen au motif que l'appel du contribuable devant la Cour de l'impôt aurait dû être accueilli. Le contribuable a droit à tous les dépens raisonnables et appropriés de sa demande.

LE JUGE MACGUIGAN, J.C.A.: Je souscris à ces motifs.

LE JUGE MCDONALD, J.C.A.: Je souscris à ces motifs.