

T-4337-82

T-4337-82

The Queen (Plaintiff)

v.

Alexander Epstein (Defendant)

Trial Division, Strayer J.—Toronto, March 13;
Ottawa, April 10, 1984.

Income tax — Income calculation — Black Prince Holdings Limited assuming mortgage — Later mortgagee assigning mortgage to trustee of RRSP of which defendant annuitant — Defendant not dealing at arm's length with Black Prince — Minister including in 1975 income fair market value of interest in mortgage acquired by RRSP pursuant to s. 146(10) of Act — S. 4900(1)(g) of Regulations providing qualified investment not including mortgage acquired by savings plan trust where mortgagor person with whom annuitant not dealing at arm's length — Plaintiff arguing "mortgagor" including any person deriving title under original mortgagor according to law of Ontario — Black Prince not mortgagor within s. 4900(1)(g) — Expressions in Act must be given interpretation consistent with purposes of Act — "Mortgagor" given narrow, literal meaning of person originally granting mortgage — Regulation to prevent original mortgagor setting terms of mortgage so as to avoid legitimate taxation — Person not at arm's length to RRSP annuitant who assumes rights and obligations of mortgagor under existing mortgage not in position to distort terms of mortgage to avoid taxation — While mortgage could be "rigged" by original mortgagor if not at arm's length from annuitants, in instant case relationship between defendant and original mortgagor not alleged — Income Tax Regulations, SOR/54-682, s. 4900(1)(g) (as enacted by SOR/72-331), s. 2) — Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, ss. 146(10), 251(2) — Interpretation Act, R.S.C. 1970, c. 1-23 — The Mortgages Act, R.S.O. 1970, c. 279, s. 1(d).

COUNSEL:

*Donald G. Gibson for plaintiff.
Alexander Epstein for defendant.*

SOLICITORS:

*Deputy Attorney General of Canada for plaintiff.
Barkin & Epstein, Toronto, for defendant.*

La Reine (demanderesse)

c.

Alexander Epstein (défendeur)

Division de première instance, juge Strayer—
Toronto, 13 mars; Ottawa, 10 avril 1984.

Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Black Prince Holdings Limited a pris une hypothèque en charge — Un créancier hypothécaire subséquent a cédé l'hypothèque au fiduciaire d'un REÉR dont le défendeur était rentier — Le défendeur avait un lien de dépendance avec Black Prince — Le Ministre a inclus dans le revenu de 1975 du défendeur la juste valeur marchande de la participation dans l'hypothèque acquise par son REÉR conformément au paragraphe 146(10) de la Loi — L'art. 4900(1)(g) du Règlement prévoit qu'un placement admissible ne comprend pas une hypothèque acquise par la fiducie d'un régime d'épargne lorsque le débiteur hypothécaire est une personne avec laquelle le rentier a un lien de dépendance — La demanderesse prétend que «débiteur hypothécaire» s'entend de toute personne qui tient son titre du débiteur hypothécaire initial selon la loi ontarienne — Black Prince n'est pas débiteur hypothécaire au sens de l'art. 4900(1)(g) — Les expressions de la Loi doivent recevoir une interprétation qui est compatible avec l'objet de la Loi — «Débiteur hypothécaire» doit être pris dans son sens étroit et littéral et désigne donc la personne qui a initialement accordé l'hypothèque — Le Règlement vise à empêcher le débiteur hypothécaire initial de fixer les conditions de l'hypothèque de manière à éviter une imposition légitime — Une personne qui a un lien de dépendance avec le rentier d'un REÉR et qui prend à son compte les droits et les obligations d'un débiteur hypothécaire en vertu d'une hypothèque existante ne peut modifier les conditions de l'hypothèque de manière à éviter l'imposition — Bien que l'hypothèque puisse être «combinée» par le débiteur hypothécaire initial s'il a un lien de dépendance avec les rentiers, en l'espèce, le Ministre n'a pas prétendu qu'il existait un rapport entre le défendeur et le débiteur hypothécaire initial — Règlements de l'impôt sur le revenu, DORS/54-682, art. 4900(1)(g) (édicte par DORS/72-331, art. 2) — Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, chap. 63, art. 146(10), 251(2) — Loi d'interprétation, S.R.C. 1970, chap. 1-23 — The Mortgages Act, R.S.O. 1970, chap. 279, art. 1d).

AVOCATS:

*Donald G. Gibson pour la demanderesse.
Alexander Epstein pour le défendeur.*

PROCUREURS:

*Le sous-procureur général du Canada pour la demanderesse.
Barkin & Epstein, Toronto, pour le défendeur.*

The following are the reasons for judgment rendered in English by

STRAYER J.: It was agreed at the outset of the trial that this case and that of *The Queen v. Epstein* (T-4336-82) would be heard together and that the evidence and argument would be applied to both cases.

The salient facts are simple and not in dispute. They are set out in several paragraphs of the statement of claim which were admitted in the statement of defence. These paragraphs are as follows:

4. In reassessing the Defendant for the 1975 taxation year, the Minister of National Revenue included the amount referred to in paragraph 2 in computing his income. In so doing, he assumed, among others, the facts referred to in paragraphs 5 to 12.

5. On 15 May 1964, David and Diane Opie sold a motel property at 8700 Yonge Street, Richmond Hill, Ontario (the "property") to Emerald Isle Motel Limited ("Emerald Isle").

6. On 6 May 1965, Emerald Isle granted a first mortgage in the amount of \$132,000 (the "mortgage") on the property to Credit Foncier Franco-Canadien ("Credit Foncier").

7. On 14 July 1970, Emerald Isle sold the property to Black Prince Holdings Limited ("Black Prince"). The purchase price was \$410,000, which was satisfied by \$126,000 cash, by a second mortgage from Black Prince to Emerald Isle in the amount of \$182,000, and by Black Prince assuming the mortgage with Credit Foncier. The outstanding balance of the mortgage was \$102,000.

9. On 5 September 1975, Credit Foncier assigned the mortgage to Guaranty Trust Company of Canada ("Guaranty Trust"), which acquired it as trustee for the RRSP of which the Defendant was the annuitant. The outstanding balance of the mortgage was \$63,220.98.

10. The fair market value of the interest in the mortgage acquired by the trust governed by Alexander Epstein's RRSP was \$51,650. The fair market value of the interest in the mortgage acquired by the trust governed by Florence Epstein's RRSP was \$11,200.

11. On 15 March 1976, an agreement was entered into between Guaranty Trust and Black Prince extending the time for Black Prince to pay the mortgage until 5 September 1980. This agreement provides in part "... that the mortgagor shall have the privilege of paying the whole or any part of the principal sum hereby secured at any time or times without notice or bonus."

12. At all material times: Alexander Epstein and Florence Epstein were husband and wife; Black Prince was controlled by Alexander Epstein; and neither Alexander Epstein nor Florence Epstein dealt with Black Prince at arm's length.

Mr. and Mrs. Epstein did not include, in computing their respective incomes for the 1975 taxation year, the amounts of \$51,650 and \$11,200 respec-

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

LE JUGE STRAYER: Il a été convenu au début de l'instruction d'entendre ensemble la présente affaire et celle de *La Reine c. Epstein* (T-4336-82) et d'appliquer aux deux affaires la preuve et les plaidoiries.

Les faits saillants sont simples et ne sont pas contestés. Ils sont énoncés dans plusieurs paragraphes de la déclaration qui ont été admis dans la défense. Ces paragraphes sont les suivants:

[TRADUCTION] 4. En établissant la nouvelle cotisation du défendeur pour l'année d'imposition 1975, le ministre du Revenu national a inclus dans le calcul de son revenu le montant mentionné au paragraphe 2. En ce faisant, il a supposé vrais, entre autres, les faits relatés aux paragraphes 5 à 12.

5. Le 15 mai 1964, David et Diane Opie ont vendu un motel sis au 8700 Yonge Street, Richmond Hill (Ontario) (le «bien») à Emerald Isle Motel Limited («Emerald Isle»).

6. Le 6 mai 1965, Emerald Isle a accordé au Crédit Foncier Franco-Canadien («Crédit Foncier») une première hypothèque d'un montant de 132 000 \$ (l'«hypothèque») sur le bien.

7. Le 14 juillet 1970, Emerald Isle a vendu le bien à Black Prince Holdings Limited («Black Prince»). Le prix d'achat était de 410 000 \$, acquitté de la façon suivante: 126 000 \$ ont été payés comptant, Black Prince a accordé à Emerald Isle une deuxième hypothèque de 182 000 \$ et elle a endossé l'hypothèque consentie au Crédit Foncier. Le solde de l'hypothèque était alors de 102 000 \$.

9. Le 5 septembre 1975, le Crédit Foncier a cédé son hypothèque à Guaranty Trust Company of Canada («Guaranty Trust») qui l'a acquise à titre de fiduciaire pour le REÉR dont le défendeur était rentier. Le solde à payer de l'hypothèque était de 63 220,98 \$.

10. La juste valeur marchande de la participation dans l'hypothèque acquise par la fiducie régie par le REÉR d'Alexander Epstein était de 51 650 \$. La juste valeur marchande de la participation dans l'hypothèque acquise par la fiducie régie par le REÉR de Florence Epstein était de 11 200 \$.

11. Le 15 mars 1976, une entente a été conclue entre Guaranty Trust et Black Prince prorogeant au 5 septembre 1980 le délai qu'avait Black Prince pour payer l'hypothèque. Cette entente prévoyait notamment «... que le débiteur hypothécaire a le privilège de payer la totalité ou une partie de la somme principale garantie par les présentes en tout temps sans avis ni supplément.»

12. Pendant toute l'époque en cause, Alexander Epstein et Florence Epstein étaient mari et femme; Black Prince était contrôlée par Alexander Epstein; Alexander Epstein et Florence Epstein avaient un lien de dépendance avec Black Prince.

M. et Mme Epstein n'ont pas inclus, dans le calcul de leur revenu respectif pour l'année d'imposition 1975, les montants de 51 650 \$ et de 11 200 \$

tively representing the fair market value of the investments acquired by their Registered Retirement Savings Plans as noted in paragraphs 9 and 10 of the statement of claim (*supra*).

The Department of National Revenue issued a notice of reassessment on June 3, 1980 in respect of Alexander Epstein and on August 26, 1980 in respect of Florence Epstein, including in their respective incomes for 1975 the amounts of \$51,650 and \$11,200 respectively representing the fair market value of the investment by their RRSPs in the mortgage on 8700 Yonge Street as assigned by Credit Foncier to the Guaranty Trust Company. The Minister of National Revenue takes the position that the acquisition of this mortgage by their RRSPs was a non-eligible investment. He relies on *Income Tax Regulations*, [SOR/54-682 (as enacted by SOR/72-331, s. 2)] paragraph 4900(1)(g), which in 1975 provided that a qualified investment for a Registered Retirement Savings Plan would include

4900. (1) ...

(g) a mortgage, or interest therein, secured by real property situated in Canada and acquired by the savings plan trust, other than a mortgage in respect of which the mortgagor is the annuitant under the plan governing the savings plan trust or a person with whom the annuitant does not deal at arm's length.

By virtue of subsection 146(10) of the *Income Tax Act* [R.S.C. 1952, c. 148 (as am. by S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 1)] where a Registered Retirement Savings Plan acquires a non-qualified investment, the cost of the investment is to be included in computing the income for the year of the taxpayer who is the annuitant under the plan. Section 251 of the Act, in particular for these purposes subsection 251(2), defines relationships which are not deemed at arm's length. In this case, however, it is agreed that Alexander Epstein and Florence Epstein were not dealing with Black Prince Holdings Limited at arm's length.

The issue for determination, then, is as to whether Black Prince became a "mortgagor" within the meaning of paragraph 4900(1)(g) of the *Income Tax Regulations* as quoted above. It is clear that Black Prince was not the mortgagor in 1965 when the mortgage was first granted by

représentant respectivement la juste valeur marchande des placements acquis par leur régime enregistré d'épargne-retraite, tel que le mentionnent les paragraphes 9 et 10 de la déclaration (précités).

Le ministère du Revenu national a délivré un avis de nouvelle cotisation le 3 juin 1980 relativement à Alexander Epstein et, le 26 août 1980, relativement à Florence Epstein, incluant dans leur revenu respectif pour l'année 1975 les montants de 51 650 \$ et de 11 200 \$ représentant respectivement la juste valeur marchande des placements acquis par leur REÉR dans l'hypothèque du 8700 Yonge Street cédée par le Crédit Foncier à Guaranty Trust Company. Le ministre du Revenu national considère que l'acquisition de cette hypothèque par leur REÉR constitue un placement non admissible. Il se fonde sur les *Règlements de l'impôt sur le revenu*, [DORS/54-682 (édité par DORS/72-331, art. 2)] alinéa 4900(1)g, qui prévoyait en 1975 qu'un placement admissible pour un régime enregistré d'épargne-retraite pouvait comprendre

4900. (1) ...

(g) une hypothèque ou une participation dans celle-ci, garantie par des biens immeubles situés au Canada et acquis par la fiducie à régime d'épargne, autre qu'une hypothèque à l'égard de laquelle le débiteur hypothécaire est le rentier au titre du régime régissant la fiducie à régime d'épargne ou une personne avec laquelle le rentier a un lien de dépendance.

En vertu du paragraphe 146(10) 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)], lorsqu'un régime enregistré d'épargne-retraite acquiert un placement non admissible, le coût du placement doit être inclus dans le calcul du revenu, pour l'année, du contribuable qui est le rentier qui bénéficie de ce régime. L'article 251 de la Loi, et plus particulièrement, à ces fins, le paragraphe 251(2), définit les rapports qui sont réputés être un lien de dépendance. Dans la présente affaire, toutefois, il est admis qu'Alexander Epstein et Florence Epstein avaient un lien de dépendance avec Black Prince Holdings Limited.

Il faut donc trancher la question de savoir si Black Prince est devenue un «débiteur hypothécaire» au sens de l'alinéa 4900(1)g des *Règlements de l'impôt sur le revenu* précité. Il est bien évident que Black Prince n'était pas le débiteur hypothécaire en 1965 lorsque l'hypothèque a été

Emerald Isle Motel Limited to Credit Foncier Franco-Canadien. The question is whether, by buying the mortgaged property from Emerald Isle in 1970, partly for cash, partly by assuming Emerald Isle's obligations under the mortgage granted to Credit Foncier, and partly by giving a second mortgage back to Emerald Isle, Black Prince became a "mortgagor" with respect to the mortgage to Credit Foncier. If so, then when Credit Foncier in 1975 assigned its interests as mortgagee to the Epsteins' Registered Retirement Savings Plans, the mortgagor (Black Prince) would be a legal person with whom the annuitants (the Epsteins) would not be dealing at arm's length. It was common ground that the meaning of the term "mortgagor" was not defined in the *Income Tax Act* or in the federal *Interpretation Act* [R.S.C. 1970, c. I-23].

Briefly put, the position of the plaintiff is that the word "mortgagor" should be given the meaning it has in the law of Ontario in this case because the mortgage is one governed by the laws of Ontario. Counsel referred to various authorities and statutes to demonstrate that in Ontario a person who derives title under a mortgage is for all practical purposes in the same position as the original mortgagor with respect to his entitlement to the equity of redemption and his obligation to make the payments under the mortgage. In particular, he cited *The Mortgages Act*, R.S.O. 1970, c. 279, paragraph 1(d) which provides that in that Act "mortgagor" includes any person deriving title under the original mortgagor or entitled to redeem a mortgage, according to his estate, interest or right in the mortgaged property".

The defendant on the other hand argues in effect that by its dictionary meaning, "mortgagor" means the person who "gives a mortgage as security for a loan" or "pledges that property for some particular purpose such as security for a debt". The emphasis here is on the person who initially grants the mortgage and that is of course the most common way in which the word is used. The defendant Alexander Epstein on behalf of himself

consentie la première fois par Emerald Isle Motel Limited au Crédit Foncier Franco-Canadien. La question est de savoir si, en achetant d'Emerald Isle en 1970 le bien hypothéqué, en payant en partie comptant, en partie par l'endossement des obligations d'Emerald Isle prévues par l'hypothèque accordée au Crédit Foncier et en partie en accordant une deuxième hypothèque à Emerald Isle, Black Prince est devenue un «débiteur hypothécaire» relativement à l'hypothèque accordée au Crédit Foncier. Si tel est le cas, alors lorsque, en 1975, le Crédit Foncier a cédé au régime enregistré d'épargne-retraite des Epstein ses droits à titre de créancier hypothécaire, le débiteur hypothécaire (Black Prince) serait une personne morale avec laquelle les rentiers (les Epstein) auraient un lien de dépendance. Il est constant que le sens de l'expression «débiteur hypothécaire» n'est pas défini dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* ni dans la *Loi d'interprétation* [S.R.C. 1970, chap. I-23] fédérale.

En bref, la demanderesse prétend qu'en l'espèce, il faut donner à l'expression «débiteur hypothécaire» le sens que lui prêtent les lois de l'Ontario parce que l'hypothèque est régie par les lois de l'Ontario. L'avocat a cité divers arrêts de jurisprudence et diverses lois afin de démontrer qu'en Ontario une personne qui tient son titre du débiteur hypothécaire est à toutes fins pratiques dans la même situation que le débiteur hypothécaire initial quant à son droit de rachat et son obligation d'effectuer les paiements en vertu de l'hypothèque. Plus particulièrement, il a cité *The Mortgages Act*, R.S.O. 1970, chap. 279, alinéa 1d) qui dispose que dans cette Loi, [TRADUCTION] «"débiteur hypothécaire" s'entend de toute personne qui tient son titre du débiteur hypothécaire initial ou qui a le droit d'exercer un droit de rachat, conformément au droit dont il est titulaire sur le bien hypothéqué».

Par contre, le défendeur fait valoir que selon le sens qu'on retrouve au dictionnaire, «débiteur hypothécaire» désigne la personne qui [TRADUCTION] «accorde une hypothèque en garantie du paiement d'un prêt» ou [TRADUCTION] «donne en garantie ce bien à une fin particulière comme à titre de garantie d'une créance». En l'occurrence, on insiste sur la personne qui accorde l'hypothèque à l'origine et il s'agit évidemment là du sens le plus

and his wife argued that this is the common law meaning of "mortgagor" and that the common law interpretation should govern. He contended that there is no justification for using a provincial statute to interpret a federal law.

I have no doubt that in many circumstances involving the application of the *Income Tax Act* it is necessary to look to provincial law to ascertain the legal relationships between individuals or the legal consequences of certain actions or transactions. Clearly the *Income Tax Act* assumes a whole network of legal relationships, a majority of them under provincial law, governing property and commercial transactions. The *Income Tax Act* imposes certain fiscal consequences on these relationships and to apply the *Income Tax Act* it is often necessary to resort to provincial law to determine the nature of these relationships. But it must be remembered that the purposes of the *Income Tax Act* are not necessarily those of provincial law and expressions in the *Income Tax Act* must be given an interpretation which is consistent with the purposes of that Act. Perhaps there is some ambiguity in the word "mortgagor" as it is used in paragraph 4900(1)(g) of the *Income Tax Regulations* applicable in 1975. Arguably, it might be taken in its literal sense to refer only to the person who first grants the mortgage, or it conceivably could be taken to refer more broadly to the assignee of a mortgagor who becomes the owner of the equity of redemption and assumes the obligations of the original mortgagor. Faced with this ambiguity, it is my view that the interpretation which is most consistent with the purposes of the *Income Tax Act* is the more narrow, literal interpretation which would confine the word "mortgagor" as it appears in paragraph 4900(1)(g) of the *Regulations* to mean the person originally granting the mortgage.

courant dans lequel l'expression est utilisée. Le défendeur Alexander Epstein pour son propre compte et pour celui de son épouse a fait valoir qu'il s'agit du sens qu'accorde la *common law* à l'expression «débiteur hypothécaire» et que l'interprétation donnée par la *common law* doit s'appliquer. Il prétend que rien ne peut justifier le recours à une loi provinciale pour interpréter une loi fédérale.

b

Il est indubitable que dans bien des cas comportant l'application de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, il est nécessaire de se tourner vers le droit provincial pour établir les rapports juridiques qui unissent des personnes ou les conséquences juridiques de certains actes ou de certaines opérations. Il est clair que la *Loi de l'impôt sur le revenu* présume l'existence d'un réseau complet de rapports juridiques, dont la majorité sont prévus par le droit provincial, régissant la propriété et les opérations commerciales. La *Loi de l'impôt sur le revenu* impose certaines conséquences fiscales à ces rapports et, pour l'appliquer, il est souvent nécessaire de faire appel au droit provincial afin de déterminer la nature de ces rapports. Cependant, ne faut pas oublier que l'objet de la *Loi de l'impôt sur le revenu* n'est pas nécessairement le même que celui du droit provincial et que les expressions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* doivent recevoir une interprétation qui est compatible avec son propre objet. Il existe peut-être quelque ambiguïté relativement à l'expression «débitur hypothécaire» utilisée dans l'alinéa 4900(1)g des *Règlements de l'impôt sur le revenu* applicable en 1975. On peut soutenir que cette expression doit recevoir son sens littéral pour ne référer qu'à la personne qui a, la première, accordé l'hypothèque, de même qu'il est concevable de prétendre que ce mot renvoie d'une façon plus générale au cessionnaire du débiteur hypothécaire qui est devenu le propriétaire du droit de rachat et qui assume les obligations du débiteur hypothécaire initial. En regard de cette ambiguïté, j'estime que l'interprétation la plus compatible avec l'objet de la *Loi de l'impôt sur le revenu* est celle qui est la plus étroite, la plus littérale et qui limite l'expression «débitur hypothécaire» telle qu'elle apparaît à l'alinéa 4900(1)g des *Règlements* à la personne qui a initialement accordé l'hypothèque.

I believe this to be the interpretation most consistent with the purpose of the *Income Tax Act*, because I can see no reason for this Regulation except as a means to prevent an original mortgagor who is not dealing with the mortgagee at arm's length from granting an improvident mortgage on business or investment property at an excessive rate of interest above what the market would require, thus putting himself in the position of paying large amounts of unnecessary interest (tax deductible as a business or investment expense) into an RRSP where the proceeds would be tax sheltered and of which he is the beneficiary or "annuitant". In other words, it is the opportunity which the original mortgagor would have, where the mortgagee is not dealing with him at arm's length, to set the terms of the mortgage in such a way as to avoid legitimate taxation, which is the "mischief" which is to be prevented by the Regulation. In the present case, or in other similar cases, where the person not at arm's length to the Registered Retirement Savings Plan annuitant takes over the rights and obligations of a mortgagor under an existing mortgage, it is not in a position to distort the terms of the mortgage in a manner to avoid taxation. Therefore in terms of what I conceive to be the purpose of the Regulation, there is no justification for giving an extended meaning to the word "mortgagor" to include the person who has acquired the equity of redemption from the mortgagor.

It is, of course, conceivable that a mortgage could be "rigged" at an earlier stage by the original mortgagor in anticipation of transfers of the interests of the mortgagor and/or of the mortgagee with the result that the party with the equity of redemption, and the annuitants of the RRSP that ultimately acquired the rights of the mortgagee, would be parties not dealing with each other at arm's length. But presumably this would only happen if the original mortgagor was itself not acting at arm's length from the annuitants in which case the ultimate investment by the RRSP in that mortgage would be disqualified under paragraph 4900(1)(g). In the present case the defendants denied any relationship with Emerald Isle Motel Limited, the original mortgagor, or its

J'estime qu'il s'agit là de l'interprétation la plus compatible avec l'objet de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, parce que je ne vois aucun motif pour l'adoption de ce règlement si ce n'est qu'il s'agit d'un moyen d'empêcher le débiteur hypothécaire initial qui a un lien de dépendance avec le créancier hypothécaire d'accorder une hypothèque inconsidérée sur une entreprise ou sur un bien de placement à un taux d'intérêt dépassant ce que le marché exigerait, se plaçant ainsi dans une situation où il doit verser beaucoup d'intérêts inutiles (déductibles d'impôt à titre de dépenses d'entreprise ou de dépenses de placement) dans un REÉR où les produits jouissent d'une protection fiscale et dont il est le bénéficiaire ou le «rentier». En d'autres termes, le débiteur hypothécaire initial, dans le cas où le créancier hypothécaire a un lien de dépendance avec lui, aurait l'occasion de fixer les conditions de l'hypothèque de manière à éviter une imposition légitime, ce qui est le «délict» que le règlement vise à empêcher. En l'espèce, ou dans d'autres affaires similaires, lorsqu'une personne qui a un lien de dépendance avec le rentier d'un régime enregistré d'épargne-retraite prend à son compte les droits et les obligations d'un débiteur hypothécaire en vertu d'une hypothèque existante, elle ne peut modifier les conditions de l'hypothèque de manière à éviter l'imposition. Par conséquent, selon mon interprétation de l'objet du règlement, il n'existe aucune justification pour étendre le sens de l'expression «débiteur hypothécaire» pour y inclure la personne qui a acquis le droit de rachat du débiteur hypothécaire.

g

Il est possible, évidemment, que le débiteur hypothécaire initial ait déjà «combiné» l'hypothèque auparavant et ait prévu les transferts des droits du débiteur hypothécaire ou du créancier hypothécaire, ou des deux, de manière à ce que la partie ayant le droit de rachat, et les rentiers du REÉR qui acquerraient finalement les droits du créancier hypothécaire, seraient des parties ayant des liens de dépendance. Cependant, cela n'arrivera vraisemblablement que si le débiteur hypothécaire initial a lui-même un lien de dépendance avec les rentiers, auquel cas le placement final par le REÉR dans cette hypothèque sera considéré non admissible en vertu de l'alinéa 4900(1)g). En l'espèce, les défendeurs ont nié tout rapport avec Emerald Isle Motel Limited, le débiteur hypothé-

owners, and the Minister did not allege any such relationship.

It is also possible that once an RRSP takes over a mortgage where the mortgagor is not at arm's length to the annuitant, the terms might be substantially revised by mutual consent so as to make it essentially a new mortgage. In such case there might be reason for treating the revised mortgage as a non-eligible investment. But that position has not been argued here with respect to the extension of this mortgage, and the agreed facts do not suggest that the terms of the mortgage have been substantially revised. The mortgage has only been extended, presumably on the same terms.

I therefore conclude that Black Prince Holdings Limited is not a mortgagor within the meaning of paragraph 4900(1)(g) of the *Income Tax Regulations* and as a result this appeal should be dismissed.

caire initial, ou avec ses propriétaires, et le Ministre n'a pas prétendu le contraire.

^a Il est également possible qu'une fois qu'un REÉR a pris le contrôle d'une hypothèque dont le débiteur hypothécaire a un lien de dépendance avec le rentier, les conditions puissent être révisées en profondeur par accord mutuel de manière à en faire essentiellement une nouvelle hypothèque. Dans un tel cas, il peut y avoir de bonnes raisons de considérer l'hypothèque révisée comme placement non admissible. Mais il n'y a pas eu d'argument de la sorte relativement à la prolongation de la présente hypothèque, et l'exposé conjoint des faits ne suppose pas que les conditions de l'hypothèque aient été revues en profondeur. L'hypothèque a uniquement été prorogée, vraisemblablement aux mêmes conditions.

^d En conséquence, je conclus que Black Prince Holdings Limited n'est pas un débiteur hypothécaire au sens de l'alinéa 4900(1)g) des *Règlements de l'impôt sur le revenu* et que par conséquent le présent appel doit être rejeté.