

T-3890-80

T-3890-80

**The Ennisclare Corporation (Plaintiff)**

v.

**The Queen (Defendant)**

Trial Division, Mahoney J.—Toronto, September 22; Ottawa, October 29, 1982.

*Income tax — Income calculation — Calculation of reserve — Condominium developer — First mortgage assumed by purchasers exceeded cost of construction — Reasonable in circumstances to take into account first mortgage in calculation of reserve — Fact that reserve is 92% of receivables not per se unreasonable — Appeal allowed — Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 20(1)(n)(ii) (as am. by S.C. 1974-75-76, c. 26, s. 8).*

The plaintiff engaged in the construction of a condominium project. It acquired land for \$247,202 and obtained a first mortgage loan of \$7,102,288. By the end of its 1977 year, gross sales were \$7,249,593, of which \$5,758,460 were first mortgage assumptions. Gross profits were \$2,308,553 and construction costs attributable to the units were \$4,739,551. Plaintiff, in appealing its income tax assessment, sought to have the cost of construction deducted from the gross selling price in arriving at an amount of reserve of \$969,691.

*Held*, the appeal is allowed. Parliament's intention in allowing a reserve is to permit a taxpayer to match tax liability and realization of profit. It is considered reasonable to assume that the profit percentage of subsequent years is the same percentage of gross profit to gross sales. This is expressed in the following equation:

$$\frac{\text{Gross profit}}{\text{Gross selling price}} \times \text{Amount receivable} = \text{Reserve.}$$

Where a purchaser assumes an existing mortgage, the following formula may be appropriate:

$$\frac{\text{Gross profit}}{\text{Gross selling price less mortgages assumed}} \times \text{Amount receivable} = \text{Reserve.}$$

The case is complicated by the fact the first mortgage exceeded the cost of construction. When the plaintiff drew down the mortgage proceeds, it received cash in hand. What was not spent on construction had no bearing on the determination of gross profit, i.e. the gross selling price minus the cost of land and construction. To the extent of the excess, relief from the plaintiff's liability entailed realization of gross profit. It is reasonable in this instance to take account of the first mortgage assumed by the purchasers. In this case the following formula leads to a reasonable result: the cost of construction is subtracted from the gross selling price. That amount is allocated in

**The Ennisclare Corporation (demanderesse)**

c.

**a La Reine (défenderesse)**

Division de première instance, juge Mahoney—Toronto, 22 septembre; Ottawa, 29 octobre 1982.

*b Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Calcul de la provision — Promoteur de construction d'immeubles en copropriété — La première hypothèque prise en charge par les acheteurs excédait le coût de la construction — Il est normal, dans les circonstances présentes, de tenir compte de la première hypothèque pour les fins du calcul de la provision — Le fait que la provision représente 92% du montant recevable n'est pas en soi déraisonnable — Appel accueilli — Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, chap. 63, art. 20(1)(n)(ii) (mod. par S.C. 1974-75-76, chap. 26, art. 8).*

La demanderesse avait entrepris la construction d'un immeuble en copropriété. Elle avait fait l'acquisition d'un terrain au coût de \$247,202 et obtenu un prêt de \$7,102,288 garanti par une première hypothèque. À la fin de l'année d'imposition 1977, les ventes brutes totalisaient \$7,249,593 dont \$5,758,460 représentaient la prise en charge de la première hypothèque. Les bénéfices bruts totalisaient \$2,308,553 et le coût de construction des unités était de \$4,739,551. En interjetant appel de sa cotisation d'impôt sur le revenu, la demanderesse voulait que le coût de la construction soit déduit du prix de vente brut afin d'établir le montant de la provision à \$969,691.

*Jugement*: l'appel est accueilli. En allouant une provision, le législateur avait pour but de faire coïncider l'assujettissement à l'impôt avec la réalisation de bénéfices. On considère raisonnable de supposer que le pourcentage de profit au cours des années subséquentes est le même que le pourcentage du profit brut par rapport au prix de vente brut, ce qu'on exprime par l'équation suivante:

$$g \quad \frac{\text{Profit brut}}{\text{Prix de vente brut}} \times \text{Montant recevable} = \text{Provision.}$$

Lorsqu'un acheteur prend en charge une hypothèque existante, la formule devient alors:

$$h \quad \frac{\text{Profit brut}}{\text{Prix de vente brut moins hypothèques prises en charge}} \times \text{Montant recevable} = \text{Provision.}$$

Le fait que le montant de la première hypothèque excède le coût de la construction complique la situation. En touchant de l'argent au moyen de l'hypothèque, la demanderesse touchait de l'argent comptant. L'argent qui n'a pas été dépensé pour la construction n'a pas eu d'effet sur la détermination du profit brut, c'est-à-dire le prix de vente brut moins le coût du terrain et de la construction. Dans la mesure où il y avait un tel surplus, l'extinction de l'obligation de la demanderesse lui a permis de réaliser un bénéfice brut. Il est normal, en l'espèce, de tenir compte de la première hypothèque prise en charge par les acheteurs. Dans le présent cas, la formule suivante produit

specific proportions to each of three elements: the first mortgage assumed, the second mortgages back and cash. The gross profit should then also be allocated to each of these three elements in the same proportions. Plaintiff's formula was rejected, apparently in that a reserve of 92% of the entire receivable was thought *per se* unreasonable. But where, as here, gross profit is extremely high relative to gross selling price, the reasonable reserve will be extremely high relative to the receivable.

## COUNSEL:

*M. A. Mogan, Q.C. and E. G. Nazzar* for plaintiff.  
*D. Olsen* for defendant.

## SOLICITORS:

*Miller, Thomson, Sedgewick, Lewis & Healy*, Toronto, for plaintiff.  
*Deputy Attorney General of Canada* for defendant.

*The following are the reasons for judgment rendered in English by*

MAHONEY J.: The issue here is the reserve allowed to the plaintiff under subparagraph 20(1)(n)(ii) of the *Income Tax Act*, R.S.C. 1952, c. 148, as am. by S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 1; 1974-75-76, c. 26, s. 8, for its year ended June 30, 1977. The plaintiff had, to that date, engaged in a single business venture: construction and development of a condominium project. It acquired the land at a cost of \$247,202 and, prior to construction, granted a first mortgage under whose terms \$7,102,288 was eventually drawn down as construction proceeded to completion.

With few exceptions, the selling price of each unit comprised three elements: assumption of a *pro rata* amount of the first mortgage, cash and a balance secured by a second mortgage in favour of the plaintiff. In rare cases, the cash payment was sufficient to obviate a second mortgage and, more exceptionally, to commute part or all of the first mortgage share. The plaintiff had sold units in each of its 1975, 1976 and 1977 taxation years. By the end of its 1977 year, gross sales aggregated

un résultat acceptable: le coût de la construction est soustrait du prix de vente brut. Ce montant est réparti entre chacun des trois éléments suivants: la première hypothèque prise en charge, le montant provenant des secondes hypothèques et les versements en espèces. Le bénéfice brut devrait également être réparti entre chacun de ces éléments selon les mêmes proportions. La formule de la demanderesse a été rejetée parce que, semble-t-il, une provision représentant 92% du montant total recevable a été jugée en soi déraisonnable. Mais lorsque le bénéfice brut est, comme en l'espèce, très élevé en comparaison du prix de vente brut, la provision acceptable sera très élevée en comparaison du montant recevable.

## AVOCATS:

*M. A. Mogan, c.r. et E. G. Nazzar* pour la demanderesse.  
*D. Olsen* pour la défenderesse.

## PROCUREURS:

*Miller, Thomson, Sedgewick, Lewis & Healy*, Toronto, pour la demanderesse.  
*Le sous-procureur général du Canada* pour la défenderesse.

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

LE JUGE MAHONEY: Le présent litige porte sur la provision accordée à la demanderesse en vertu du sous-alinéa 20(1)n(ii) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, S.R.C. 1952, chap. 148, mod. par S.C. 1970-71-72, chap. 63, art. 1; 1974-75-76, chap. 26, art. 8, pour son exercice financier se terminant le 30 juin 1977. La demanderesse avait, jusqu'à ce moment, exercé une seule activité commerciale: la construction et l'exploitation d'un immeuble en copropriété. Elle a fait l'acquisition d'un terrain au coût de \$247,202 et avant d'entreprendre la construction, elle a consenti une première hypothèque en vertu de laquelle elle a reçu, au total, la somme de \$7,102,288 au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

À quelques exceptions près, le prix de vente de chaque unité comportait trois éléments: la prise en charge d'une partie de la première hypothèque calculée au prorata de la valeur de l'unité, un versement en espèces et le solde garanti par une seconde hypothèque en faveur de la demanderesse. Exceptionnellement, le versement en espèces était suffisant pour que les acheteurs puissent se dispenser d'une seconde hypothèque et, dans certains cas encore plus rares, un tel versement était suffisant

\$7,249,593, whereof \$436,808 was cash and \$5,758,460 by first mortgage assumptions; gross profit to June 30, 1977, was \$2,308,553 and the deferred balance of the second mortgages as at June 30, 1977, was \$1,054,325. The construction cost attributable to the units sold to that date was \$4,739,551.

#### The Act provides:

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

(n) where an amount has been included in computing the taxpayer's income from the business for the year or for a previous year in respect of property sold in the course of the business and that amount or a part thereof is not due,

(ii) where the property sold is land, until a day that is after the end of the taxation year,

a reasonable amount as a reserve in respect of such part of the amount so included in computing the income as may reasonably be regarded as a portion of the profit from the sale;

Parliament's obvious intention was to permit a taxpayer to match tax liability and realization of profit. Two applications of the provision are illustrated in the decision of the Tax Review Board in *Makis Construction Limited v. Minister of National Revenue*.<sup>1</sup> There is no material distinction between the provision of subparagraph 85B(1)(d)(ii) considered there and the present subparagraph 20(1)(n)(ii).

In computing the amount of the reserve to be granted to a vendor, it is important to bear in mind that such a reserve under section 85B(1)(d) is only allowable in respect of the *profit element* in the amount receivable. The only requirement in regard to the allowable amount of a reserve in respect of the profit element in such a receivable is that the reserve must be a *reasonable* amount. In practice, it is considered reasonable to assume that the percentage of any amount of the sale price receivable in a subsequent taxation year that should be taken to represent the *profit element* included in the said receivable

<sup>1</sup> 72 DTC 1101 at pp. 1105 ff. (T.R.B.).

pour racheter tout ou partie de la première hypothèque. La demanderesse a vendu des unités au cours de chacune de ses années d'imposition 1975, 1976 et 1977. À la fin de l'année d'imposition 1977, les ventes brutes totalisaient \$7,249,593, dont \$436,808 avaient été versés en espèces et \$5,758,460 représentaient la prise en charge de la première hypothèque; au 30 juin 1977, les bénéfices bruts totalisaient \$2,308,553 et le solde reporté des secondes hypothèques s'élevait à \$1,054,325. À cette date, le coût de construction des unités vendues était de \$4,739,551.

#### La Loi prévoit ce qui suit:

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

n) lorsqu'une somme a été incluse dans le calcul du revenu d'un contribuable tiré d'une entreprise, pour l'année ou une année antérieure, au titre de biens vendus dans le cadre de l'exploitation de l'entreprise et que cette somme n'est pas due en totalité ou en partie,

(ii) lorsque les biens vendus sont un fonds de terre, avant une date postérieure à la fin de l'année d'imposition,

un montant raisonnable à titre de provision se rapportant à la partie de la somme ainsi incluse dans le calcul du revenu, qui peut raisonnablement être considérée comme une partie du bénéfice résultant de la vente;

Le législateur avait manifestement pour but de faire coïncider l'assujettissement à l'impôt avec la réalisation de bénéfices. Dans la décision qu'elle a rendue dans l'affaire *Makis Construction Limited v. Minister of National Revenue*<sup>1</sup>, la Commission de révision de l'impôt a expliqué deux façons d'appliquer cette disposition. Il n'y a pas de différence importante entre le sous-alinéa 85B(1)d)(ii) qui a été examiné dans ce cas et l'actuel sous-alinéa 20(1)n)(ii).

Dans le calcul de la réserve que l'on doit accorder à un vendeur, il importe de se souvenir qu'aux termes de l'article 85B(1)d), on ne peut autoriser cette réserve qu'à l'égard de la partie du montant recevable qui en représente l'*élément de profit*. Tout ce que l'on exige à l'égard du montant de la réserve que l'on peut autoriser au sujet de l'élément du montant recevable représentant un profit, c'est que cette réserve soit d'un montant *raisonnable*. Dans la pratique, on considère comme raisonnable de supposer que le pourcentage de toute fraction du prix de vente, recevable dans une année d'imposi-

<sup>1</sup> 72 DTC 1101 aux pp. 1105 et s. (C.R.I.).

would be the same percentage of that receivable as the gross profit is of the total sale price. Conceivably a reserve might be allowed equal to the *full* amount of the profit so determined if *no portion at all* of the selling price had been received in the year of sale. Stated as a formula, the foregoing would be expressed as:

$$\frac{\text{GROSS PROFIT}}{\text{GROSS SELLING PRICE}} \times \text{AMOUNT RECEIVABLE} = \text{RESERVE.}$$

A modification of this formula is called for in a situation where an existing mortgage (or mortgages) is assumed by the purchaser, provided that none of these assumed mortgages has been placed on the property subsequent to the completion of the building so as to reduce the owner's existing equity in the property. In such a case, the mortgage or mortgages so obtained are disregarded in calculating the reserve. In the case of the assumption of an existing mortgage by the purchaser, the above formula is modified by changing the denominator from the amount of the gross selling price to the difference between the gross selling price and the amount of the mortgage or mortgages taken out on the building during construction and later assumed by the purchaser. The formula then becomes:

$$\frac{\text{GROSS PROFIT}}{\text{GROSS SELLING PRICE} - \text{MORTGAGES ASSUMED}} \times \text{AMOUNT RECEIVABLE} = \text{RESERVE.}$$

The *Makis* decision is not binding authority but it is significant in that, in concluding that the second formula was a valid approach in the circumstances described, the Tax Review Board was upholding the formula adopted by the Minister, not that urged by the taxpayer.

The evidence, illustrated by Exhibits P-28 and P-29 respectively, which were originally marked in the examination for discovery of the defendant's officer read into evidence by the plaintiff, is that either method of calculation described in *Makis* is acceptable in appropriate circumstances. The present case is complicated by the fact that the first mortgage exceeded the cost of construction. The formula sought to be applied by the plaintiff takes that into account.

$$\frac{\text{GROSS PROFIT}}{\text{GROSS SELLING PRICE} - \text{COST OF IMPROVEMENTS PAID FOR BY MORTGAGE ASSUMED}} \times \text{AMOUNT RECEIVABLE} = \text{RESERVE.}$$

tion subséquente, que l'on doit estimer représenter l'*élément de profit* compris dans ledit montant recevable, est le même que le pourcentage du profit brut par rapport au prix de vente total. Il est concevable que l'on puisse autoriser une réserve égale au montant *intégral* du profit ainsi déterminé, lorsque *aucune* *a* *partie* du prix de vente n'a été reçue dans l'année de la vente. Si on l'exprime par une formule, ce qui précède se présente comme suit:

$$\frac{\text{PROFIT BRUT}}{\text{PRIX DE VENTE BRUT}} \times \text{MONTANT RECEVABLE} = \text{RÉSERVE.}$$

*b* Il y a lieu de modifier cette formule dans le cas où l'acquéreur prend en charge une ou plusieurs hypothèques existantes, à la condition qu'aucune des hypothèques qui ont été de la sorte prises en charge n'ait été inscrite sur la propriété postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, ce qui aurait pour effet de réduire le capital que le propriétaire a investi dans la propriété. *c* Dans ce cas, on ne tient pas compte, pour calculer la réserve, de ou des hypothèques obtenues de la sorte. Dans le cas où l'acheteur prend en charge une hypothèque existante, on modifie la formule ci-dessus en remplaçant au dénominateur le prix de vente brut par la différence entre celui-ci et le montant de ou des hypothèques prises sur l'immeuble pendant la construction que l'acheteur a par la suite pris en charge. La formule devient alors:

$$\frac{\text{PROFIT BRUT}}{\text{PRIX DE VENTE BRUT} - \text{MOINS HYPOTHÈQUES PRISES EN CHARGE}} \times \text{MONTANT RECEVABLE} = \text{RÉSERVE.}$$

La décision rendue dans l'affaire *Makis* ne fait pas autorité mais elle est importante puisque, en concluant que la seconde formule était une méthode *f* valable dans les circonstances décrites, la Commission de révision de l'impôt a retenu la formule adoptée par le Ministre et non celle proposée par le contribuable.

Suivant la preuve, plus particulièrement les *g* pièces P-28 et P-29 qui ont été initialement notées dans l'interrogatoire préalable de l'employé de la défenderesse et versées en preuve par la demanderesse, l'une et l'autre des méthodes de calcul décrites dans l'affaire *Makis* est acceptable dans les *h* circonstances appropriées. Ce qui complique la présente affaire, c'est que le montant de la première hypothèque a excédé le coût de la construction. La formule que la demanderesse a voulu *i* appliquer tient compte de ce fait.

$$\frac{\text{PROFIT BRUT}}{\text{PRIX DE VENTE BRUT} - \text{CÔÛT DES AMÉLIORATIONS PAYÉ AU MOYEN DE L'HYPOTHÈQUE PRISE EN CHARGE}} \times \text{MONTANT RECEVABLE} = \text{PROVISION.}$$

The defendant, in assessing, has applied the first formula:

$$\frac{\$2,308,553}{\$7,249,593} \times \$1,054,325 = \$335,738.$$

The plaintiff, in appealing that assessment, urges the following:

$$\frac{\$2,308,553}{\$7,249,593 - \$4,739,551} \times \$1,054,325 = \$969,691.$$

The plaintiff's formula does not, apparently, take account of another complication arising from the fact that the first mortgage exceeded the cost of construction. That complication is the realization of gross profit that occurred when the purchasers assumed the first mortgage. When the plaintiff drew down the mortgage proceeds, it received cash in hand. What was not spent on construction remained in hand in the sense that, whatever its application, it had no bearing on the determination of the gross profit, i.e., gross selling price minus cost of land and construction. Assumption by the purchasers of that excess relieved the plaintiff of its obligation to repay the excess of the mortgage. To the extent of that excess, relief from its liability entailed, as one of its elements, realization of gross profit.

It is reasonable in this instance to take account of the first mortgage assumed by the purchasers. It must, however, be taken account of both as it affected the gross selling price and effected a realization of gross profit. I have no evidence upon which to propose a formula that would lead to a reasonable result in every such case; however, in this case, the following leads me to what I find to be a reasonable result.

The gross selling price, \$7,249,593, less the cost of construction, \$4,739,551, is \$2,510,042. The cost of construction being totally attributed to first mortgage assumptions, the balance of the gross selling price breaks down as follows:

First mortgage assumed	—	\$1,018,909	—	40.6%
Second mortgages back	—	\$1,054,325	—	42.0%
Cash	—	\$ 436,808	—	17.4%
TOTAL	—	<u>\$2,510,042</u>	—	<u>100.0%</u>

En établissant sa cotisation, la défenderesse a utilisé la première formule, savoir:

$$\frac{\$2,308,553}{\$7,249,593} \times \$1,054,325 = \$335,738.$$

<sup>a</sup> En faisant appel de la cotisation, la demanderesse a proposé la formule suivante:

$$\frac{\$2,308,553}{\$7,249,593 - \$4,739,551} \times \$1,054,325 = \$969,691.$$

<sup>b</sup> La formule de la demanderesse ne tient pas compte, semble-t-il, d'une difficulté additionnelle due au fait que le montant de la première hypothèque a excédé le coût de la construction, ce qui a produit un bénéfice brut lorsque les acheteurs ont pris en charge la première hypothèque. En obtenant de l'argent au moyen de l'hypothèque, la demanderesse touchait de l'argent comptant. L'argent qui n'a pas été dépensé pour la construction est demeuré en caisse puisque, quelle que soit son utilisation, il n'a pas eu d'effet sur la détermination du profit brut, c'est-à-dire le prix de vente brut moins le coût du terrain et de la construction. La prise en charge de cet excédent par les acheteurs libérait la demanderesse de son obligation de rembourser le surplus de l'hypothèque. Dans la mesure où il y avait un tel surplus, l'extinction de son obligation lui a notamment permis de réaliser un bénéfice brut.

<sup>f</sup> Il est normal, en l'espèce, de tenir compte de la première hypothèque prise en charge par les acheteurs. Il faut toutefois la prendre en considération tant à cause de son incidence sur le prix de vente brut que parce qu'elle a permis de réaliser un bénéfice brut. Il n'y a aucun élément de preuve sur lequel je peux me fonder pour proposer une formule qui permettrait d'arriver à un résultat acceptable dans chaque cas; voici cependant comment j'arrive, dans le présent cas à un résultat que j'estime acceptable.

Le prix de vente brut, \$7,249,593, moins le coût de la construction, \$4,739,551, est de \$2,510,042. Le coût de la construction étant attribué en totalité aux prises en charge de la première hypothèque, le solde du prix de vente brut est réparti comme suit:

Première hypothèque prise en charge	—	\$1,018,909	—	40.6%
Montant provenant des secondes hypothèques	—	\$1,054,325	—	42.0%
Versements en espèces	—	\$ 436,808	—	17.4%
TOTAL	—	<u>\$2,510,042</u>	—	<u>100.0%</u>

It seems reasonable to allocate the \$2,308,553 gross profit to each of those elements in the same proportions:

First mortgage assumed	– \$ 937,273	– 40.6%
Second mortgages back	– \$ 969,592	– 42.0%
Cash	– \$ 401,688	– 17.4%
TOTAL	– <u>\$2,308,553</u>	– <u>100.0%</u>

The result is startlingly, and I trust coincidentally, similar to that arrived at by application of the plaintiff's formula.

The defendant led no evidence. I gather from the argument that the rejection of the plaintiff's formula was actually a reaction that a reserve of \$969,691, or 92%, of the entire \$1,054,325 receivable was *per se* unreasonable. I do not accept that. The ratio of reserve to amount receivable will, in every case, reflect the ratio of gross profit to gross selling price. If the gross profit is, as here, extremely high relative to the gross selling price, the reasonable reserve will be extremely high relative to the receivable. That is pure arithmetic.

If adjustments in the circumstances of *Makis* and of Exhibit P-29 are appropriate, then the mere fact that the mortgage taken out by the vendor and assumed by the purchaser is very large relative to the selling price does not render them inappropriate nor, in my view, does the fact that the mortgage assumed exceeds the increase in the value of the property attributable to its proceeds as long as the excess is properly taken into account.

The appeal will be allowed with costs and the plaintiff's 1977 income tax assessment referred back for reassessment on the basis that a reasonable reserve under subparagraph 20(1)(n)(ii) is \$969,592.

Il semble raisonnable de répartir le bénéfice brut de \$2,308,553 entre chacun de ces éléments selon les mêmes proportions:

Première hypothèque prise en charge	– \$ 937,273	– 40.6%
Montant provenant des secondes hypothèques	– \$ 969,592	– 42.0%
Versements en espèces	– \$ 401,688	– 17.4%
TOTAL	– <u>\$2,308,553</u>	– <u>100.0%</u>

<sup>b</sup> Par coïncidence, je suppose, le résultat est étonnamment semblable à celui auquel on arrive en appliquant la formule de la demanderesse.

La défenderesse n'a présenté aucune preuve. <sup>c</sup> D'après son argumentation, je conclus qu'en rejetant la formule de la demanderesse, elle estimait en fait qu'une provision de \$969,691, c'est-à-dire 92% du montant total recevable de \$1,054,325 était en soi déraisonnable. Je ne suis pas d'accord.

<sup>d</sup> Le rapport entre le montant de la provision et le montant recevable doit toujours correspondre au rapport entre le bénéfice brut et le prix de vente brut. Si le bénéfice brut est, comme dans le présent cas, très élevé en comparaison du prix de vente brut, la provision acceptable sera très élevée en comparaison du montant recevable. C'est une simple question d'arithmétique.

Si les ajustements faits dans les circonstances de <sup>f</sup> l'affaire *Makis* et de la pièce P-29 sont appropriés, le simple fait que le montant de l'hypothèque consentie par le vendeur et prise en charge par l'acheteur soit très élevé par rapport au prix de vente ne rend pas ces ajustements inapplicables ni, <sup>g</sup> non plus, selon moi, le fait que l'hypothèque prise en charge excède l'augmentation de la valeur de l'immeuble attribuable au produit de sa vente, dans la mesure où l'on tient bien compte de cet excédent.

<sup>h</sup> L'appel est accueilli avec dépens et la cotisation d'impôt sur le revenu de la demanderesse pour l'année 1977 est renvoyée au Ministre pour qu'il établisse une nouvelle cotisation, étant entendu que <sup>i</sup> la somme de \$969,592 constitue une provision acceptable au sens du sous-alinéa 20(1)(n)(ii).