

[Texte]

provided for in the mortgage agreement itself. Any balance of capital gain or loss that he might have if he paid more or less of the mortgage than the real value would be treated on account of capital.

Mr. Peters: But a somewhat related example would be a situation where someone has sold his house and taken back a mortgage at no interest. In the example you gave, under the terms of a mortgage that provides for blended payments, the fine print—

The Chairman: It cannot be blended payments if he came back with no interest, because there would only be payments of capital.

Mr. Peters: Exactly. But if the house was sold at an inflated price, to recognize the fact that—

The Chairman: Where do the provisions in this section impute interest to a capital matter?

Mr. Peters: The issue would be whether or not the amount—in this case the amount of the mortgage, which purports to be entirely on account of principal—can reasonably be regarded as being, in part, interest or other amount of an income nature.

Presumably, if one sold a house and took back an interest-free mortgage with a principal amount that was in excess of the true fair market value of the house, in those circumstances one could conclude that it is reasonable to regard the excess over the fair value as really being on account of interest to compensate the vendor for the fact that he will be receiving the payments over a period time.

The Chairman: That is a nice easy case. What happens if they are just good fellows and they sell a house for its fair market value without interest and take the payment?

Mr. Peters: Then it would not be reasonable to regard any portion of it as interest.

Mr. Cassidy: This would mean that if somebody sells a \$200,000 house for \$250,000, with an agreement that the \$50,000 is payable in five years with no interest due, in effect there would be an interest deemed to have been received in each year.

Mr. Peters: Yes. I would just change your example to make it slightly more realistic and say if they sold the \$200,000 house for, say, \$250,000, payable in \$50,000 annual instalments over five years. As I say, the documents would purport that in fact the house is being sold for \$250,000, and of course the gain would all qualify for the principal residence exemption, if that was the case, when in fact economically what has really happened is the house has been sold for \$200,000, and the terms are such that the excess \$50,000 that purports to be part of the sale price really can reasonably be regarded as interest on the \$200,000 being paid over five years.

[Traduction]

au même titre que la tranche d'intérêt qui est comprise dans l'hypothèque elle-même. Tout autre gain ou perte en capital qu'il pourrait avoir s'il consacrait plus ou moins au remboursement de l'hypothèque que la valeur réelle serait considéré comme un compte de capital.

M. Peters: Mais un exemple assez pertinent serait celui de la personne qui a vendu sa maison et repris une hypothèque sans intérêt. Dans l'exemple, vous avez donné, suivant les conditions de l'hypothèque qui prévoient des remboursements mixtes, des détails. . .

Le président: Il ne peut s'agir de remboursements mixtes s'il revient sans avoir retiré des intérêts, parce qu'il n'y aurait que des remboursements de capital.

M. Peters: Exactement. Si la maison était vendue à un prix exagéré, pour reconnaître le fait que. . .

Le président: Où les dispositions de cet article s'intéressent-elles à la question du capital?

M. Peters: La question serait de savoir si le montant—dans le cas présent, celui de l'hypothèque, qui se présente comme étant entièrement un compte de principal—peut être raisonnablement considéré comme étant, en partie, un intérêt ou une autre forme de revenu.

Présumément, si quelqu'un a acheté une maison et repris une hypothèque sans intérêt avec le montant du capital qui excédait la valeur équitable réelle de cette maison sur le marché, on pourrait alors conclure qu'il est raisonnable de considérer la tranche excédentaire de la valeur équitable comme un véritable compte d'intérêts pour permettre au vendeur de compenser le fait que les remboursements qu'il recevra seront échelonnés sur une période.

Le président: C'est un cas bien facile. Que se passe-t-il s'il s'agit de deux bons amis et qu'ils vendent une maison à sa valeur équitable sur le marché sans intérêt et qu'ils prennent les remboursements?

M. Peters: Il ne serait alors pas raisonnable d'en considérer une tranche quelconque comme des intérêts.

M. Cassidy: Cela signifie que si quelqu'un vend 250,000\$ une maison qui en vaut 200,000 sans convenir que la dernière tranche de 50,000\$ est remboursable en cinq ans sans intérêts, on considérerait alors que des intérêts ont été perçus chaque année.

M. Peters: Oui. Permettez-moi de changer votre exemple pour le rendre plus réaliste et de supposer qu'ils ont vendu 250,000\$ une maison qui en vaut, disons, 200,000, remboursables sous forme de versements annuels de 50,000\$ répartis sur cinq ans. À mon avis, les documents laisseraient entendre que la maison a été vendue 250,000\$ et que, bien sûr, le gain serait admissible à l'exemption pour résidence principale, si c'était le cas, alors qu'en fait, d'un point de vue économique, ce qui s'est réellement passé, c'est que la maison s'est vendue 200,000\$ et que les conditions sont telles que la tranche excédentaire de 50,000\$, qui s'avère faire partie du prix de vente réel, peut raisonnablement être considérée comme l'intérêt des 200,000\$ remboursés sur cinq ans.