

Riviera Hotel Company Limited (Appellant)

v.

Minister of National Revenue (Respondent)

Trial Division, Cattanach J.—Edmonton, March 2; Ottawa, March 22, 1972.

Income tax—Business income, computation of—Money borrowed for business—Prior loan paid off to obtain new loan—Bonus paid prior lender for discharge of mortgage—Whether bonus “incurred in course of borrowing” second loan—Income Tax Act, s. 11(1)(cb).

In 1960 appellant company borrowed \$375,000 to build an hotel which it thereafter operated. The loan was secured by a first mortgage on the hotel property with interest at 7 $\frac{3}{4}$ % per annum but without provision for prepayment of the principal. In 1966 appellant required further funds for its hotel business. The mortgagee refused an additional loan and appellant arranged for a loan from another lender at 6% per annum if secured by a first mortgage on the hotel property. To obtain a discharge of the mortgage, appellant was obliged to pay the mortgagee a bonus of six months interest, viz, \$13,108.

Held, the bonus so paid by appellant was not deductible under section 11(1)(cb) of the *Income Tax Act* in computing appellant's income: it was not an expense incurred by appellant in the course of borrowing money from the second lender but rather an expense incurred in the course of repaying money borrowed from the first lender.

APPEAL from Tax Appeal Board.

T. H. Miller, Q.C. for appellant.

Ian Pitfield for respondent.

CATTANACH J.—This is an appeal from a decision of the Tax Appeal Board dated December 10, 1970 whereby the assessment of the appellant by the Minister with respect to its 1966 taxation year was confirmed.

The facts are not in dispute and the issue is succinctly set out in paragraph 21 of an agreed statement of facts which reads as follows:

The parties hereto by their respective solicitors, hereby admit the facts and documents hereinafter set forth provided that:

Riviera Hotel Company Limited (Appelante)

c.

Le ministre du Revenu national (Intimé)

Division de première instance, le juge Cattanach—Edmonton, le 2 mars; Ottawa, le 22 mars 1972.

Impôt sur le revenu—Calcul du revenu d'une entreprise—Argent emprunté pour une entreprise—Remboursement d'un prêt antérieur pour en obtenir un nouveau—Boni exigé par le prêteur antérieur pour acquitter l'hypothèque—Le boni a-t-il été versé «à l'occasion» du second emprunt—Loi de l'impôt sur le revenu, art. 11(1)cb.

En 1960, la compagnie appelante emprunta \$375,000 pour construire un hôtel qu'elle exploite depuis lors. Le prêt était garanti par une première hypothèque sur la propriété hôtelière portant intérêt au taux de 7 $\frac{3}{4}$ % l'an. L'acte d'hypothèque ne prévoyait pas le remboursement par anticipation du principal. En 1966, l'appelante demanda d'autres fonds pour son entreprise hôtelière. Le créancier hypothécaire lui refusa un prêt supplémentaire et l'appelante obtint un emprunt d'un autre prêteur au taux de 6% l'an, ce nouveau prêt devant être garanti par une première hypothèque sur la propriété hôtelière. Pour pouvoir se libérer de l'hypothèque antérieure, l'appelante fut obligée de verser au créancier hypothécaire un boni représentant six mois d'intérêt, savoir \$13,108.

Arrêt: lors du calcul de son revenu l'appelante ne pouvait pas déduire en vertu de l'article 11(1)cb) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* le boni qu'elle avait ainsi versé. Il ne s'agissait pas d'une dépense engagée à l'occasion de l'emprunt d'argent au second prêteur, mais plutôt d'une dépense engagée à l'occasion du remboursement de la somme empruntée au premier.

APPEL d'une décision de la Commission d'appel de l'impôt.

T. H. Miller, c.r. pour l'appelante.

Ian Pitfield pour l'intimé.

LE JUGE CATTANACH—Le présent appel a été porté contre une décision de la Commission d'appel de l'impôt prononcée le 10 décembre 1970, confirmant la cotisation de l'appelante qu'a établie le Ministre à l'égard de son année d'imposition 1966.

Les faits ne sont pas contestés. Le litige est résumé à l'alinéa 21 d'un exposé conjoint des faits dont voici le texte:

[TRADUCTION] Les parties aux présentes, par leurs procureurs respectifs, reconnaissent les faits et documents ci-après énumérés, sous réserve que:

(a) such admissions are made for the purposes of this appeal only and may not be used against either party by any other person or on any other occasion;

(b) the parties hereto reserve their right to object to the relevancy of any of the said facts and documents; and

(c) either party may adduce further and other evidence relevant to this appeal and not inconsistent with this agreement.

1. The Appellant has, at all times relevant to the appeal herein, carried on business in the City of Edmonton, in the Province of Alberta as the owner and operator of a hotel.

2. On or about August 5, 1960, the Appellant borrowed from Credit Foncier Franco-Canadien (herein referred to as Credit Foncier) the sum of \$375,000, the said sum to be used for the purpose of earning income from the Appellant's business.

3. The repayment of the said loan was secured by a mortgage, a copy of which is annexed hereto as Exhibit 1, upon lands and premises owned by the Appellant and described as:

Parcel "A"—Lot Two (2), containing 2.42 acres, more or less, in Block Eighty-eight (88), in the City of Edmonton, as shown on Subdivision Plan 6018 K.S. (Allendale N.E. 17-52-24-W.4) Reserving thereout all mines and minerals

Parcel "B"—Lot Two A (2A), containing 0.84 of an acre, more or less, in Block Eighty-eight (88), in the City of Edmonton, as shown on Subdivision Plan 6018 K.S. (Allendale N.E. 17-52-24-W 4) Reserving thereout all mines and minerals

. . .

21. The question for the opinion of the Court is whether the amount of \$13,108.27 paid by the Appellant as herein described was an expense incurred in the course of borrowing money within the meaning of section 11(1)(cb)(ii) of the *Income Tax Act*, the deduction of which is not precluded by sections 11(1)(cb)(iii) and 11(1)(cb)(iv) of the *Income Tax Act*, so as to be deductible in computing the Appellant's loss from its business for the 1964 taxation year.

22. If the Court shall be of the opinion that the said amount is not deductible in computing the Appellant's income then Judgment shall be entered for the Respondent dismissing the appeal with costs. If the Court shall be of the opinion that the said amount is deductible in computing the Appellant's income then Judgment shall be entered for the Appellant allowing the appeal with costs and referring the assessment back to the Respondent for the purpose of re-assessing in accordance with the opinion of this Court.

There are five exhibits to the agreed statement of facts,

Exhibit 1 is a copy of the mortgage.

a) ces faits et documents ne sont reconnus qu'aux fins du présent appel et ne peuvent être utilisés contre l'une ou l'autre partie par aucune autre personne ni en une autre occasion;

b) les parties aux présentes se réservent le droit de s'opposer à la pertinence de n'importe lequel desdits faits et documents; et

c) l'une ou l'autre partie peut produire des preuves complémentaires ou nouvelles relativement au présent appel, et compatibles avec le présent accord.

1. A toutes les époques relatives au présent appel, l'appelante a exploité à Edmonton (Alberta), une entreprise d'hôtel à titre de propriétaire exploitant.

2. Le 5 août 1960 ou vers cette date, l'appelante a emprunté du Crédit Foncier Franco-Canadien (ci-après désigné le Crédi Foncier) la somme de \$375,000, qu'elle devait utiliser pour gagner un revenu provenant de son entreprise.

3. Le remboursement dudit prêt était garanti par une hypothèque (copie de l'acte hypothécaire est annexée aux présentes sous la cote 1) sur les terrains et dépendances appartenant à l'appelante, dont voici la description:

Parcelle «A»—La subdivision deux (2), d'une superficie de 2.42 acres, plus ou moins, du lot originaire quatre-vingt-huit (88), en la ville d'Edmonton, apparaissant au plan de subdivision 6018 K.S. (Allendale N.E. 17-52-24-O.4) Réserve étant faite des mines et minéraux.

Parcelle «B»—La subdivision deux A (2A), d'une superficie de 0.84 acre, plus ou moins, du lot originaire quatre-vingt-huit (88), en la ville d'Edmonton, apparaissant au plan de subdivision 6018 K.S. (Allendale N.E. 17-52-24-O.4) Réserve étant faite des mines et minéraux.

. . .

21. La question soumise à la Cour consiste à déterminer si la somme de \$13,108.27, que l'appelante a payée dans les circonstances ici décrites, constituait une dépense engagée à l'occasion d'emprunt d'argent au sens de l'article 11(1)(cb)(ii) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, dont les articles 11(1)(cb)(iii) et 11(1)(cb)(iv) n'écartent pas la déduction, de sorte que l'appelante pouvait la déduire dans le calcul de la perte de son entreprise pour l'année d'imposition 1964.

22. Si la Cour est d'avis que ledit montant n'est pas déductible dans le calcul du revenu de l'appelante, elle prononcera alors en faveur de l'intimé un jugement rejetant l'appel avec dépens. Si la Cour est d'avis que ledit montant est déductible dans le calcul du revenu de l'appelante, elle prononcera alors en faveur de l'appelante un jugement accueillant l'appel avec dépens et renvoyant la cotisation à l'intimé aux fins d'établir une nouvelle cotisation conforme à la décision de cette Cour.

L'exposé conjoint des faits comporte cinq pièces:

Pièce 1: copie de l'acte d'hypothèque.

Exhibit 2 is proposal for prepayment by the appellant as mortgagor to the mortgagee.

Exhibit 3 is the acceptance of that proposal by the mortgagee.

Exhibit 4 is an agreement between the appellant and the Provincial Treasurer of Alberta.

Exhibit 5 is a debenture of the appellant in favour of the Provincial Treasurer.

For the purposes of these reasons I do not consider it necessary to reproduce the exhibits in detail. Their material effects are reflected in the agreed statement of facts.

However it is advantageous to summarize the facts giving rise to this appeal.

The appellant had borrowed the sum of \$375,000 to construct an hotel, with interest at 7 $\frac{1}{4}$ % secured by a first mortgage on the premises. The mortgage did not provide for the prepayment of the moneys owing thereunder. The appellant's potential favourable business opportunities dictated the expansion of its hotel accommodation. To do so required the borrowing of further funds. The first lender refused to advance the further funds. The appellant arranged to borrow the further funds required by it from another lender at 6% but this lender required that the funds to be advanced by it must be secured by a first charge on the appellant's premises. To satisfy this condition the appellant had to discharge the existing first mortgage which did not contain a provision for prepayment. The first lender agreed to permit the appellant to prepay the entire principal balance owing under the mortgage with interest to the date of repayment plus a bonus equivalent to six months interest which amounted to \$13,108.27. This the appellant did and borrowed money from the second lender.

The issue is whether the amount of \$13,108.27 so paid by the appellant to the first lender as a bonus to enable the appellant to discharge the mortgage held by the first lender in order that the appellant might borrow further funds from the second lender was an expense of borrowing money within the meaning of section 11(1)(cb)(ii) of the *Income Tax Act*; the

Pièce 2: offre de paiement par anticipation faite par le débiteur hypothécaire (l'appelante) au créancier hypothécaire.

Pièce 3: acceptation de cette offre par le créancier hypothécaire.

Pièce 4: convention entre l'appelante et le trésorier provincial de l'Alberta.

Pièce 5: débenture de l'appelante en faveur du trésorier provincial de l'Alberta.

Je ne crois pas nécessaire, pour les besoins des présents motifs, de reproduire les pièces *in extenso*. Leurs effets les plus importants apparaissent à l'exposé conjoint des faits.

Il est toutefois utile de résumer les faits qui ont donné lieu au présent appel.

L'appelante avait emprunté, pour construire un hôtel, une somme de \$375,000 portant intérêt au taux de 7 $\frac{1}{4}$ %, garantie par une première hypothèque sur l'immeuble. L'acte d'hypothèque ne prévoyait pas le remboursement par anticipation des sommes dues au titre du prêt. Des possibilités commerciales favorables commandaient l'expansion des installations hôtelières de l'appelante. Pour ce faire, il lui fallait emprunter d'autres fonds. Le premier prêteur a refusé de lui en avancer d'autres. L'appelante a pris des dispositions pour emprunter ailleurs les fonds dont elle avait besoin au taux de 6%, mais le nouveau prêteur exigeait que les fonds qu'il devait avancer soient garantis par une première hypothèque sur l'immeuble de l'appelante. Pour satisfaire à cette condition, l'appelante devait acquitter la première hypothèque existante, qui ne comportait pas de disposition de remboursement anticipé. Le premier prêteur a consenti à ce que l'appelante rembourse par anticipation la totalité du capital restant dû aux termes de l'acte hypothécaire, ainsi que l'intérêt dû à la date du remboursement, plus un boni égal à six mois d'intérêt, qui s'est chiffré à \$13,108.27. C'est ce qu'a fait l'appelante, qui a ensuite emprunté des fonds au second prêteur.

La question consiste donc à déterminer si la somme de \$13,108.27, que l'appelante a ainsi payée au premier prêteur à titre de boni pour pouvoir acquitter l'hypothèque dont il bénéficiait afin de pouvoir emprunter d'autres fonds, constituait une dépense à l'occasion d'emprunt d'argent au sens de l'article 11(1)(cb)(ii) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, dont les articles

deduction of which is not precluded by sections 11(1)(cb)(iii) and 11(1)(cb)(iv) so as to be deductible in computing the appellant's income.

Section 11(1)(cb)(ii), (iii) and (iv) reads as follows:

11. (1) Notwithstanding paragraphs (a), (b) and (h) of subsection (1) of section 12, the following amounts may be deducted in computing the income of a taxpayer for a taxation year:

(cb) an expense incurred in the year,

(ii) in the course of borrowing money used by the taxpayer for the purpose of earning income from a business or property (other than money used by the taxpayer for the purpose of acquiring property the income from which would be exempt),

but not including any amount in respect of

(iii) a commission or bonus paid or payable to a person to whom the shares were issued or sold or from whom the money was borrowed, or for or on account of services rendered by a person as a salesman, agent or dealer in securities in the course of issuing or selling the shares or borrowing the money, or

(iv) an amount paid or payable as or on account of the principal amount of the indebtedness incurred in the course of borrowing the money, or as or on account of interest; . . .

In *B.C. Elec. Rly. Co. v. M.N.R.* [1958] S.C.R. 133, Mr. Justice Abbott said at page 137:

Since the main purpose of every business undertaking is presumably to make a profit, any expenditure made "for the purpose of gaining or producing income" comes within the terms of s. 12(1)(a) whether it be classified as an income expense or as a capital outlay.

Once it is determined that a particular expenditure is one made for the purpose of gaining or producing income, in order to compute income tax liability it must next be ascertained whether such disbursement is an income expense or a capital outlay.

The leading authority for the proposition that the cost of financing a business is a capital expense is in *Montreal Coke and Mfg. Co. v. M.N.R.* [1944] A.C. 126. In that case interest bearing bonds were converted into other securities carrying lower rates of interest. It was claimed that the expenses of conversion were incurred "for the purpose of earning income". The Supreme Court of Canada held that the payments on that account were not for that purpose and that, in any event, the expenses were outgoings of capital and accordingly were

11(1)(cb)(iii) et 11(1)(cb)(iv) n'écartent pas la déduction, de sorte que l'appelante pouvait la déduire dans le calcul de son revenu.

Voici le texte de l'article 11(1)(cb)(ii), (iii) et (iv):

11. (1) Par dérogation aux alinéas a), b) et h) du paragraphe (1) de l'article 12, les montants suivants peuvent être déduits dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition:

cb) une dépense engagée dans l'année,

(ii) à l'occasion d'emprunt d'argent utilisé par le contribuable pour gagner un revenu provenant d'une entreprise ou de biens (autre que de l'argent employé par le contribuable en vue d'acquérir des biens dont le revenu serait exempté),

mais sans comprendre aucun montant à l'égard

(iii) d'une commission ou d'un boni payé ou payable à une personne à qui les actions ont été émises ou vendues ou de qui l'argent a été emprunté, ou pour ou concernant des services rendus par une personne comme vendeur, agent ou négociant en valeurs au cours de l'émission ou de la vente des actions ou de l'emprunt de l'argent, ou

(iv) d'un montant payé ou payable à titre ou au titre du principal de la dette contractée au cours de l'emprunt de la somme d'argent, ou à titre ou au titre d'intérêt;

M. le juge Abbott déclarait à la page 137 de l'arrêt *B.C. Elec. Rly. Co. c. M.R.N.* [1958] R.C.S. 133:

[TRADUCTION] L'objectif essentiel présumé de toute entreprise commerciale étant la recherche d'un profit, toute dépense consentie «dans le but de gagner ou de produire un revenu» s'inscrit dans le cadre de l'art. 12(1)a), qu'il s'agisse d'une dépense de revenu ou d'une dépense de capital.

Dès qu'il est acquis qu'une dépense donnée est engagée dans le but de gagner ou de produire un revenu, il faut ensuite, pour rechercher s'il y a assujettissement à l'impôt sur le revenu, déterminer si une telle dépense constitue une dépense de revenu ou une dépense de capital.

C'est dans l'arrêt *Montreal Coke and Mfg. Co. c. M.R.N.* [1944] A.C. 126, qui fait autorité, qu'on trouve le principe suivant lequel le coût du financement d'une entreprise constitue une dépense de capital. Dans cette affaire, des obligations portant intérêt avaient été remplacées par d'autres portant intérêt à un taux moins élevé. On a alors prétendu que les frais de remplacement avaient été engagés «pour gagner un revenu». La Cour suprême du Canada a décidé que les paiements effectués à ce titre ne l'avaient pas été dans ce but et que, en tout état

not deductible. This decision was upheld by the Privy Council on the first ground.

This decision was followed by the Supreme Court of Canada in *Bennet & White Construction Co. v. M.N.R.* [1949] S.C.R. 287 where it was held that commission payments were not allowable as deductible expenses since they were incurred in connection with the financing of the business and were not related to the income earning process.

Section 11(1)(cb) was added to the *Income Tax Act* by section 1(1) Statutes of Canada, 1955, c. 54 applicable to the 1955 and subsequent taxation years. The obvious purpose of this section is to permit the deduction of certain expenses incurred in raising funds by borrowing or by the issue of capital stock which were previously not deductible, as indicated in the two decisions referred to immediately above, because those expenses were not directly related to the earning of income or were outlays or payments on account of capital or replacement of capital within the meaning of section 12(1)(a) and (b).

In paragraphs 2, 5 and 10 of the agreed statement of facts it is agreed between the parties that the money originally borrowed by the appellant from the first lender, the additional money sought to be borrowed by the appellant from the first lender which was refused and the money subsequently borrowed by the appellant from the second lender was for use by the appellant "for the purpose of earning income from" its business.

In view of the statement of Mr. Justice Abbott in the *B.C. Elec. Rly.* case quoted above to the effect that since the purpose of any business is to make a profit, it follows most expenditures are made for the purpose of gaining or producing income from the business and deductibility thereof for income tax purposes is dependent upon the outlay or expense being an income expense or a capital outlay. I agree that money which was borrowed by the appellant from both the first lender and the second lender

de cause, il s'agissait de dépenses de capital qui, par conséquent, n'étaient pas déductibles. Cette décision a été confirmée par le Conseil privé sur le premier motif.

La Cour suprême du Canada a adopté le principe de cette décision dans l'arrêt *Bennet & White Construction Co. c. M.R.N.* [1949] R.C.S. 287, où elle a décidé que des commissions ne pouvaient être admises comme dépenses déductibles dès lors qu'elles avaient été payées à l'occasion du financement de l'entreprise et ne se rattachaient pas au gain d'un revenu.

L'article 11(1)(cb) a été ajouté à la *Loi de l'impôt sur le revenu* par l'article 1(1) du chapitre 54 des Statuts du Canada de 1955. Il est entré en vigueur à compter de l'année d'imposition 1955. Cet article, comme l'indiquent les deux arrêts cités ci-dessus, a pour but évident de permettre la déduction de certaines dépenses engagées à l'occasion de la mobilisation de capitaux par voie d'emprunt ou d'émission d'actions, dépenses qui n'étaient pas déductibles auparavant parce qu'elles n'étaient pas directement reliées au gain d'un revenu ou qu'elles constituaient des sommes déboursées ou des paiements à compte de capital ou de remplacement de capital au sens de l'article 12(1)(a) et (b).

Les parties reconnaissent, aux alinéas 2, 5 et 10 de l'exposé conjoint des faits, que les fonds que l'appelante a empruntés à l'origine au premier prêteur, les autres fonds qu'elle a cherché sans succès à lui emprunter et la somme qu'elle a par la suite empruntée au second prêteur devaient servir à l'appelante «pour gagner un revenu provenant» de son entreprise.

Étant donné la déclaration précitée de M. le juge Abbott, extraite de l'arrêt *B.C. Elec. Rly.*, suivant laquelle, l'objection de toute entreprise étant la recherche d'un profit, la plupart des dépenses sont effectuées dans le but de gagner ou de produire un revenu provenant de l'entreprise, leur déductibilité aux fins de l'impôt sur le revenu repose sur le fait que la somme déboursée ou la dépense constitue une dépense d'exploitation ou une dépense de capital. Je reconnais que les sommes empruntées par l'ap-

was "money used by the taxpayer for the purpose of earning income from a business" within the meaning of those words as they appear in section 11(1)(cb)(ii).

Accordingly it follows that whether the sum of \$13,108.27 paid out by the appellant in the circumstances above described is "an expense incurred in the course of the year in the course of borrowing money" falls to be determined on the interpretation of section 11(1)(cb) without reference to section 12. The words of section 11(1) are, "Notwithstanding paragraphs (a), (b) and (h) of subsection (1) of section 12, the following amounts may be deducted in computing the income of a taxpayer for a taxation year" and paragraph (cb) is included.

In commenting on section 11(1)(cb) my brother Heald said in *Canada Permanent Mortgage Corp. v. M.N.R.* 71 DTC 5409 at p. 5412:

This subsection operates to permit a taxpayer to deduct expenses incurred in the course of borrowing money used by the taxpayer to earn income from his business, whether or not it is prohibited by section 12(1)(a), (b) and (h).

Reverting to the facts in this appeal it is significant to recall that there were two different and distinct borrowings. The appellant sought to obtain further funds from the first lender. Under the mortgage held by the first lender principal and interest remained unpaid and the mortgage contained no provision for prepayment to the first lender. The appellant, having made the commercial decision to expand its hotel facilities by which it expected to earn still further money from its business, was compelled to seek the further necessary funds from another source. This the appellant succeeded in doing but subject to the second lender having a first charge on the appellant's premises. To meet this condition required by the second lender the appellant was compelled to pay all arrears of principal and interest and in addition was obliged to pay to the first lender the sum of \$13,108.27 as a bonus, computed by the yardstick of the equivalent of interest for six months, for the privilege of discharging the mortgage before maturity.

pelante tant au premier qu'au second prêteur représentaient de l'«argent utilisé par le contribuable pour gagner un revenu provenant d'une entreprise» au sens où l'article 11(1)(cb)(ii) emploie cette expression.

Il en résulte donc que la question de savoir si la somme de \$13,108.27, que l'appelante a déboursée dans les circonstances que l'on connaît, constitue «une dépense engagée dans l'année à l'occasion d'emprunt d'argent» relève de l'interprétation de l'article 11(1)(cb) sans le rapprocher de l'article 12. L'article 11(1) dit: «Par dérogation aux alinéas a), b) et h) du paragraphe (1) de l'article 12, les montants suivants peuvent être déduits dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition» et l'alinéa cb) décrit un de ces montants déductibles.

Commentant l'article 11(1)(cb), mon collègue le juge Heald déclarait dans l'arrêt *Canada Permanent Mortgage Corp. c. M.R.N.* 71 DTC 5409 à la p. 5412:

Ce paragraphe a pour effet de permettre à un contribuable de déduire certaines dépenses engagées à l'occasion d'emprunt d'argent qu'il utilise pour gagner un revenu provenant de son entreprise, peu importent les dispositions de l'article 12(1)a), b) et h) à cet égard.

Revenant aux faits du présent appel, il est important de rappeler qu'il y a eu deux emprunts bien distincts. L'appelante a cherché à obtenir des fonds complémentaires du premier prêteur. Une partie du capital et de l'intérêt dus aux termes de l'hypothèque que détenait le premier prêteur n'avait pas encore été payée et l'acte hypothécaire ne comportait pas de clause de remboursement par anticipation au premier prêteur. L'appelante, ayant opté pour une expansion de ses installations hôtelières au moyen de laquelle elle prévoyait tirer encore plus d'argent de son entreprise, a été forcée de chercher ailleurs les fonds nécessaires. L'appelante y a réussi, mais à la condition que le second prêteur détienne une première hypothèque sur l'immeuble de l'appelante. Pour se conformer à cette exigence du second prêteur, l'appelante a dû acquitter tous les arrérages en principal et intérêt et a dû, en outre, payer au premier prêteur un boni de \$13,108.27, calculé en gros sur l'équivalent de six mois d'intérêt,

Basically the position taken by counsel for the appellant was that the payment of \$13,108.27 to the first lender was an expense in the course of borrowing from the second lender.

I do not accept that proposition. The payment of \$13,108.27 by the appellant was not a payment of interest nor a payment in lieu of interest to the first lender and it most certainly was not a payment on account of principal. It was a bonus.

In *Puder v. M.N.R.* [1963] C.T.C. 445 Mr. Justice Thurlow pointed out that a mortgagee has other rights besides the payment of principal and interest. One of those rights would be to hold the mortgage until its maturity. The first lender, in the facts of the present appeal, undoubtedly wished to avail itself of that right because it did not include a provision in the mortgage permitting of prepayment by the mortgagor.

Despite the pronounced trend in modern advertising by money lenders to emphasize the ease of obtaining money on loans and omitting a reference to or placing minimal emphasis on the fact that the lender expects to be repaid, nevertheless, as was said by Buckley J. in *In re Southern Brazilian Rio Grande Do Sul Rly Co.* [1905] 2 Ch. 78 at p. 83, "borrowing necessarily implies repayment at some time and under some circumstances."

The payment of \$13,108.27 by the appellant to the first lender was not a payment for the use of the money obtained from the first lender. This payment was made to the first lender as an inducement or bonus for the first lender to forego its right to hold its first mortgage to maturity and to accord to the appellant the privilege of paying the balance of principal and interest under the mortgage, which it was the appellant's obligation to do ultimately, prior to the due dates. The payment of the sum of \$13,108.27 was an expense incurred for this purpose.

pour obtenir le privilège d'acquitter l'hypothèque avant son échéance.

Suivant la position de base qu'a adoptée le procureur de l'appelante, le paiement de ces \$13,108.27 au premier prêteur constituait une dépense à l'occasion de l'emprunt effectué auprès du second prêteur.

Je n'admets pas cette proposition. Le paiement de \$13,108.27 effectué par l'appelante n'était ni un paiement d'intérêts ni un paiement tenant lieu d'intérêts dus au premier prêteur, et il ne constituait certes pas un paiement à compte de capital. C'était un boni.

Dans l'arrêt *Puder c. M.R.N.* [1963] C.T.C. 445, M. le juge Thurlow a fait observer qu'outre le droit au paiement du capital et des intérêts, un créancier hypothécaire possède d'autres droits. Parmi ceux-ci, figure celui de détenir l'hypothèque jusqu'à son échéance. Si l'on en croit les faits en l'espèce, le premier prêteur désirait incontestablement se prévaloir de ce droit, puisque son acte d'hypothèque ne comportait aucune disposition autorisant un remboursement par anticipation.

En dépit de la tendance prononcée qu'ont les prêteurs d'argent à insister, dans leur publicité, sur la facilité d'obtenir des fonds par voie d'emprunts et à faire le moins possible état du fait que le prêteur espère être remboursé, il n'en demeure pas moins, comme le déclarait le juge Buckley dans l'arrêt *In re Southern Brazilian Rio Grande Do Sul Rly. Co.* [1905] 2 Ch. 78 à la p. 83 que [TRADUCTION] «emprunter veut nécessairement dire rembourser à un certain moment et en certaines circonstances».

Le paiement de \$13,108.27 que l'appelante a effectué au premier prêteur n'était pas un paiement pour s'être servi de l'argent obtenu du premier prêteur. Ce paiement a été effectué au premier prêteur à titre d'incitation ou de boni pour que celui-ci renonce à son droit de conserver sa première hypothèque jusqu'à son échéance et pour qu'il accorde à l'appelante le privilège de payer, avant les dates d'échéance, le solde du principal et de l'intérêt dus en vertu de l'hypothèque, paiement que l'appelante était tenue d'effectuer à un moment ultérieur. Le paiement de cette somme de \$13,108.27 constituait une dépense engagée dans ce but.

The payment was not made in the course of borrowing money from the first lender but it was made in the course of repaying that money. This being so it follows that the payment to the first lender cannot be construed as an expense incurred by the appellant in the course of borrowing money from the second lender.

I would add that the foregoing reasoning is substantially the same as that adopted by the Chairman of the Tax Appeal Board in *Dominion Electrohome Industries Ltd. v. M.N.R.* 62 DTC 256.

In that case the appellant arranged a \$1,000,000 debenture issue to provide further working capital. It was a condition that to arrange this subsequent debenture issue a prior \$250,000 debenture issue had to be discharged. In order to retire the first debenture issue the appellant was obliged to pay a premium of \$6,117. The appellant sought to deduct this premium as an expense incurred in the course of borrowing money used for the purpose of earning income from the appellant's business within the meaning of section 11(1)(cb). The Minister disallowed the deduction so claimed.

On appeal to the Tax Appeal Board, the Chairman held that the premium of \$6,117 paid by the appellant was not deductible and dismissed the appeal. He said at pages 261-262:

There is no doubt that the payment of \$6,117 was made with a view to increasing, eventually, the appellant's income. However, in order to benefit by the provisions of paragraphs (c) or (cb) of section 11(1)—which deal specifically with payments made in connection with borrowing money for use in a taxpayer's business—a taxpayer must show that the amount was paid either as interest on borrowed money used for the purpose of earning income from its business or that it was an expense incurred in the year in the course of borrowing money used for the purpose of earning income from its business. Clearly the payment of \$6,117 was not made for the use of money borrowed under the first debenture issue, and it was not an expense arising in the course of borrowing money for which the debentures were issued. Instead this payment was made because the appellant wished to repay and did repay the balance outstanding on the first debenture issue. No provision is made in the *Income Tax Act* for the deduction of interest or bonus paid in the course of repaying borrowed capital.

Ce paiement n'a pas été effectué à l'occasion d'un emprunt d'argent effectué auprès du premier prêteur, mais à l'occasion de son remboursement. Par conséquent, on ne peut considérer le paiement au premier prêteur comme une dépense engagée par l'appelante à l'occasion d'un emprunt d'argent effectué auprès du second prêteur.

J'ajouterai que ce raisonnement est en substance le même que celui qu'a adopté le président de la Commission d'appel de l'impôt dans l'arrêt *Dominion Electrohome Industries Ltd. c. M.R.N.* 62 DTC 256.

Dans cette affaire, l'appelante avait organisé une émission de \$1,000,000 d'obligations, destinée à augmenter le fonds de roulement. Cette nouvelle émission avait été effectuée sous réserve du remboursement d'une émission antérieure de \$250,000. Pour opérer le retrait de la première émission, l'appelante a dû verser une prime de \$6,117. L'appelante a cherché à déduire cette prime à titre de dépense engagée à l'occasion d'emprunt d'argent utilisé pour gagner un revenu provenant de son entreprise, au sens de l'article 11(1)(cb). Le Ministre a refusé la déduction réclamée.

En appel devant la Commission d'appel de l'impôt, le président a jugé que la prime de \$6,117 qu'avait versée l'appelante n'était pas déductible, et a rejeté l'appel. Il déclarait aux pages 261 et 262:

[TRADUCTION] Il ne fait pas de doute que le paiement de \$6,117 a été effectué en vue d'augmenter finalement le revenu de l'appelante. Cependant, pour bénéficier des dispositions des alinéas c) ou cb) de l'article 11(1), qui traitent spécialement des paiements effectués à l'occasion d'emprunt d'argent destiné à être utilisé dans une entreprise du contribuable, celui-ci doit démontrer que la somme a été payée à titre d'intérêt sur des fonds empruntés et utilisés aux fins de gagner un revenu provenant de son entreprise, ou encore qu'il s'agissait d'une dépense engagée dans l'année à l'occasion d'emprunt d'argent utilisé pour gagner un revenu provenant de son entreprise. Il est évident que le paiement de \$6,117 n'a pas été effectué pour l'utilisation de l'argent emprunté dans le cadre de la première émission d'obligations et qu'il ne s'agissait pas d'une dépense survenant à l'occasion d'emprunt d'argent pour lequel les obligations ont été émises. Ce paiement a, au contraire, été effectué parce que l'appelante désirait rembourser et qu'elle a remboursé le solde impayé de la première émission. La *Loi de l'impôt sur le revenu* ne comporte aucune disposition permettant de déduire l'intérêt ou le boni payé à l'occasion du remboursement d'un emprunt.

The reasoning adopted by the Chairman commends itself to me as being irreproachable and it coincides with the reasoning I have adopted in the present appeal.

In view of the conclusion I have reached, which is that the expense incurred by the appellant herein was not an expense incurred in the course of borrowing money from the second lender but was an expense incurred in the course of repaying the money borrowed from the first lender and accordingly the expense does not fall within section 11(1)(cb)(ii), it is not necessary for me to consider whether the deduction is precluded by sections 11(1)(cb)(iii) and (iv).

The appeal is dismissed with costs.

Le raisonnement du président m'apparaît irréprochable et coïncide avec celui que j'ai adopté en l'espèce.

Étant donné la conclusion à laquelle je suis arrivé, à savoir que la dépense engagée par l'appelante aux présentes n'était pas une dépense engagée à l'occasion d'un emprunt effectué auprès du second prêteur, mais qu'il s'agissait d'une dépense engagée à l'occasion du remboursement de l'argent obtenu du premier prêteur et que, par conséquent, la dépense n'entre pas dans le cadre de l'article 11(1)(cb)(ii), il ne m'est pas nécessaire d'examiner si les articles 11(1)(cb)(iii) et (iv) en écartent la déduction.

L'appel est rejeté avec dépens.