

A-447-16
2018 FCA 45

A-447-16
2018 CAF 45

Her Majesty the Queen (*Appellant*)

Sa Majesté la Reine (*appelante*)

v.

c.

Mohammad N. Cheema (*Respondent*)

Mohammad N. Cheema (*intimé*)

INDEXED AS: CANADA V. CHEEMA

RÉPERTORIÉ : CANADA C. CHEEMA

Federal Court of Appeal, Nadon, Stratas and Webb J.J.A.—Toronto, September 20, 2017; Ottawa, February 27, 2018.

Cour d'appel fédérale, juges Nadon, Stratas et Webb, J.C.A.—Toronto, 20 septembre 2017; Ottawa, 27 février 2018.

Customs and Excise — Excise Tax Act — Appeal from Tax Court of Canada decision determining that respondent qualified for new housing rebate under Excise Tax Act (Act), New Harmonized Value-added Tax System Regulations (Regulations); allowing respondent's appeal from reassessment of Minister of National Revenue — Minister had reassessed respondent to deny him new housing rebate on basis respondent's friend signing agreement of purchase and sale, not intending to occupy residential complex — House to be built for respondent, respondent's family — Respondent's friend signing agreement to assist respondent in obtaining mortgage financing — Respondent moving into house with family as primary place of residence — Tax Court finding that friend bare trustee, having no interest in property itself; thus, not "particular individual" for purposes of Act, s. 254(2) — Whether person who signs agreement of purchase and sale for single unit residential complex solely for purpose of assisting another person in obtaining mortgage required to purchase complex and who does not acquire beneficial interest therein must satisfy occupancy requirements of Act, s. 254(2) — Per Stratas J.A. (Nadon J.A. concurring): Tax Court construing Act, s. 254 as benefits-conferring section — Purpose, context, text of section having to be examined to ascertain authentic meaning — Tax Court following approach in United Parcel Service Canada Ltd. v. The Queen, namely, interpreting section to achieve "sensible, practical and common sense result" — Not following approach of examining text, context, purpose of Act, s. 254 — Section 254 setting out in very precise wording prerequisites for taxpayer to claim new housing rebate — First requirement met here: builder sold complex to respondent, respondent's friend but second prerequisite, i.e. using complex as primary place of residence, not met by friend — Tax Court erring since relying on trust arrangement between friend, respondent — Not basing finding on who legally liable to builder under purchase and sale agreement, which is focus of Act, s. 254(2)(b) — Appeal allowed — Per

Douanes et Accise — Loi sur la taxe d'accise — Appel interjeté contre une décision de la Cour canadienne de l'impôt, qui a décidé que l'intimé avait droit au remboursement pour habitations neuves prévu par la Loi sur la taxe d'accise (Loi) et le Règlement sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée (Règlement), et a accueilli l'appel de la nouvelle cotisation établie par le ministre du Revenu national interjeté par l'intimé — Le ministre avait établi une nouvelle cotisation à l'égard de l'intimé lui refusant le remboursement pour habitations neuves, au motif que son ami, qui a signé la convention d'achat et de vente, n'avait pas l'intention d'occuper l'immeuble d'habitation — La maison était construite pour l'intimé et sa famille — L'ami de l'intimé a signé la convention pour aider l'intimé à obtenir un financement hypothécaire — L'intimé et sa famille ont emménagé dans la maison à titre de lieu de résidence principale — La Cour de l'impôt a conclu que l'ami était un simple fiduciaire et qu'il n'avait aucun intérêt dans la propriété elle-même; donc, il n'était pas un « particulier » pour l'application de l'art. 254(2) de la Loi — Il s'agissait de savoir si une personne qui signe une convention d'achat et de vente visant un immeuble d'habitation à logement unique à la seule fin d'aider une autre personne à obtenir l'hypothèque qui sera nécessaire pour acheter le logement, sans acquérir un droit de bénéficiaire dans le logement, doit répondre aux exigences d'occupation définies à l'art. 254(2) de la Loi — Le juge Stratas, J.C.A. (le juge Nadon, J.C.A., souscrivant à ses motifs) : La Cour de l'impôt a interprété l'article 254 comme une disposition conférant un avantage — Il fallait connaître l'objet, le contexte, et le texte de l'article afin de vérifier son sens authentique — La Cour de l'impôt a suivi la méthode préconisée dans United Parcel Service Canada Ltd. c. La Reine, en interprétant l'article pour arriver à « un résultat rationnel, pratique et raisonnable » — Elle n'a pas suivi la méthode qui consiste à examiner le texte, le contexte et l'objet de l'art. 254 de la Loi — L'art. 254 définit les conditions

Webb J.A. (dissenting): Person signing agreement of purchase and sale or mortgage but not acquiring beneficial interest in residential complex or possession thereof not “particular individual” for purposes of Act, s. 254(2) — Since respondent’s friend only acquiring interest in house as bare trustee, friend’s acquisition of interest ignored for purposes of Act, s. 254(2)(a); therefore, no supply by way of sale of residential complex to friend existing; friend not particular individual — In present case, respondent only individual acquiring beneficial interest in property from builder for purposes of Act; satisfying requirements to obtain new housing rebate.

This was an appeal from a Tax Court of Canada decision determining that, in this case, the respondent qualified for the new housing rebate under the *Excise Tax Act* (Act) and the *New Harmonized Value-added Tax System Regulations* (Regulations) and allowing the respondent’s appeal from the reassessment of the Minister of National Revenue. The Minister of National Revenue had reassessed the respondent to deny him the new housing rebate on the basis that Dr. Akbari, who is not related to the respondent and who signed the agreement of purchase and sale, did not intend to occupy the residential complex.

The respondent and his friend, Dr. Akbari, signed an agreement of purchase and sale that was accepted by the builder. The agreement provided for the construction of a house on a specified lot in Vaughan, Ontario. The house was for the respondent and his family and Dr. Akbari signed the agreement to assist the respondent in obtaining mortgage financing. At the closing of the purchase and sale of the house in July 2013, the respondent and his spouse acquired a 99 percent interest in the house and Dr. Akbari acquired a 1 percent interest. On the same day, Dr. Akbari signed a trust declaration acknowledging that he was holding this 1 percent interest in trust for the respondent and his spouse. Dr. Akbari later transferred his interest to the respondent’s son. The respondent and his

préalables que doit remplir un contribuable pour demander le remboursement pour habitations neuves — La première condition préalable a été remplie : le constructeur a vendu l’immeuble à l’intimé et à l’ami de ce dernier, mais la deuxième condition préalable, qui exige que l’immeuble serve de résidence habituelle, n’a pas été remplie par l’ami — La Cour de l’impôt a commis une erreur parce qu’elle a invoqué l’entente de fiducie entre l’ami et l’intimé — Elle n’a pas fondé sa conclusion sur la question de savoir qui était légalement responsable à l’égard du constructeur aux termes du contrat de vente, contrat sur lequel est axé l’art. 254(2)b) de la Loi — Appel accueilli — Le juge Webb, J.C.A. (dissent) : Si une personne a signé le contrat de vente ou l’hypothèque, mais n’a pas acquis un droit de bénéficiaire dans l’immeuble d’habitation ni la possession de l’immeuble, cette personne n’est pas un « particulier » pour l’application de l’art. 254(2) de la Loi — Puisque l’ami de l’intimé n’a acquis son droit dans la maison qu’à titre de simple fiduciaire, il a été fait abstraction de cette acquisition par lui de ce droit pour l’application de l’art. 254(2)a) de la Loi; par conséquent, il n’y a pas eu fourniture, par vente, d’un immeuble d’habitation à son profit; il n’était pas un particulier — La seule personne qui a acquis un droit de bénéficiaire dans le bien auprès du constructeur, pour l’application de la Loi, était l’intimé; celui-ci a répondu aux exigences lui donnant droit au remboursement pour habitations neuves.

Il s’agissait d’un appel interjeté contre une décision de la Cour canadienne de l’impôt, qui a décidé que, dans la présente affaire, l’intimé avait droit au remboursement pour habitations neuves prévu par la *Loi sur la taxe d’accise* (Loi) et le *Règlement sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée* (Règlement), et a accueilli l’appel de la nouvelle cotisation établie par le ministre du Revenu national interjeté par l’intimé. Le ministre du Revenu national avait établi une nouvelle cotisation à l’égard de l’intimé lui refusant le remboursement pour habitations neuves, au motif que M. Akbari, qui n’a aucun lien de parenté avec l’intimé et qui a signé la convention d’achat et de vente, n’avait pas l’intention d’occuper l’immeuble d’habitation.

L’intimé et son ami, M. Akbari, ont signé une convention d’achat et de vente qu’a accepté le constructeur. La convention prévoyait la construction d’une maison sur un lot spécifique à Vaughan, en Ontario. La maison était construite pour l’intimé et sa famille, et M. Akbari a signé la convention d’achat et de vente pour aider l’intimé à obtenir un financement hypothécaire. Lorsqu’a été conclue la vente de la maison en juillet 2013, l’intimé et son épouse ont acquis un intérêt de 99 p. 100 dans la maison, et M. Akbari a acquis un intérêt de 1 p. 100. Le même jour, M. Akbari a signé une déclaration de fiducie reconnaissant qu’il détenait en fiducie cet intérêt de 1 p. 100 au profit de l’intimé et de son épouse. M. Akbari a ultérieurement cédé son intérêt au fils de l’intimé. L’intimé

spouse moved into the house as their primary place of residence following the closing.

The Tax Court found that Dr. Akbari was a bare trustee and that he had no interest in the property itself. Therefore, even though Dr. Akbari had assumed a risk by signing the agreement of purchase and sale and the mortgage, he was not a “particular individual” for the purposes of subsection 254(2) of the Act and the respondent qualified for the new housing rebate.

The issue was whether a person who signs an agreement of purchase and sale for a single unit residential complex solely for the purpose of assisting another person in obtaining the mortgage that will be required to purchase that complex and who does not acquire a beneficial interest in that complex must satisfy the occupancy requirements of subsection 254(2) of the Act.

Held (Webb J.A. dissenting), the appeal should be allowed.

Per Stratas J.A. (Nadon J.A. concurring): The Tax Court construed section 254, the provision that offers a new housing rebate, as a benefits-conferring section. However, the fact that the section confers a benefit, a new housing rebate, says nothing about the circumstances in which the rebate is available. The purpose, context and text of the section had to be examined to ascertain its authentic meaning. In this case, the Tax Court followed the approach in *United Parcel Service Canada Ltd. v. The Queen* namely, interpreting the section to achieve “a sensible, practical and common sense result” and one that was “consonant with the scheme of the Act”. It did not follow the approach of examining the text, context and purpose of section 254 of the Act. The exhortation to judges in *United Parcel Service* to strive for “a sensible, practical and common sense result” is unsupported by authority. Section 254 sets out in very precise wording the prerequisites for a taxpayer to claim a new housing rebate. The first one is that a builder of a single unit residential complex must make a taxable supply by way of sale to a particular individual (paragraph 254(2)(a) of the Act). In this case, the first requirement was met: the builder sold the complex to the respondent and Dr. Akbari. In law, they were both the purchasers.

As for the second requirement, that at the time the particular individual assumes liability under the agreement of purchase and sale of the complex, the particular individual

et son épouse ont emménagé dans la maison à titre de lieu de résidence principale immédiatement après la conclusion de la vente.

La Cour de l’impôt a conclu que M. Akbari était un simple fiduciaire et qu’il n’avait aucun intérêt dans la propriété elle-même. Par conséquent, bien que M. Akbari ait pris un certain risque en signant la convention d’achat-vente et l’hypothèque, il n’était pas un « particulier » pour l’application du paragraphe 254(2) de la Loi, et l’intimé était admissible à recevoir le remboursement pour habitations neuves.

La question était de savoir si une personne qui signe une convention d’achat et de vente visant un immeuble d’habitation à logement unique à la seule fin d’aider une autre personne à obtenir l’hypothèque qui sera nécessaire pour acheter le logement, sans acquérir un droit de bénéficiaire dans le logement, doit répondre aux exigences d’occupation définies au paragraphe 254(2) de la Loi.

Arrêt (le juge Webb, J.C.A., étant dissident) : L’appel doit être accueilli.

Le juge Stratas, J.C.A. (le juge Nadon, J.C.A., souscrivant à ses motifs) : La Cour de l’impôt a interprété l’article 254, la disposition qui offre le remboursement pour habitations neuves, comme une disposition conférant un avantage. Toutefois, le fait que l’article confère un avantage, en l’espèce un remboursement pour habitations neuves, ne nous éclaire pas sur les circonstances dans lesquelles le remboursement peut être versé. Il fallait connaître l’objet, le contexte, et le texte de l’article afin de vérifier son sens authentique. En l’espèce, la Cour de l’impôt a suivi la méthode préconisée dans la décision *United Parcel Service Canada Ltd. c. La Reine*, en interprétant l’article pour arriver à « un résultat rationnel, pratique et raisonnable » et donc à un résultat qui était « compatible avec l’esprit de la Loi ». Elle n’a pas suivi la méthode qui consiste à examiner le texte, le contexte et l’objet de l’article 254 de la Loi. L’invitation faite aux juges, dans la décision *United Parcel Service*, à viser « un résultat rationnel, pratique et raisonnable », ne trouve pas son écho dans la jurisprudence. L’article 254 définit les conditions préalables que doit remplir un contribuable pour demander le remboursement pour habitations neuves. La première est qu’un constructeur d’un immeuble d’habitation à logement unique doit effectuer, par vente, la fourniture taxable à un particulier (alinéa 254(2)a) de la Loi. Dans l’opération en cause, la première condition préalable a été remplie : le constructeur a vendu l’immeuble à l’intimé et à M. Akbari. Au regard du droit, ils étaient les acheteurs.

La deuxième condition est plus controversée en l’espèce : au moment où le particulier assume une responsabilité aux termes du contrat de vente de l’immeuble, le particulier

must be “acquiring the complex ... for use as the primary place of residence of the particular individual or a relation of the particular individual” (paragraph 254(2)(b) of the Act), it was more controversial in this case. The appellant argued that this prerequisite was not met. The requirements of section 40 of the Regulations, which applied here, were examined. Under the agreement of purchase and sale, the supply of the complex was made to both Dr. Akbari and the respondent. Thus, the second prerequisite—use of the complex as the primary place of residence—had to be satisfied by both Dr. Akbari and the respondent. While the respondent acquired the complex as his primary place of residence, Dr. Akbari did not. Thus, the second requirement was not met. The fact that Dr. Akbari was acquiring the complex only as a trustee was of no consequence. It followed that the Tax Court erred. It relied on the trust arrangement between Dr. Akbari and the respondent, an arrangement extraneous to paragraph 254(2)(b) of the Act. It did not base its finding on who was legally liable to the builder under the agreement of purchase and sale, which is the focus of paragraph 254(2)(b).

Regarding the dissenting reasons, some of the differences stemmed from the understanding of what the “supply” was in this case. Where there is an agreement to provide property or a service, supply is “deemed” upon entering into an agreement of purchase and sale (section 133 of the Act). Since the respondent and Dr. Akbari both signed the agreement of purchase and sale, they were deemed to receive a supply of the property at the time they entered into the agreement. Since both received a supply, section 40 of the Regulations required that they *both* meet the rebate prerequisites in section 254 of the Act.

Per Webb J.A. (dissenting): A “particular individual” for the purposes of subsection 254(2) of the Act will be an individual to whom a builder has actually transferred ownership or possession of a residential complex. If a person has signed the agreement of purchase and sale or the mortgage, but based on all of the circumstances, has not acquired a beneficial interest in the residential complex or possession of that complex, then that person will not be a particular individual for the purposes of subsection 254(2) of the Act. If a person is not a “particular individual”, that person does not need to satisfy the occupancy requirements of paragraphs 254(2)(b) and (g) of the Act, but that person will also not be entitled to claim the new housing rebate. Since Dr. Akbari only acquired his interest in the house as a bare trustee, this acquisition of an interest by him would be ignored for the purposes of paragraph 254(2)(a) of the Act and, therefore, there was no supply by way of sale of a residential complex to him and he was not a particular individual. The only individual who acquired a beneficial interest in the property from the builder for the purposes of the Act in this case was the respondent. Since he satisfied the occupancy requirements and there was

doit « [acquérir] l’immeuble [...] pour qu’il lui serve de lieu de résidence habituelle ou serve ainsi à son proche » (alinéa 254(2)b) de la Loi). L’appelante a affirmé que cette condition préalable n’a pas été remplie. Les exigences de l’article 40 du Règlement, lequel s’appliquait en l’espèce, ont été examinées. Aux termes du contrat de vente, la fourniture de l’immeuble a été effectuée au profit tant de M. Akbari que de l’intimé. Ainsi, la seconde condition préalable, qui exige que l’immeuble serve de résidence habituelle, devait être remplie tant par l’intimé que par M. Akbari. L’intimé a acheté l’immeuble afin d’y établir sa résidence habituelle, ce qui n’était pas le cas de M. Akbari. Ainsi, la seconde condition n’a pas été remplie. Le fait que M. Akbari a acquis l’immeuble au seul titre de fiduciaire était sans effet. Il s’en est suivi que la Cour de l’impôt a commis une erreur. Elle a invoqué l’entente de fiducie entre M. Akbari et l’intimé, qui était étrangère à l’alinéa 254(2)b) de la Loi. Elle n’a pas fondé sa conclusion sur la question de savoir qui était légalement responsable à l’égard du constructeur aux termes du contrat de vente, contrat sur lequel est axé l’alinéa 254(2)b).

En ce qui concerne les motifs dissidents, certaines des divergences avaient pour source l’interprétation de la notion de « fourniture » dans la présente affaire. Lorsqu’un contrat prévoit la fourniture d’un bien ou d’un service, la fourniture est « réputée » dès la conclusion du contrat de vente (article 133 de la Loi). Puisque l’intimé et M. Akbari ont tous deux signé le contrat de vente, ils étaient réputés avoir bénéficié de la fourniture du bien au moment où ils ont conclu le contrat. Ayant tous deux reçu une fourniture, l’article 40 du Règlement les assujettissait *tous les deux* aux exigences de remboursement définies à l’article 254 de la Loi.

Le juge Webb, J.C.A. (dissident) : Un « particulier » pour l’application du paragraphe 254(2) de la Loi est une personne au profit de laquelle un constructeur a effectivement transféré la propriété ou la possession d’un immeuble d’habitation. Si une personne a signé le contrat de vente ou l’hypothèque, mais n’a pas, au vu de l’ensemble des circonstances, acquis un droit de bénéficiaire dans l’immeuble d’habitation ni la possession de l’immeuble, il s’ensuit que cette personne n’est pas un particulier pour l’application du paragraphe 254(2) de la Loi. Si une personne n’est pas un « particulier », cette personne n’est pas assujettie aux exigences d’occupation définies aux alinéas 254(2)b) et g) de la Loi, mais cette personne n’a pas non plus le droit de demander le remboursement pour habitations neuves. Puisque M. Akbari n’a acquis son droit dans la maison qu’à titre de simple fiduciaire, il a été fait abstraction de cette acquisition par lui de ce droit pour l’application de l’alinéa 254(2)a) de la Loi et, par conséquent, il n’y a pas eu fourniture, par vente, d’un immeuble d’habitation à son profit et il n’était pas un particulier. La seule personne qui a acquis un droit de bénéficiaire dans le bien auprès du constructeur, pour l’application de la Loi, était l’intimé.

no indication that any of the other conditions were not satisfied, the respondent was entitled to the new housing rebate.

Puisque celui-ci a répondu aux exigences d'occupation et que rien n'indique que les autres conditions n'ont pas été remplies, l'intimé avait droit au remboursement pour habitations neuves.

STATUTES AND REGULATIONS CITED

Excise Tax Act, R.S.C., 1985, c. E-15, ss. 123 “recipient”, “sale”, “single unit residential complex”, “supply”, 133, 154(2)(a), 165(1),(2), 254 “single unit residential complex”, 256, 256.21, 262(3), Sch. VII, VIII.
Income Tax Act, R.S.C., 1985 (5th Supp.), c. 1, s. 89.
Interpretation Act, R.S.C., 1985, c. I-21, s. 15(2).
New Harmonized Value-added Tax System Regulations, No. 2, SOR/2010-151, ss. 40, 41.
Tax Court of Canada Act, R.S.C., 1985, c. T-2, s. 18.25.

CASES CITED

NOT FOLLOWED:

United Parcel Service Canada Ltd. v. The Queen, 2006 TCC 450, [2006] G.S.T.C. 146.

APPLIED:

Canada Trustco Mortgage Co. v. Canada, 2005 SCC 54, [2005] 2 S.C.R. 601; *Canada v. Sneyd*, 2000 CanLII 15708, 257 N.R. 262 (F.C.A.).

CONSIDERED:

Javaid v. The Queen, 2015 TCC 94, [2015] G.S.T.C. 53; *De Mond Jr. v. The Queen*, 1999 CanLII 466, [1999] 4 C.T.C. 2007, 99 D.T.C. 893 (T.C.C.); *Canada v. Innovative Installation Inc.*, 2010 FCA 285, [2011] 2 C.T.C. 73; *Wilson v. Atomic Energy of Canada Limited*, 2015 FCA 17, [2015] 4 F.C.R. 467, revd on another point 2016 SCC 29, [2016] 1 S.C.R. 770; *Williams v. Canada (Public Safety and Emergency Preparedness)*, 2017 FCA 252, [2018] 4 F.C.R. 174; *Placer Dome Canada Ltd. v. Ontario (Minister of Finance)*, 2006 SCC 20, [2006] 1 S.C.R. 715; *65302 British Columbia Ltd. v. Canada*, [1999] 3 S.C.R. 804, (1999), 179 D.L.R. (4th) 577; *Highway Sawmills Limited v. Minister of National Revenue*, [1966] S.C.R. 384, (1966), 56 D.L.R. (2d) 652; *Maritime Life Assurance Co. v. The Queen*, [1999] G.S.T.C. 1, 1999 CanLII 149 (T.C.C.), affd (2000), 261 N.R. 365, [2000] G.S.T.C. 89 (F.C.A.); *Canada v. Quinco Financial Inc.*, 2014 FCA 108, [2014] G.S.T.C. 57; *Shell Canada Ltd. v. Canada*, [1999] 3 S.C.R. 622, (1999), 178 D.L.R. (4th) 26.

LOIS ET RÈGLEMENTS CITÉS

Loi de l'impôt sur le revenu, L.R.C. (1985) (5^e suppl.), ch. 1, art. 89.
Loi d'interprétation, L.R.C. (1985), ch. I-21, art. 15(2).
Loi sur la Cour canadienne de l'impôt, L.R.C. (1985), ch. T-2, art. 18.25.
Loi sur la taxe d'accise, L.R.C. (1985), ch. E-15, art. 123 « acquéreur », « fourniture », « immeuble d'habitation à logement unique », « vente », 133, 154(2)a), 165(1),(2), 254 « immeuble d'habitation à logement unique », 256, 256.21, 262(3), ann. VII, VIII.
Règlement n°2 sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée, DORS/2010-151, art. 40, 41.

JURISPRUDENCE CITÉE

DÉCISION NON SUIVIE :

United Parcel Service Canada Ltd. c. La Reine, 2006 CCI 450.

DÉCISIONS APPLIQUÉES :

Hypothèques Trustco Canada c. Canada, 2005 CSC 54, [2005] 2 R.C.S. 601; *Canada c. Sneyd*, 2000 CanLII 15708 (C.A.F.).

DÉCISIONS EXAMINÉES :

Javaid c. La Reine, 2015 CCI 94; *De Mond Jr. c. La Reine*, 1999 CanLII 466 (C.C.I.); *Canada c. Innovative Installation Inc.*, 2010 CAF 285; *Wilson c. Énergie atomique du Canada Limitée*, 2015 CAF 17, [2015] 4 R.C.F. 467 inf. par 2016 CSC 29, [2016] 1 R.C.S. 770; *Williams c. Canada (Sécurité publique et Protection civile)*, 2017 CAF 252, [2018] 4 R.C.F. 174; *Placer Dome Canada Ltd. c. Ontario (Ministre des Finances)*, 2006 CSC 20, [2006] 1 R.C.S. 715; *65302 British Columbia Ltd. c. Canada*, [1999] 3 R.C.S. 804; *Highway Sawmills Limited v. Minister of National Revenue*, [1966] R.C.S. 384; *Maritime Life Assurance Co. c. La Reine*, 1999 CanLII 149 (C.C.I.), conf. par 2000 CanLII 16374 (C.A.F.); *Canada c. Quinco Financial Inc.*, 2014 CAF 108; *Shell Canada Ltée c. Canada*, [1999] 3 R.C.S. 622.

REFERRED TO:

Housen v. Nikolaisen, 2002 SCC 33, [2002] 2 S.C.R. 235; *Davidson v. The Queen*, [2002] G.S.T.C. 25, 2002 CanLII 872 (T.C.C.); *Goyer v. The Queen*, 2010 TCC 511, [2010] G.S.T.C. 163; *Sharp v. the Queen*, 2014 TCC 323, [2014] G.S.T.C. 135; *Al-Hossain v. The Queen*, 2014 TCC 379, [2014] G.S.T.C. 157; *Henao v. The Queen*, 2015 TCC 81, [2015] G.S.T.C. 40; *Malik v. The Queen*, 2015 TCC 83, [2015] G.S.T.C. 51; *S.E.R. Contracting Ltd. v. The Queen*, 2006 TCC 6, [2006] G.S.T.C. 2; *Edmonton (Town) v. The Queen*, 2015 TCC 172, [2017] G.S.T.C. 33; *Re Rizzo & Rizzo Shoes Ltd.*, [1998] 1 S.C.R. 27, (1998), 154 D.L.R. (4th) 193; *Bell ExpressVu Limited Partnership v. Rex*, 2002 SCC 42, [2002] 2 S.C.R. 559; *CIBC World Markets Inc. v. Canada*, 2011 FCA 270, [2013] 3 F.C.R. 3.

AUTHORS CITED

Canada. Department of Finance. *Goods and Services Tax: Explanatory Notes to Bill C-62 as passed by the House of Commons on April 10, 1990*, issued by The Honourable Michael M. Wilson, May 1990.

APPEAL from a decision of the Tax Court of Canada (2016 TCC 251) determining that, in this case, the respondent qualified for the new housing rebate under the *Excise Tax Act* and the *New Harmonized Value-added Tax System Regulations* and allowing the respondent's appeal from the reassessment of the Minister of National Revenue. Appeal allowed, Webb J.A. dissenting.

APPEARANCES

Marilyn Vardy and *Amit Ummat* for appellant.
Justin Chun Ting Lo for respondent.

SOLICITORS OF RECORD

Deputy Attorney General of Canada for appellant.
Nanda & Associate Lawyers Professional Corporation Firm, Mississauga, for respondent.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

DÉCISIONS CITÉES :

Housen c. Nikolaisen, 2002 CSC 33, [2002] 2 R.C.S. 235; *Davidson c. La Reine*, 2002 CanLII 872 (C.C.I.); *Goyer c. La Reine*, 2010 CCI 511; *Sharp c. La Reine*, 2014 CCI 323; *Al-Hossain c. La Reine*, 2014 CCI 379; *Henao c. La Reine*, 2015 CCI 81; *Malik c. La Reine*, 2015 CCI 83; *S.E.R. Contracting Ltd. c. La Reine*, 2006 CCI 6; *Edmonton (Ville) c. La Reine*, 2015 CCI 172; *Re Rizzo & Rizzo Shoes Ltd.*, [1998] 1 R.C.S. 27; *Bell ExpressVu Limited Partnership c. Rex*, 2002 CSC 42, [2002] 2 R.C.S. 559; *CIBC World Markets Inc. c. Canada*, 2011 CAF 270, [2013] 3 R.C.F. 3.

DOCTRINE CITÉE

Canada. Ministère des Finances. *Taxes sur les produits et services : Notes explicatives du projet de loi C-62 adopté par la Chambre des communes le 10 avril 1990*, publiées par l'honorable Michael H. Wilson, mai 1990.

APPEL interjeté contre une décision de la Cour canadienne de l'impôt (2016 CCI 251), qui a décidé que, dans la présente affaire, l'intimé avait droit au remboursement pour habitations neuves prévu par la *Loi sur la taxe d'accise* et le *Règlement sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée*, et a accueilli l'appel de la nouvelle cotisation établie par le ministre du Revenu national interjeté par l'intimé. Appel accueilli, le juge Webb, J.C.A., étant dissident.

ONT COMPARU :

Marilyn Vardy et *Amit Ummat* pour l'appelante.
Justin Chun Ting Lo pour l'intimé.

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER

La sous-procureure générale du Canada pour l'appelante.
Nanda & Associate Lawyers Professional Corporation Firm, Mississauga, pour l'intimé.

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

[1] WEBB J.A. (dissenting): This appeal relates to the conditions that must be satisfied in order to obtain the new housing rebate under the *Excise Tax Act*, R.S.C., 1985, c. E-15 (ETA) and the *New Harmonized Value-added Tax System Regulations, No. 2*, SOR/2010-151 (the Regulations). In particular, the issue is whether a person who signs an agreement of purchase and sale for a single unit residential complex solely for the purpose of assisting another person in obtaining the mortgage that will be required to purchase that complex and who does not acquire a beneficial interest in that complex, must satisfy the occupancy requirements of subsection 254(2) of the ETA.

[2] The Minister of National Revenue reassessed Mr. Cheema to deny him the new housing rebate on the basis that Dr. Akbari, who is not related to Mr. Cheema and who signed the agreement of purchase and sale, did not intend to occupy the residential complex. The Tax Court determined ([*Cheema v. The Queen*], 2016 TCC 251 [reasons]) that, in this case, Mr. Cheema qualified for the rebate and allowed Mr. Cheema's appeal from that reassessment. For the reasons that follow, I would dismiss this appeal.

I. Background

[3] On March 26, 2012, Mr. Cheema and his friend, Dr. Akbari, signed an agreement of purchase and sale that was accepted by Mosaik Pinewest Inc., the builder, on the following day. The agreement provided for the construction of a house, identified by the name of the particular model, on a specified lot in Vaughan, Ontario. The civic address had not yet been assigned. Therefore, it is a logical inference that when the agreement of purchase and sale was signed the house did not exist. The purchase price for the house was in excess of \$800 000.

[4] The house was for Mr. Cheema and his family. Dr. Akbari signed the agreement of purchase and sale to assist Mr. Cheema in obtaining mortgage financing. The Tax Court Judge accepted the testimony of Mr. Cheema that from the beginning it was understood that Dr. Akbari

[1] LE JUGE WEBB, J.C.A. (dissident) : Le présent appel porte sur les conditions à remplir pour bénéficier du remboursement pour habitations neuves prévu par la *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. (1985), ch. E-15 (la LTA) et le *Règlement n° 2 sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée*, DORS/2010 151 (le Règlement). Plus particulièrement, la question est de savoir si une personne qui signe une convention d'achat et de vente visant un immeuble d'habitation à logement unique à la seule fin d'aider une autre personne à obtenir l'hypothèque qui sera nécessaire pour acheter le logement, sans acquérir un droit de bénéficiaire dans le logement, doit répondre aux exigences d'occupation définies au paragraphe 254(2) de la LTA.

[2] Le ministre du Revenu national a établi une nouvelle cotisation à l'égard de M. Cheema lui refusant le remboursement pour habitations neuves, au motif que M. Akbari, qui n'a aucun lien de parenté avec M. Cheema et qui a signé la convention d'achat et de vente, n'avait pas l'intention d'occuper l'immeuble d'habitation. La Cour canadienne de l'impôt a décidé ([*Cheema c. La Reine*], 2016 CCI 251 [motifs]) que, dans la présente affaire, M. Cheema avait droit au remboursement, et a accueilli l'appel de cette nouvelle cotisation interjeté par M. Cheema. Pour les motifs qui suivent, je rejeterais le présent appel.

I. Le contexte

[3] Le 26 mars 2012, M. Cheema et son ami, M. Akbari, ont signé une convention d'achat et de vente qu'a accepté le constructeur, Mosaik Pinewest Inc., le lendemain. La convention prévoyait la construction d'une maison, identifiée par le nom du modèle, sur un lot spécifique à Vaughan, en Ontario, sans adresse municipale encore attribuée. Il relève donc de la déduction logique qu'à la signature de la convention d'achat et de vente, la maison n'existait pas. Le prix d'achat de la maison était supérieur à 800 000 \$.

[4] La maison était construite pour M. Cheema et sa famille. M. Akbari a signé la convention d'achat et de vente pour aider M. Cheema à obtenir un financement hypothécaire. Le juge de la Cour canadienne de l'impôt a retenu le témoignage de M. Cheema lorsqu'il a

would not have any real interest in the property (paragraph 8 of his reasons). He also accepted the testimony of Dr. Akbari that he did not pay any part of the purchase price for the house nor did he pay for any of the ongoing expenses related to the house. Mr. Cheema paid all of the amounts related to the purchase and ongoing maintenance of the house (paragraph 9 of his reasons). It is also clear that Dr. Akbari never intended to occupy the house as his primary residence.

[5] At the closing of the purchase and sale of the house on July 26, 2013, Mr. Cheema and his spouse acquired a 99 percent interest in the house and Dr. Akbari acquired a 1 percent interest. On the same day, Dr. Akbari signed a trust declaration acknowledging that he was holding this 1 percent interest in trust for Mr. Cheema and his spouse.

[6] This trust declaration was not provided to the mortgage lender and the Tax Court Judge found that it was probably not provided to the builder.

[7] Dr. Akbari later transferred his 1 percent interest to Mr. Cheema's son, who had been approved by the mortgagee (paragraph 16 of the reasons of the Tax Court Judge).

[8] Mr. Cheema and his spouse moved into the house as their primary place of residence immediately following the closing on July 26, 2013.

II. Relevant Statutory Provisions

[9] The new housing rebate for Ontario is payable under section 256.21 of the ETA and the Regulations. Subsections 41(1) and (2) of the Regulations provide that:

Definitions

41 (1) In this section, *relation* and *single unit residential complex* have the same meanings as in subsection 254(1) of the Act.

déclaré qu'il était entendu dès le début que M. Akbari n'aurait aucun intérêt véritable dans la propriété (paragraphe 8 de ses motifs). Il a aussi admis le témoignage de M. Akbari selon lequel il n'avait payé aucune partie du prix d'achat de la maison ni les dépenses courantes liées à celle-ci. M. Cheema a réglé les dépenses liées à l'achat et à l'entretien courant de la maison (paragraphe 9 de ses motifs). Il est aussi manifeste que M. Akbari n'a jamais eu l'intention d'occuper la maison à titre de résidence principale.

[5] Lorsqu'a été conclue la vente de la maison le 26 juillet 2013, M. Cheema et son épouse ont acquis un intérêt de 99 p. 100 dans la maison, et M. Akbari a acquis un intérêt de 1 p. 100. Le même jour, M. Akbari a signé une déclaration de fiducie reconnaissant qu'il détenait en fiducie cet intérêt de 1 p. 100 au profit de M. Cheema et de son épouse.

[6] Cette déclaration de fiducie n'a pas été remise au prêteur hypothécaire, et le juge de la Cour canadienne de l'impôt a conclu qu'elle n'avait probablement pas été remise au constructeur.

[7] M. Akbari a ultérieurement cédé son intérêt de 1 p. 100 au fils de M. Cheema, qui avait été approuvé par le créancier hypothécaire (paragraphe 16 des motifs du juge de la Cour canadienne de l'impôt).

[8] M. Cheema et son épouse ont emménagé dans la maison à titre de lieu de résidence principale immédiatement après la conclusion de la vente le 26 juillet 2013.

II. Les dispositions législatives applicables

[9] Le remboursement pour habitations neuves en Ontario est payable aux termes de l'article 256.21 de la LTA et du Règlement. Les paragraphes 41(1) et (2) du Règlement sont les suivants :

Définitions

41 (1) Au présent article, *immeuble d'habitation à logement unique* et *proche* s'entendent au sens du paragraphe 254(1) de la Loi.

Rebate in Ontario

(2) If an individual is entitled to claim a rebate under subsection 254(2) of the Act in respect of a residential complex that is a single unit residential complex, or a residential condominium unit, acquired for use in Ontario as the primary place of residence of the individual or of a relation of the individual, or the individual would be so entitled if the total consideration (within the meaning of paragraph 254(2)(c) of the Act) in respect of the complex were less than \$450,000, for the purposes of subsection 256.21(1) of the Act, the individual is a prescribed person and the amount of a rebate in respect of the complex under that subsection is equal to the lesser of \$24,000 and the amount determined by the formula

$$A \times B$$

where

A is 75%; and

B is the total of all tax under subsection 165(2) of the Act paid in respect of the supply of the complex to the individual or in respect of any other supply to the individual of an interest in the complex.

[10] In essence, the Regulations provide for a rebate of a portion of the tax paid under subsection 165(2) of the ETA. The conditions that must be satisfied to qualify for this rebate are the same conditions that are applicable for determining when a new housing rebate will be payable under subsection 254(2) of the ETA, except that, for a residential complex in Ontario, the rebate, capped at \$24 000, will be payable regardless of the cost of the house.

[11] The general conditions for a new housing rebate (other than the conditions related to the consideration for the residential complex and the calculation of the rebate) are set out in subsection 254(2) of the ETA:

254 (1) ...**New housing rebate**

(2) Where

Remboursement en Ontario

(2) Dans le cas où un particulier a droit au remboursement prévu au paragraphe 254(2) de la Loi au titre d'un immeuble d'habitation qui est un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété acquis en vue de servir en Ontario de résidence habituelle du particulier ou de son proche ou aurait droit à ce remboursement si la contrepartie totale, au sens de l'alinéa 254(2)c) de la Loi, relative à l'immeuble était inférieure à 450 000 \$, pour l'application du paragraphe 256.21(1) de la Loi, le particulier est une personne visée et le montant du remboursement versé au titre de l'immeuble selon ce paragraphe est égal au montant obtenu par la formule suivante, jusqu'à concurrence de 24 000 \$:

$$A \times B$$

où :

A représente 75 %;

B le total de la taxe payée en vertu du paragraphe 165(2) de la Loi relativement à la fourniture de l'immeuble au profit du particulier ou relativement à toute autre fourniture, effectuée au profit de celui-ci, d'un droit sur l'immeuble.

[10] Pour l'essentiel, le Règlement prévoit le remboursement partiel de la taxe payée aux termes du paragraphe 165(2) de la LTA. Les conditions à remplir pour bénéficier de ce remboursement sont les mêmes que celles qui sont applicables pour décider quand le remboursement pour habitations neuves sera payable aux termes du paragraphe 254(2) de la LTA, à l'exception du fait que, pour un immeuble d'habitation en Ontario, le remboursement, plafonné à 24 000 \$, sera payable peu importe le prix de la maison.

[11] Les conditions générales pour recevoir le remboursement pour habitations neuves (autre que les conditions se rapportant à la contrepartie pour l'immeuble d'habitation et le calcul du remboursement) sont prévues au paragraphe 254(2) de la LTA :

254 (1) [...]**Remboursement — habitation neuve**

(2) Le ministre verse un remboursement à un particulier dans le cas où, à la fois :

(a) a builder of a single unit residential complex or a residential condominium unit makes a taxable supply by way of sale of the complex or unit to a particular individual,

(b) at the time the particular individual becomes liable or assumes liability under an agreement of purchase and sale of the complex or unit entered into between the builder and the particular individual, the particular individual is acquiring the complex or unit for use as the primary place of residence of the particular individual or a relation of the particular individual,

...

(d) the particular individual has paid all of the tax under Division II payable in respect of the supply of the complex or unit and in respect of any other supply to the individual of an interest in the complex or unit (the total of which tax under subsection 165(1) is referred to in this subsection as the “total tax paid by the particular individual”),

(e) ownership of the complex or unit is transferred to the particular individual after the construction or substantial renovation thereof is substantially completed,

(f) after the construction or substantial renovation is substantially completed and before possession of the complex or unit is given to the particular individual under the agreement of purchase and sale of the complex or unit

(i) in the case of a single unit residential complex, the complex was not occupied by any individual as a place of residence or lodging, and

(ii) in the case of a residential condominium unit, the unit was not occupied by an individual as a place of residence or lodging unless, throughout the time the complex or unit was so occupied, it was occupied as a place of residence by an individual, or a relation of an individual, who was at the time of that occupancy a purchaser of the unit under an agreement of purchase and sale of the unit, and

(g) either

(i) the first individual to occupy the complex or unit as a place of residence at any time after substantial completion of the construction or renovation is

a) le constructeur d’un immeuble d’habitation à logement unique ou d’un logement en copropriété en effectue, par vente, la fourniture taxable au profit du particulier;

b) au moment où le particulier devient responsable ou assume une responsabilité aux termes du contrat de vente de l’immeuble ou du logement conclu entre le constructeur et le particulier, celui-ci acquiert l’immeuble ou le logement pour qu’il lui serve de lieu de résidence habituelle ou serve ainsi à son proche;

[...]

d) le particulier a payé la totalité de la taxe prévue à la section II relativement à la fourniture et à toute autre fourniture, effectuée à son profit, d’un droit sur l’immeuble ou le logement (le total de cette taxe prévue au paragraphe 165(1) étant appelé « total de la taxe payée par le particulier » au présent paragraphe);

e) la propriété de l’immeuble ou du logement est transférée au particulier une fois la construction ou les rénovations majeures de ceux-ci achevées en grande partie;

f) entre le moment où les travaux sont achevés en grande partie et celui où la possession de l’immeuble ou du logement est transférée au particulier en vertu du contrat de vente :

(i) l’immeuble n’a pas été occupé à titre résidentiel ou d’hébergement,

(ii) le logement n’a pas été occupé à titre résidentiel ou d’hébergement, sauf s’il a été occupé à titre résidentiel par le particulier, ou son proche, qui était alors l’acheteur du logement aux termes d’un contrat de vente;

g) selon le cas :

(i) le premier particulier à occuper l’immeuble ou le logement à titre résidentiel, à un moment après que les travaux sont achevés en grande partie, est :

(A) in the case of a single unit residential complex, the particular individual or a relation of the particular individual, and

(B) in the case of a residential condominium unit, an individual, or a relation of an individual, who was at that time a purchaser of the unit under an agreement of purchase and sale of the unit, or

(ii) the particular individual makes an exempt supply by way of sale of the complex or unit and ownership thereof is transferred to the recipient of the supply before the complex or unit is occupied by any individual as a place of residence or lodging,

(A) dans le cas de l'immeuble, le particulier ou son proche,

(B) dans le cas du logement, le particulier, ou son proche, qui, à ce moment, en était l'acheteur aux termes d'un contrat de vente,

(ii) le particulier effectue par vente une fourniture exonérée de l'immeuble ou du logement, et la propriété de l'un ou l'autre est transférée à l'acquéreur de cette fourniture avant que l'immeuble ou le logement n'ait été occupé à titre résidentiel ou d'hébergement.

III. Decision of the Tax Court

[12] The Tax Court Judge noted that there are decisions of that Court that deny the new housing rebate when an unrelated person has signed the agreement of purchase and sale to assist someone in obtaining financing to buy the house. However, in this case, he found that Dr. Akbari was a bare trustee (paragraph 55 of his reasons) and that he had “no interest *per se* in the Property itself” (paragraph 53 of his reasons). Therefore, even though Dr. Akbari had “assumed a certain risk by signing the Agreement of Purchase and Sale and the mortgage” (paragraph 50 of his reasons), Dr. Akbari was not a “particular individual” for the purposes of subsection 254(2) of the ETA and Mr. Cheema qualified for the new housing rebate.

IV. Standard of Review

[13] The standard of review for any question of law is correctness and for any finding of fact (or question of mixed fact and law without an extricable legal question) is palpable and overriding error (*Housen v. Nikolaisen*, 2002 SCC 33, [2002] 2 S.C.R. 235).

V. Analysis

[14] Under the ETA, tax is generally payable when a person acquires a new house. The ETA also provides

III. La décision de la Cour canadienne de l'impôt

[12] Le juge de la Cour canadienne de l'impôt a relevé qu'il y avait des décisions de cette cour qui avaient refusé le remboursement pour habitations neuves lorsqu'une personne sans lien de parenté avait signé la convention d'achat et de vente pour aider une autre personne à recevoir le financement nécessaire pour acheter la maison. Toutefois, dans la présente affaire, il a conclu que M. Akbari était un simple fiduciaire (paragraphe 55 de ses motifs) et qu'il n'avait « aucun intérêt proprement dit dans la propriété elle-même » (paragraphe 53 de ses motifs). Par conséquent, bien que M. Akbari ait « pris un certain risque en signant la convention d'achat-vente et l'hypothèque » (paragraphe 50 de ses motifs), il n'était pas un « particulier » pour l'application du paragraphe 254(2) de la LTA, et M. Cheema était admissible à recevoir le remboursement pour habitations neuves.

IV. La norme de contrôle

[13] La norme de contrôle applicable à toutes les questions de droit est la décision correcte, et, pour toutes les questions de fait (ou les questions mixtes de droit et de fait sans question de droit susceptible d'être isolée), la norme de contrôle applicable est celle de l'erreur manifeste et dominante (*Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33, [2002] 2 R.C.S. 235).

V. Analyse

[14] Aux termes de la LTA, des taxes sont généralement payables à l'acquisition d'une habitation neuve.

that, subject to certain conditions, the purchaser of a new house is entitled to a rebate of a portion of the tax paid. The general rebate conditions in subsection 254(2) of the ETA provide for a rebate of a portion of the tax paid under subsection 165(1) of the ETA. This rebate will only be paid if the total consideration payable for the house (excluding any GST or HST—paragraph 154(2)(a) of the ETA) is less than \$450 000. For a new house acquired in Ontario, the Regulations provide for a separate rebate of a portion of the tax paid under subsection 165(2) of the ETA. For this rebate there is no restriction on the amount of the consideration payable for the house but the rebate amount is limited to the lesser of \$24 000 and 75 percent of the tax paid under subsection 165(2) of the ETA (subsection 41(2) of the Regulations). The tax rate imposed under subsection 165(2) of the ETA for Ontario is 8 percent (Schedule VIII of the ETA). Therefore, the maximum rebate of \$24 000 for Ontario in relation to tax paid under subsection 165(2) of the ETA is payable for houses that cost \$400 000 or more.

[15] The Tax Court Judge referred to the statement of the Department of Finance in the *Goods and Services Tax: Explanatory Notes to Bill C-62 as passed by the House of Commons on April 10, 1990*, (May 1990), at page 124 (Explanatory Notes) related to the new housing rebate under subsection 254(2) of the ETA. The Explanatory Notes stated that “[t]he rebate seeks to ensure that the GST does not pose a barrier to affordable housing by effectively lowering the tax rate on most newly-constructed homes to 4 1/2 per cent — a level roughly equivalent to the existing average rate of tax embodied in new house prices.” Since the rebate payable under the Regulations is in relation to the additional tax imposed on new housing when Ontario harmonized its sales tax with the GST, it would seem logical that the same purpose can be inferred for the rebate payable under the Regulations—to effectively lower the tax rate on newly-constructed homes to ensure that the HST does not impose a barrier to affordable housing.

La LTA prévoit aussi que, à certaines conditions, l’acheteur d’une habitation neuve a droit au remboursement partiel de la taxe qu’il a payée. Les conditions générales de remboursement définies au paragraphe 254(2) de la LTA prévoient le remboursement partiel des taxes payées au titre du paragraphe 165(1). Ce remboursement est versé uniquement lorsque le total de la contrepartie payable pour la maison (à l’exclusion de la TPS ou de la TVH — alinéa 154(2)a) de la LTA) est inférieur à 450 000 \$. Pour une habitation neuve achetée en Ontario, le Règlement prévoit un remboursement distinct d’une partie de la taxe payée au titre du paragraphe 165(2) de la LTA. Ce remboursement n’est assujéti à aucune restriction se rapportant au montant de la contrepartie payable pour la maison, mais le montant du remboursement est limité au montant le moins élevé entre 24 000 \$ et le montant correspondant à 75 p. 100 de la taxe payée au titre du paragraphe 165(2) de la LTA (paragraphe 41(2) du Règlement). Le taux de la taxe imposée par le paragraphe 165(2) de la LTA pour l’Ontario est de 8 p. 100 (annexe VIII de la LTA). Par conséquent, le remboursement maximal de 24 000 \$ en Ontario pour la taxe payée au titre du paragraphe 165(2) de la LTA est versé pour les maisons qui se vendent à un prix de 400 000 \$ ou plus.

[15] Le juge de la Cour canadienne de l’impôt a renvoyé à l’énoncé du ministère des Finances dans le document publié en mai 1990 et intitulé *Taxes sur les produits et services : Notes explicatives du projet de loi C-62 adopté par la Chambre des communes le 10 avril 1990* (les notes explicatives), à la page 148, se rapportant au remboursement pour habitations neuves prévu au paragraphe 254(2) de la LTA. Les notes explicatives énoncent que « [I]e remboursement fait en sorte que la TPS ne bloque pas l’accès aux logements de prix abordable, en abaissant effectivement à 4 1/2 % le taux de taxe sur les habitations neuves, soit un niveau qui correspond à peu près à la taxe moyenne existante incluse dans le prix des habitations neuves ». Puisque le remboursement payable aux termes du Règlement se rapporte à la taxe supplémentaire sur les habitations neuves adoptée lorsque l’Ontario a harmonisé sa taxe de vente à la TPS, il semblerait logique que le même objet soit attribué au remboursement payable aux termes

[16] The Regulations, which provide the rebate for new homes in Ontario, incorporate the occupancy requirements contained in paragraphs 254(2)(b) and (g) of the ETA. Paragraph 254(2)(b) of the ETA provides that when a particular individual becomes liable under the agreement of purchase and sale made with the builder, that individual must be acquiring the residential complex as his or her primary place of residence or as the primary place of residence of a relation of that individual. Paragraph 254(2)(g) of the ETA provides that, subject to certain exceptions, the particular individual (or a relation of that individual) must be the first person to occupy the residential complex as a place of residence after it is substantially completed.

[17] Because the particular individual is the person who must satisfy the occupancy requirements, it is critical to determine who, in any particular case, will be a particular individual. As noted by the Crown, if there is more than one particular individual, all of those individuals as a group will have to satisfy the occupancy requirements (subsection 262(3) of the ETA, section 40 of the Regulations).

[18] Paragraph 254(2)(a) of the ETA provides that the first condition that must be satisfied is that “a builder of a single unit residential complex or a residential condominium unit makes a taxable supply by way of sale of the complex or unit to a particular individual”. Therefore, this paragraph essentially provides that a “particular individual” is an individual to whom “a builder of a single unit residential complex or a residential condominium unit makes a taxable supply by way of sale of the complex or unit”.

[19] It was the position of the Crown at the hearing of the appeal that any individual who signs an agreement of purchase and sale (and as a result has a liability under that agreement) will be a “particular individual” and therefore, must satisfy the occupancy requirements of paragraphs 254(2)(b) and (g) of the ETA regardless of

du Règlement, c’est-à-dire d’abaisser effectivement le taux de taxe sur les habitations nouvellement construites pour faire en sorte que la TVH ne bloque pas l’accès aux logements de prix abordable.

[16] Le Règlement, qui prévoit le remboursement pour les habitations neuves en Ontario, reprend les exigences d’occupation que l’on trouve aux alinéas 254(2)(b) et g) de la LTA. L’alinéa 254(2)(b) de la LTA prévoit qu’au moment où un particulier devient responsable aux termes d’un contrat de vente conclu avec un constructeur, ce particulier doit acquérir l’immeuble d’habitation pour qu’il lui serve de lieu de résidence habituelle ou serve ainsi à un proche. L’alinéa 254(2)(g) de la LTA prévoit que, sous réserve de certaines exceptions, le particulier (ou son proche) doit être le premier occupant de l’immeuble d’habitation, après que les travaux sont achevés en grande partie.

[17] Puisque le particulier est celui qui doit répondre aux exigences d’occupation, il est essentiel d’établir, dans chaque cas, qui est un particulier. Tel que l’a relevé la Couronne, si plus d’un particulier est concerné, tous ces particuliers, collectivement, devront répondre aux exigences d’occupation (paragraphe 262(3) de la LTA, article 40 du Règlement).

[18] L’alinéa 254(2)(a) de la LTA prévoit que la première condition à remplir est que « le constructeur d’un immeuble d’habitation à logement unique ou d’un logement en copropriété en effectue, par vente, la fourniture taxable au profit du particulier ». Ainsi, cette disposition prévoit, pour l’essentiel, qu’un « particulier » est une personne au profit de laquelle un « constructeur d’un immeuble d’habitation à logement unique ou d’un logement en copropriété en effectue, par vente, la fourniture taxable ».

[19] À l’audition de l’appel, la position de la Couronne était que toute personne qui signe un contrat de vente (lequel, en conséquence, lui impose une responsabilité contractuelle) serait un « particulier » et qu’elle doit donc répondre aux exigences d’occupation définies aux alinéas 254(2)(b) et g) de la LTA, peu importe si cette

whether that individual acquires an interest in the residential complex. Therefore, an unrelated individual who signs an agreement of purchase and sale as a guarantor solely to assist another individual in acquiring a residential complex (and obtaining the necessary financing) would, in the Crown's view, have to satisfy the occupancy requirements of subsection 254(2) of the ETA. The Crown submits that failing to do so would result in a denial of the new housing rebate to that other person.

[20] The net effect of the Crown's interpretation is that an individual, who has sufficient assets to be able to buy a new house without a mortgage or has sufficient income to obtain a mortgage without a co-signor, will qualify for the new housing rebate, assuming the other conditions are satisfied. However, an individual who is unable to afford a new house on their own and who needs a second unrelated person to guarantee the payment of the purchase price, will be denied the new housing rebate. This would appear to deny the new housing rebate to those who need it the most and would raise the question of whether this was the intent of Parliament.

[21] The issue in this appeal is the interpretation of "particular individual" for the purposes of subsection 254(2) of the ETA. The Supreme Court of Canada has set out the approach to be used in interpreting provisions such as the ones in issue in this appeal in *Canada Trustco Mortgage Co. v. Canada*, 2005 SCC 54, [2005] 2 S.C.R. 601, at paragraph 10:

It has been long established as a matter of statutory interpretation that "the words of an Act are to be read in their entire context and in their grammatical and ordinary sense harmoniously with the scheme of the Act, the object of the Act, and the intention of Parliament": see *65302 British Columbia Ltd. v. Canada*, [1999] 3 S.C.R. 804, at para. 50. The interpretation of a statutory provision must be made according to a textual, contextual and purposive analysis to find a meaning that is harmonious with the Act as a whole. When the words of a provision are precise and unequivocal, the ordinary meaning of the words play a dominant role in the interpretive process.

personne a acquis un droit dans l'immeuble d'habitation. Par conséquent, une personne sans lien de parenté qui signe un contrat de vente à titre de garant au seul motif d'aider une autre personne à acquérir un immeuble d'habitation (et à recevoir le financement nécessaire) devrait, selon la Couronne, répondre aux exigences d'occupation définies au paragraphe 254(2) de la LTA. La Couronne soutient que tout manquement à cet égard entraînerait le refus du versement du remboursement pour habitations neuves à cette autre personne.

[20] L'effet net de l'interprétation de la Couronne est qu'une personne qui détient des actifs lui permettant d'acheter une habitation neuve sans hypothèque, ou dont les revenus lui permettent d'obtenir une hypothèque sans cosignataire, sera admissible à recevoir le remboursement pour habitations neuves, sous réserve des autres conditions. Toutefois, une personne qui ne peut acheter seule une habitation neuve et qui a besoin d'une seconde personne sans lien de parenté pour garantir le paiement du prix d'achat ne pourra pas recevoir le remboursement pour habitations neuves. Cette situation semblerait refuser le remboursement pour habitations neuves à ceux qui en auraient le plus besoin et elle soulèverait la question de savoir si telle était l'intention du législateur.

[21] La question en litige dans le présent appel est celle de l'interprétation du terme « particulier » pour l'application du paragraphe 254(2) de la LTA. Dans l'arrêt *Hypothèques Trustco Canada c. Canada*, 2005 CSC 54, [2005] 2 R.C.S. 601, au paragraphe 10, la Cour suprême du Canada a défini la méthode à appliquer pour interpréter des dispositions analogues à celles qui sont en cause dans le présent appel :

Il est depuis longtemps établi en matière d'interprétation des lois qu'« il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur » : voir *65302 British Columbia Ltd. c. Canada*, [1999] 3 R.C.S. 804, par. 50. L'interprétation d'une disposition législative doit être fondée sur une analyse textuelle, contextuelle et téléologique destinée à dégager un sens qui s'harmonise avec la Loi dans son ensemble. Lorsque le libellé d'une disposition est précis et non équivoque, le sens ordinaire des mots joue un rôle primordial dans le processus

On the other hand, where the words can support more than one reasonable meaning, the ordinary meaning of the words plays a lesser role. The relative effects of ordinary meaning, context and purpose on the interpretive process may vary, but in all cases the court must seek to read the provisions of an Act as a harmonious whole.

[22] Therefore, based on the text, context and purpose of subsection 254(2) of the ETA, the question is whether a person who signs an agreement of purchase and sale (and thereby becomes liable under that agreement) solely to assist another individual in obtaining financing and who does not acquire any beneficial interest in the residential complex is a “particular individual” for the purposes of subsection 254(2) of the ETA.

[23] As noted by the Tax Court Judge there have been a number of decisions of the Tax Court in which individuals were denied the new housing rebate because another unrelated person, who did not intend to occupy the house, had signed the agreement of purchase and sale (*Davidson v. The Queen*, [Court File No.] 2001-985 (GST)I, [2002] G.S.T.C. 25; *Goyer v. The Queen*, 2010 TCC 511, [2010] G.S.T.C. 163; *Sharp v. the Queen*, 2014 TCC 323, [2014] G.S.T.C. 135; *Al-Hossain v. The Queen*, 2014 TCC 379, [2014] G.S.T.C. 157; *Henao v. The Queen*, 2015 TCC 81, [2015] G.S.T.C. 40 and *Malik v. The Queen*, 2015 TCC 83, [2015] G.S.T.C. 51). Generally, in these cases the second person signed the agreement to enable the first person to obtain the financing to purchase the house. All of these cases were decided under the Informal Procedure. None of these decisions provide any detailed consideration of the text, context and purpose of the relevant provisions and it is difficult to reconcile these decisions.

[24] However, in *Javaid v. The Queen*, 2015 TCC 94, [2015] G.S.T.C. 53, Justice Woods held that an agent who signed an agreement of purchase and sale but who backed out of the deal before the closing was not a “particular individual” for the purposes of subsection 254(2) of the ETA and therefore did not have to satisfy the occupancy requirements of this subsection.

d’interprétation. Par contre, lorsque les mots utilisés peuvent avoir plus d’un sens raisonnable, leur sens ordinaire joue un rôle moins important. L’incidence relative du sens ordinaire, du contexte et de l’objet sur le processus d’interprétation peut varier, mais les tribunaux doivent, dans tous les cas, chercher à interpréter les dispositions d’une loi comme formant un tout harmonieux.

[22] Par conséquent, il ressort du texte, du contexte et de l’objet du paragraphe 254(2) de la LTA que la question est de savoir si une personne qui signe un contrat de vente (en devenant par sa signature responsable au titre de ce dernier) dans l’unique objectif d’aider une autre personne à recevoir un financement sans acquérir un droit de bénéficiaire dans l’immeuble d’habitation est un « particulier » pour l’application du paragraphe 254(2) de la LTA.

[23] Tel que le relève le juge de la Cour canadienne de l’impôt, un certain nombre de décisions de la Cour canadienne de l’impôt ont refusé aux particuliers le remboursement pour habitations neuves lorsqu’une personne sans lien de parenté, qui n’avait pas l’intention d’occuper la maison, avait signé le contrat de vente (*Davidson c. La Reine*, [n° de dossier] 2001-985 (TPS)I, 2002 CanLII 872 (C.C.I.); *Goyer c. La Reine*, 2010 CCI 511; *Sharp c. La Reine*, 2014 CCI 323; *Al-Hossain c. La Reine*, 2014 CCI 379; *Henao c. La Reine*, 2015 CCI 81; et *Malik c. La Reine*, 2015 CCI 83). Dans la plupart de ces litiges, la seconde personne avait signé le contrat pour permettre à la première d’obtenir le financement nécessaire à l’achat de la maison. Dans toutes ces affaires, la décision a été rendue sous le régime de la procédure informelle, et aucune n’a donné lieu à un examen approfondi du texte, du contexte et de l’objet des dispositions applicables, ce qui rend difficile de concilier ces décisions.

[24] Toutefois, dans la décision *Javaid c. La Reine*, 2015 CCI 94, la juge Woods a conclu qu’un mandataire qui avait signé un contrat de vente, mais qui s’était retiré de l’opération avant la conclusion, n’était pas un « particulier » pour l’application du paragraphe 254(2) de la LTA et n’avait donc pas à satisfaire aux exigences d’occupation définies dans ce paragraphe.

A. *Paragraph 254(2)(b) of the ETA*

[25] As support for the position of the Crown that any person who signs an agreement of purchase and sale will be a “particular individual”, the Crown, in her memorandum, appears to rely on paragraph 254(2)(b) of the ETA.

[26] However, the opening words of paragraph 254(2)(b) of the ETA are:

254 (1) ...

New housing rebate

(2) ...

(b) at the time the particular individual becomes liable or assumes liability under an agreement of purchase and sale of the complex or unit entered into between the builder and the particular individual, ...

This paragraph only applies if a person is a particular individual—it does not make a person a particular individual. Whether a person is a particular individual is to be determined based on the wording of paragraph 254(2)(a) of the ETA, which provides that a particular individual is an individual to whom a builder has made a taxable supply by way of sale of a residential complex.

[27] It could be argued that it is implicit in paragraph 254(2)(b) of the ETA that, in addition to the requirement of paragraph 254(2)(a) of the ETA (that the residential complex is sold to the person), a particular individual is one who also has entered into an agreement of purchase and sale for the residential complex. However, even if an individual can only be a particular individual if that individual has entered into the agreement of purchase and sale for the residential complex, it does not necessarily follow that each person who enters into that agreement will be a particular individual.

B. *Subsection 262(3) of the ETA and Section 40 of the Regulations*

[28] The Crown, in her memorandum, also referred to subsection 262(3) of the ETA as support for her position that each person who is liable under the agreement of

A. *L’alinéa 254(2)b de la LTA*

[25] Pour étayer sa prétention selon laquelle tout signataire d’un contrat de vente est un « particulier », la Couronne, dans son mémoire, semble invoquer l’alinéa 254(2)b de la LTA.

[26] Or, les premiers mots de l’alinéa 254(2)b de la LTA sont les suivants :

254 (1) [...]

Remboursement — habitation neuve

(2) [...]

b) au moment où le particulier devient responsable ou assume une responsabilité aux termes du contrat de vente de l’immeuble ou du logement conclu entre le constructeur et le particulier, [...]

Cette disposition ne s’applique que si une personne est un particulier; elle ne fait pas d’une personne un particulier. La question de savoir si une personne est un particulier doit être tranchée en tenant compte du libellé de l’alinéa 254(2)a de la LTA, lequel prévoit qu’un particulier est une personne à qui un constructeur a fait, par vente, une fourniture taxable d’un immeuble d’habitation.

[27] Il pourrait être avancé qu’il est implicite à l’alinéa 254(2)b de la LTA que, outre l’exigence prévue à l’alinéa 254(2)a (que l’immeuble d’habitation soit vendu à la personne), un particulier soit aussi celui qui a conclu le contrat de vente de l’immeuble d’habitation. Toutefois, même si une personne ne peut être reconnue en tant que particulier qu’en concluant le contrat de vente de l’immeuble d’habitation, il ne s’ensuit pas nécessairement que chaque personne qui conclut un contrat est un particulier.

B. *Le paragraphe 262(3) de la LTA et l’article 40 du Règlement*

[28] La Couronne, dans son mémoire, renvoie aussi au paragraphe 262(3) de la LTA pour étayer sa position selon laquelle chaque personne responsable aux termes

purchase and sale must satisfy the occupancy conditions of paragraphs 254(2)(b) and (g) of the ETA.

[29] Subsection 262(3) of the ETA provides that:

261 (1) ...

Group of individuals

(3) If

(a) a supply of a residential complex or a share of the capital stock of a cooperative housing corporation is made to two or more individuals, or

(b) two or more individuals construct or substantially renovate, or engage another person to construct or substantially renovate, a residential complex,

the references in sections 254 to 256 to a particular individual shall be read as references to all of those individuals as a group, but only one of those individuals may apply for the rebate under section 254, 254.1, 255 or 256, as the case may be, in respect of the complex or share.

[30] However, since Mr. Cheema was applying for a rebate under section 256.21 of the ETA and not subsection 254(2) of the ETA, as noted by Justice Woods in *Javaid*, the reference should have been to section 40 of the Regulations:

Group of individuals

40 If a supply of a residential complex or a share of the capital stock of a cooperative housing corporation is made to two or more individuals, or two or more individuals construct or substantially renovate, or engage another person to construct or substantially renovate, a residential complex, the references in sections 41, 43, 45 and 46 and the references in section 256.21 of the Act to an individual are to be read as references to all of those individuals as a group, but only one of those individuals may apply for a rebate under subsection 256.21(1) of the Act in respect of the complex or share, the amount of which is determined under section 41, 43, 45 or 46.

[31] This provision also provides that if a supply of a residential complex is made to two or more individuals, all of those individuals, as a group, must satisfy the requirements of section 41 of the Regulations and

du contrat de vente doit remplir les conditions d'occupation définies aux alinéas 254(2)b) et g).

[29] Le paragraphe 262(3) de la LTA prévoit ce qui suit :

262 (1) [...]

Groupe de particuliers

(3) Lorsque la fourniture d'un immeuble d'habitation ou d'une part du capital social d'une coopérative d'habitation est effectuée au profit de plusieurs particuliers ou que plusieurs particuliers construisent ou font construire un immeuble d'habitation, ou y font ou font faire des rénovations majeures, la mention d'un particulier aux articles 254 à 256 vaut mention de l'ensemble de ces particuliers en tant que groupe. Toutefois, seulement l'un d'entre eux peut demander le remboursement en application des articles 254, 254.1, 255 ou 256 relativement à l'immeuble ou à la part.

[30] Toutefois, puisque M. Cheema sollicitait un remboursement au titre de l'article 256.21 de la LTA, et non du paragraphe 254(2), comme le relève la juge Woods dans la décision *Javaid*, la référence aurait dû être l'article 40 du Règlement :

Groupe de particuliers

40 Si la fourniture d'un immeuble d'habitation ou d'une part du capital social d'une coopérative d'habitation est effectuée au profit de plusieurs particuliers ou que plusieurs particuliers construisent ou font construire un immeuble d'habitation ou y font ou y font faire des rénovations majeures, la mention d'un particulier aux articles 41, 43, 45 et 46 ainsi qu'à l'article 256.21 de la Loi vaut mention de l'ensemble de ces particuliers en tant que groupe. Toutefois, seulement l'un d'entre eux peut demander un remboursement en application du paragraphe 256.21(1) de la Loi relativement à l'immeuble ou à la part, dont le montant est déterminé selon les articles 41, 43, 45 ou 46.

[31] Cette disposition prévoit aussi que, si la fourniture d'un immeuble d'habitation est effectuée au profit d'au moins deux personnes, toutes ces personnes doivent, collectivement, répondre aux exigences de

subsection 254(2) of the ETA. Subsection 41(2) of the Regulations provides that it applies to individuals who are entitled to a rebate under subsection 254(2) of the ETA. In my view, in applying section 40 of the Regulations to the occupancy requirements of subsection 254(2) of the ETA, the result would be that only those individuals who are particular individuals in relation to the acquisition of a specific residential complex would have to satisfy these occupancy requirements. The first question that must be addressed is whether an individual is a particular individual. Only once the particular individuals have been identified would it be necessary to determine if those particular individuals (if there is more than one particular individual), as a group, satisfy the occupancy requirements of paragraphs 254(2)(b) and (g) of the ETA as these provisions refer specifically to the “particular individual”. As a result the determination of whether an individual is a particular individual (and hence how many particular individuals there are) is done before section 40 is applied.

C. Definition of “recipient” in section 123 of the ETA

[32] In some of the cases referred to in paragraph 23 above, the Tax Court Judges referred to the definition of “recipient” in section 123 of the ETA to expand what would otherwise be contemplated by the words of paragraph 254(2)(a) of the ETA. “[R]ecipient” is defined in section 123 of the ETA as:

Definitions

123 (1) ...

recipient of a supply of property or a service means

- (a) where consideration for the supply is payable under an agreement for the supply, the person who is liable under the agreement to pay that consideration,
- (b) where paragraph (a) does not apply and consideration is payable for the supply, the person who is liable to pay that consideration, and
- (c) where no consideration is payable for the supply,

l’article 41 du Règlement et du paragraphe 254(2) de la LTA. Le paragraphe 41(2) du Règlement prévoit son application aux personnes admissibles à recevoir un remboursement aux termes du paragraphe 254(2) de la LTA. À mon avis, l’application de l’article 40 du Règlement aux exigences d’occupation définies au paragraphe 254(2) de la LTA aurait pour résultat que seules les personnes répondant à la définition de particulier pour l’acquisition d’un immeuble d’habitation donné devraient être tenues de répondre à ces exigences d’occupation. La première question à examiner est de savoir si une personne répond à la définition de particulier. Ce serait seulement après avoir identifié les particuliers qu’il deviendrait nécessaire d’établir si ces particuliers (s’il y a plus d’un particulier) répondent, collectivement, aux exigences d’occupation définies aux alinéas 254(2)b) et g) de la LTA, puisque ces dispositions évoquent spécifiquement leur application au « particulier ». Ainsi, il est établi si une personne est un particulier (et ainsi le nombre de particuliers) avant que l’article 40 ne s’applique.

C. La définition d’« acquéreur » dans l’article 123 de la LTA

[32] Dans certaines affaires mentionnées au paragraphe 23 ci-dessus, les juges de la Cour canadienne de l’impôt renvoyaient à la définition d’« acquéreur » énoncée à l’article 123 de la LTA pour étendre ce qui serait autrement envisagé par le libellé de l’alinéa 254(2)a). Voici la définition d’« acquéreur » présentée à l’article 123 de la LTA :

Définitions

123 (1) [...]

acquéreur

- a) Personne qui est tenue, aux termes d’une convention portant sur une fourniture, de payer la contrepartie de la fourniture;
- b) personne qui est tenue, autrement qu’aux termes d’une convention portant sur une fourniture, de payer la contrepartie de la fourniture;
- c) si nulle contrepartie n’est payable pour une fourniture :

(i) in the case of a supply of property by way of sale, the person to whom the property is delivered or made available,

(ii) in the case of a supply of property otherwise than by way of sale, the person to whom possession or use of the property is given or made available, and

(iii) in the case of a supply of a service, the person to whom the service is rendered,

and any reference to a person to whom a supply is made shall be read as a reference to the recipient of the supply; (*acquéreur*)

[33] The closing words state that “any reference to a person to whom a supply is made shall be read as a reference to the recipient of the supply”. Since paragraph 254(2)(a) of the ETA refers to a taxable supply being made to a particular individual, the question is whether the reference to the particular individual is to read as the “recipient”. Because a “recipient” means any person who is liable under an agreement for the supply (paragraph (a) of the definition of “recipient”), if “recipient” is substituted for “particular individual”, then any person who signs an agreement of purchase and sale (and who would be liable to pay the consideration) would be a particular individual for the purposes of subsection 254(2) of the ETA regardless of whether ownership of the residential complex is transferred to that person.

[34] However, applying this interpretation would mean that paragraph 254(2)(a) of the ETA would be significantly expanded from its textual version. The text clearly provides that only an individual who acquires a residential complex as a result of a sale of that complex will be a “particular individual”. Applying the definition of recipient to the individual described in paragraph 254(2)(a) of the ETA and finding that liability for the consideration—and not the acquisition of an ownership interest—will be the sole determining factor in finding that an individual is a particular individual would result in a significant alteration to the paragraph as written.

[35] Subsection 15(2) of the *Interpretation Act*, R.S.C., 1985, c. I-21, provides that:

(i) personne à qui un bien, fourni par vente, est livré ou à la disposition de qui le bien est mis,

(ii) personne à qui la possession ou l'utilisation d'un bien, fourni autrement que par vente, est transférée ou à la disposition de qui le bien est mis,

(iii) personne à qui un service est rendu.

Par ailleurs, la mention d'une personne au profit de laquelle une fourniture est effectuée vaut mention de l'acquéreur de la fourniture. (*recipient*)

[33] Cette définition se termine par « la mention d'une personne au profit de laquelle une fourniture est effectuée vaut mention de l'acquéreur de la fourniture ». Puisque l'alinéa 254(2)a) de la LTA évoque une fourniture taxable à un particulier, la question est de savoir si la mention du particulier doit se lire comme référant à l'« acquéreur ». Comme un « acquéreur » signifie toute personne responsable aux termes d'un contrat visant une fourniture (alinéa a) de la définition d'« acquéreur », si « acquéreur » est remplacé par « particulier », il s'ensuit que toute personne qui signe un contrat de vente (et qui aurait la responsabilité de payer la contrepartie) serait considérée comme un particulier pour l'application du paragraphe 254(2) de la LTA, sans égard à la question de savoir si la propriété de l'immeuble d'habitation est transférée à cette personne.

[34] Toutefois, appliquer cette interprétation signifierait que la portée de l'alinéa 254(2)a) de la LTA dépasserait sensiblement ce que prévoit sa lettre. En effet, le libellé prévoit explicitement que seule une personne qui acquiert un immeuble d'habitation par la vente de cet immeuble sera un « particulier ». Le fait d'appliquer la définition d'« acquéreur » à la personne décrite à l'alinéa 254(2)a) de la LTA et de conclure que la responsabilité de payer la contrepartie — et non l'acquisition d'un droit de propriété — sera le seul facteur déterminant selon lequel une personne est un particulier donnerait lieu à une altération conséquente de l'alinéa tel qu'il est formulé.

[35] Le paragraphe 15(2) de la *Loi d'interprétation*, L.R.C. (1985), ch. I-21, prévoit ce qui suit :

15 (1) ...**Interpretation sections subject to exceptions**

(2) Where an enactment contains an interpretation section or provision, it shall be read and construed

(a) as being applicable only if a contrary intention does not appear; and

(b) as being applicable to all other enactments relating to the same subject-matter unless a contrary intention appears.

[36] In my view, the text, context and purpose of paragraph 254(2)(a) of the ETA establish that “recipient” is not to be substituted for “particular individual”. The language chosen by Parliament expresses a contrary intention to simply applying the definition of “recipient” to the person described in paragraph 254(2)(a) of the ETA. Parliament did not use the word “recipient” anywhere in subsection 254(2) of the ETA even though this word is defined in the ETA. As well, the clear language of paragraph 254(2)(a) of the ETA limits a particular individual to one to whom “a builder of a single unit residential complex or a residential condominium unit makes a taxable supply by way of sale of the complex or unit”. “[S]ale” is defined in section 123 of the ETA as:

Definitions**123 (1) ...**

sale, in respect of property, includes any transfer of the ownership of the property and a transfer of the possession of the property under an agreement to transfer ownership of the property; (*vente*)

[37] Thus, a sale will include a transfer of either ownership or possession. Paragraph 254(2)(a) of the ETA refers to a “taxable supply by way of sale of the complex or unit”. “Taxable supply” is a supply made in the course of a commercial activity and “supply”, in relation to property, is the provision of that property (section 123 of the ETA). Therefore, it seems clear that a taxable supply by way of sale of a residential complex cannot take place until either ownership or possession of that complex is transferred.

15 (1) [...]**Restriction**

(2) Les dispositions définitives ou interprétatives d’un texte :

a) n’ont d’application qu’à défaut d’indication contraire;

b) s’appliquent, sauf indication contraire, aux autres textes portant sur un domaine identique.

[36] À mon avis, le texte, le contexte et l’objet de l’alinéa 254(2)a de la LTA établissent que le mot « acquéreur » ne peut se substituer à celui de « particulier ». Le libellé choisi par le législateur exprime une intention contraire de se limiter à appliquer la définition d’« acquéreur » à la personne décrite à l’alinéa 254(2)a de la LTA. Le législateur n’a pas employé nulle part le mot « acquéreur » au paragraphe 254(2), bien que celui-ci soit défini dans la LTA. Aussi, la formulation claire de l’alinéa 254(2)a limite la notion de particulier à la personne au profit de laquelle « le constructeur d’un immeuble d’habitation à logement unique ou d’un logement en copropriété en effectue, par vente, la fourniture taxable ». La notion de « vente » est décrite en ces termes à l’article 123 de la LTA :

Définitions**123 (1) [...]**

vente Y sont assimilés le transfert de la propriété d’un bien et le transfert de la possession d’un bien en vertu d’une convention prévoyant le transfert de la propriété du bien. (*sale*)

[37] Ainsi, une vente inclura tout transfert de propriété ou de possession. L’alinéa 254(2)a de la LTA fait référence au fait d’« effectuer[r] , par vente, la fourniture taxable [de l’immeuble ou du logement] ». L’expression « fourniture taxable » signifie la fourniture effectuée dans le cadre d’une activité commerciale, et la « fourniture », lorsqu’il s’agit d’un bien, est la livraison de ce bien (article 123 de la LTA). Par conséquent, il semble manifeste que la fourniture taxable par vente d’un immeuble d’habitation ne peut avoir lieu avant le transfert de la propriété ou de la possession de l’immeuble.

[38] The wording of paragraph 254(2)(a) of the ETA suggests that an assumption of liability under an agreement of purchase and sale, in and of itself, will not be sufficient to make a person a particular individual—there must be a transfer of ownership or possession of a residential complex to that individual. This would also be consistent with the purpose of the rebate which is intended to benefit new home buyers. Individuals who purchase new homes (and who do not simply assume a liability without acquiring a beneficial interest) should be the particular individuals who will have to satisfy the occupancy requirements of paragraphs 254(2)(b) and (g) of the ETA. As a result, in my view, the word “recipient” should not be substituted for “particular individual” in paragraph 254(2)(a) of the ETA.

D. Section 133 of the ETA

[39] The Crown also referred to section 133 of the ETA:

Agreement as supply

133 For the purposes of this Part, where an agreement is entered into to provide property or a service,

(a) the entering into of the agreement shall be deemed to be a supply of the property or service made at the time the agreement is entered into; and

(b) the provision, if any, of property or a service under the agreement shall be deemed to be part of the supply referred to in paragraph (a) and not a separate supply.

[40] The Crown submits that based on this section, the supply of the residential complex was made when the agreement of purchase and sale was entered into (which presumably was when any conditions precedent were satisfied). Therefore, Dr. Akbari acquired an interest in the residential complex at that time. There was no trust declaration signed by Dr. Akbari when he entered into the agreement as this was not completed until the closing of the purchase of the property.

[41] The purpose of section 133 of the ETA is summarized by the Department of Finance in the Explanatory Notes, at page 35:

[38] Le libellé de l’alinéa 254(2)a) de la LTA donne à penser qu’une acceptation de responsabilité aux termes d’un contrat de vente ne suffit pas, en soi, à faire d’une personne un particulier, car il doit y avoir un transfert de propriété ou de possession d’un immeuble d’habitation à cette personne. Ce serait aussi cohérent avec l’objectif du remboursement qui est censé bénéficier aux acheteurs d’habitations neuves. Ceux qui achètent des habitations neuves (et qui ne font pas qu’assumer une responsabilité sans acquérir un droit de bénéficiaire) devraient être les particuliers assujettis aux exigences d’occupation définies aux alinéas 254(2)b) et g) de la LTA. Par conséquent, à mon avis, cela signifie que le mot « acquéreur » ne devrait pas se substituer au mot « particulier » à l’alinéa 254(2)a).

D. L’article 133 de la LTA

[39] La Couronne rappelle aussi l’article 133 de la LTA :

Convention portant sur une fourniture

133 Pour l’application de la présente partie, la fourniture objet d’une convention est réputée effectuée à la date de conclusion de la convention. La livraison du bien ou la prestation du service aux termes de la convention est réputée faire partie de la fourniture et ne pas constituer une fourniture distincte.

[40] La Couronne soutient qu’aux termes de cet article, la fourniture d’un immeuble d’habitation a été faite par la conclusion du contrat de vente (vraisemblablement à la suite de la satisfaction de toute condition préalable). Par conséquent, M. Akbari a acquis un droit dans l’immeuble d’habitation à ce moment-là. Lorsqu’il a conclu le contrat, M. Akbari n’a signé aucune déclaration de fiducie, puisque cela n’a été finalisé qu’au moment de la conclusion de l’achat du bien immobilier.

[41] L’objet de l’article 133 de la LTA est ainsi résumé par le ministère des Finances dans les notes explicatives, à la page 41 :

Under this section [133], the entering into of an agreement to supply any property or service will be treated as a supply of the property or service, made at the time the agreement is entered into. As a consequence, GST applies to any prepayment or part payment of the consideration for a supply even if, at the time payment is made, property has not in fact been transferred or the service has not yet been rendered. In these circumstances, paragraph 133(b) treats the actual provision of the property or service under the agreement as being a part of the same supply and not as a separate supply.

[42] This Explanatory Note suggests that section 133 was intended to relate to the liability for tax under the ETA. However, the new housing rebate provisions relate to a rebate of tax under the ETA. The question is whether, based on a textual, contextual and purposive analysis, section 133 of the ETA applies for the purposes of subsection 254(2) of the ETA, and in particular, whether the time for determining if an individual is a particular individual is when the agreement of purchase and sale is entered into (section 133) or when the sale of the residential complex actually occurs (based on the requirement of paragraph 254(2)(a) of the ETA that there must be a supply by way of sale).

[43] As noted, paragraph 254(2)(a) of the ETA provides that there must be a supply by way of sale of a single unit residential complex (or a residential condominium unit). In this case, Mr. Cheema acquired a single unit residential complex.

[44] Subsection 41(1) of the Regulations provides that the definition of “single unit residential complex” as defined in subsection 254(1) of the ETA is adopted for the purposes of the Regulations. However, this definition of “single unit residential complex” only expands the definition of “single unit residential complex” to include certain multiple unit residential complexes. A detached house would not be included in the parts added by subsection 254(1) of the ETA. The general definition of “single unit residential complex” in section 123 of the ETA provides that:

En vertu de cet article [133], toute convention conclue en vue de fournir un bien ou un service est considérée comme une fourniture du bien ou du service à la date de la conclusion de la convention. Par conséquent, la TPS s’applique à tout paiement anticipé ou partiel de la contrepartie d’une fourniture, même si, au moment du paiement, le bien n’a pas encore été transféré ni le service rendu. En pareil cas, l’article prévoit que la fourniture effective du bien ou du service conformément à la convention fait partie de la même fourniture et ne constitue pas une fourniture distincte.

[42] Cette note explicative donne à penser que l’article 133 était destiné à l’assujettissement à la taxe au titre de la LTA. Toutefois, les dispositions qui encadrent le remboursement pour habitations neuves portent sur un remboursement de la taxe au titre de la LTA. Il s’agit de savoir, en se fondant sur une analyse textuelle, contextuelle et téléologique, si l’article 133 de la LTA s’applique pour l’application du paragraphe 254(2) et, plus particulièrement, si le moment pour déterminer si une personne est un particulier est celui où le contrat de vente est conclu (article 133) ou celui où l’immeuble d’habitation est effectivement vendu (selon l’exigence prévue à l’alinéa 254(2)a) de la LTA qu’il doive y avoir fourniture effectuée par vente).

[43] Ainsi que je l’ai préalablement fait remarqué, l’alinéa 254(2)a) de la LTA prévoit qu’il doit y avoir une fourniture par vente d’un immeuble d’habitation à logement unique (ou d’un logement en copropriété). Dans le présent dossier, M. Cheema a acheté un immeuble d’habitation à logement unique.

[44] Le paragraphe 41(1) du Règlement prévoit que la définition d’« immeuble d’habitation à logement unique » donnée dans le paragraphe 254(1) de la LTA est adoptée pour l’application du Règlement. Toutefois, cette définition d’« immeuble d’habitation à logement unique » n’élargit la définition d’« immeuble d’habitation à logement unique » que pour y inclure certains types d’immeubles à logements. Une maison individuelle ne serait pas incluse dans le nouveau libellé du paragraphe 254(1) de la LTA. La définition générale d’« immeuble d’habitation à logement unique » donnée dans l’article 123 de la LTA est la suivante :

Definitions

123 (1) ...

single unit residential complex means a residential complex that does not contain more than one residential unit, but does not include a residential condominium unit; (*immeuble d'habitation à logement unique*)

[45] The definitions of residential complex and residential unit (which are incorporated into the definition of residential complex) are lengthy but essentially require the existence of a building (or a mobile home or floating home) where an individual resides or could reside. In this case, when the agreement of purchase and sale was entered into, there was no building. The agreement provided that the house was to be constructed.

[46] If section 133 were to apply to determine when the taxable supply by way of sale of the residential complex occurs for the purposes of paragraph 254(2)(a) of the ETA, then as a result of the deeming rule in paragraph 133(a) the supply of the residential complex would have occurred when the agreement was entered into, at which time there was no building. “[S]upply”, in relation to property, is defined in section 123 as the provision of property in any manner including sale. “[S]ale” is defined as including a transfer of ownership. If the supply by way of sale of the residential complex is deemed to have occurred when the agreement of purchase and sale was entered into, then it would seem to also mean that, for the purposes of the ETA, ownership of that residential complex would have been deemed to have been transferred at that time. Although “sale” refers to a transfer of ownership or possession, the more logical application of the deeming rule would be to deem ownership to have been transferred for the purposes of the ETA.

[47] Although there is a transfer of ownership of the residential complex after the agreement of purchase and sale is entered into, in my view, this subsequent transfer of ownership (which, but for paragraph 133(b) would be a separate supply) would be part of the deemed supply that occurred when the agreement was entered into and not a separate supply (paragraph 133(b)), if section 133

Définitions

123 (1) [...]

immeuble d'habitation à logement unique Immeuble d'habitation, à l'exclusion d'un logement en copropriété, qui contient au plus une habitation. (*single unit residential complex*)

[45] Les définitions d'immeuble d'habitation et de logement en copropriété (enchâssées dans la définition d'immeuble d'habitation) sont longues. Pour l'essentiel, elles exigent l'existence d'un bâtiment (ou d'une maison mobile ou flottante) où une personne réside ou pourrait résider. Dans la présente affaire, lorsque le contrat de vente a été conclu, aucun bâtiment n'avait encore été construit. Le contrat stipulait que la maison devait être construite.

[46] Si l'article 133 s'appliquait pour établir quand la fourniture taxable par vente de l'immeuble d'habitation se produit pour les besoins de l'alinéa 254(2)a de la LTA, il s'ensuivrait que, par l'application de la règle déterminative de l'article 133, la fourniture de l'immeuble d'habitation aurait eu lieu à la conclusion du contrat, avant la construction du bâtiment. La notion de « fourniture », lorsqu'elle s'applique aux biens, est définie à l'article 123 comme la livraison de biens par tout moyen, y compris la vente. La définition de « vente » comporte le transfert de propriété. Si la fourniture par vente de l'immeuble d'habitation était réputée avoir eu lieu à la conclusion du contrat de vente, cela signifierait donc aussi que, pour l'application de la LTA, la propriété de l'immeuble d'habitation aurait été réputée avoir été transférée au même moment. Bien que la notion de « vente » renvoie à un transfert de propriété ou de possession, l'application la plus logique de la règle déterminative serait de présumer que la propriété a été transférée pour l'application de la LTA.

[47] Bien qu'il y ait un transfert de propriété de l'immeuble d'habitation après la conclusion du contrat de vente, à mon avis, ce transfert de propriété subséquent (lequel, n'eût été l'article 133, aurait été une fourniture distincte) ferait partie de la fourniture réputée s'être produite au moment de la conclusion du contrat, et ne constituerait pas une fourniture distincte, si l'article 133

applies. By deeming the provision of property under the agreement to be part of the supply referred to in paragraph 133(a), in my view, paragraph 133(b) would deem the transfer of ownership, for the purposes of the ETA, to have occurred as part of the supply referred to in paragraph 133(a) which would, for the purposes of the ETA, be deemed to have occurred when the agreement is entered into and not when it actually occurs. If, for the purposes of the ETA, the transfer of ownership of the residential complex occurs at a time after the agreement of purchase and sale is entered into, this would result in a separate supply of the residential complex as the transfer of ownership is a sale and hence a supply. However, this would be contrary to paragraph 133(b), if section 133 of the ETA applies for the purposes of section 254 of the ETA.

[48] Paragraph 254(2)(e) of the ETA provides, as one of the conditions for receiving a new housing rebate, that “ownership of the complex or unit is transferred to the particular individual after the construction or substantial renovation thereof is substantially completed”. Since the agreement of purchase and sale provides for the supply of a constructed house, if the supply by way of sale of the constructed residential complex is deemed to have occurred when the agreement of purchase and sale is entered into, this would not be after the residential complex was substantially constructed. The deeming rule in section 133 does not provide for two separate events. It does not provide that first the residential complex will be deemed to be substantially constructed and then ownership will be deemed to be transferred. Rather, under section 133, both deeming results (a deemed property—the substantially constructed house— and the deemed supply) would occur at the same time—when the agreement is entered into. Therefore, the application of section 133 to an agreement to construct a new house would disqualify any individual who enters into such an agreement from qualifying for the new housing rebate. This cannot be the result that was intended.

[49] It also would not be appropriate, in my view, to find that section 133 would apply for the purposes

s’appliquait. Si l’on présumait que la livraison du bien en vertu du contrat relevait de la fourniture prévue par l’article 133, à mon avis, aux termes de cet article, le transfert de propriété, pour l’application de la LTA, serait réputé avoir eu lieu dans le cadre de la fourniture qui est prévue dans l’article, laquelle fourniture, pour l’application de la LTA, serait réputée avoir eu lieu au moment où le contrat a été conclu, et non au moment du transfert en soi. Si, pour l’application de la LTA, le transfert de propriété de l’immeuble d’habitation se produisait après la conclusion du contrat de vente, cela donnerait lieu à une fourniture distincte de l’immeuble d’habitation, puisque le transfert de propriété constitue une vente et, donc, une fourniture. Cela serait toutefois contraire à l’article 133, si celui-ci s’appliquait pour les besoins de l’article 254 de la LTA.

[48] L’alinéa 254(2)e) de la LTA prévoit, entre autres conditions d’admissibilité à recevoir le remboursement pour habitations neuves, que « la propriété de l’immeuble ou du logement est transférée au particulier une fois la construction ou les rénovations majeures de ceux-ci achevées en grande partie ». Puisque le contrat de vente prévoit la fourniture d’une maison déjà construite, si la fourniture par vente de l’immeuble d’habitation déjà construit est réputée avoir eu lieu à la conclusion du contrat de vente, ce ne serait pas après l’achèvement en grande partie de la construction de l’immeuble d’habitation. La règle déterminative énoncée à l’article 133 ne prévoit pas deux faits distincts. Elle ne prévoit pas que la construction de l’immeuble d’habitation soit d’abord réputée achevée en grande partie, pour qu’ensuite la propriété soit réputée avoir été transférée. L’article 133 prévoit plutôt que les deux résultats présumés (la propriété réputée — la maison dont la construction est achevée en grande partie — et la fourniture réputée) se produiraient au même moment, c’est-à-dire à la conclusion du contrat. Par conséquent, l’application de l’article 133 à un contrat de construction d’une habitation neuve aurait l’effet d’empêcher toute personne concluant un tel contrat de recevoir le remboursement pour habitations neuves. Ce résultat ne peut pas avoir été celui que le législateur envisageait.

[49] À mon avis, il ne conviendrait pas non plus de conclure que l’article 133 s’appliquerait dans le cadre

of paragraph 254(2)(a) of the ETA but not paragraph 254(2)(e) of the ETA. Either section 133 applies to deem the supply by way of sale of the residential complex to have occurred when the agreement was entered into or it does not. If Parliament had intended that section 133 would deem the supply by way of sale of the residential complex (and therefore the transfer of ownership) to have occurred when the agreement was entered into for the purposes of paragraph 254(2)(a) of the ETA but not paragraph 254(2)(e) of the ETA, then clearer language would have been required.

[50] As well, the opening part of paragraph 254(2)(b) of the ETA is “at the time the particular individual becomes liable or assumes liability under an agreement of purchase and sale of the complex or unit entered into between the builder and the particular individual”. If Parliament had intended that section 133 would apply then this part could have been shortened to “at the time the supply of the complex is made”. When the agreement is entered into for the purposes of section 133 of the ETA would presumably be the same time that the individual becomes liable under the agreement for the purposes of paragraph 254(2)(b) of the ETA since any conditions precedent to any assumption of liability would presumably also affect the determination of when the agreement is entered into.

[51] An example will also illustrate a further reason to support the interpretation that Parliament did not intend that the determination of whether an individual is a particular individual would be made when the agreement is entered into. Assume that an individual, A, enters into an agreement of purchase and sale for a new house with a builder. The house is to be constructed and the closing will be a year later. However, shortly after signing the agreement, A is transferred to another city and is required to sell his interest in the agreement. A transfers his interest in the agreement to B. The builder adds B to the agreement but does not release A from the agreement. The house is constructed. B fulfills the obligations of A under the agreement (including the payment of the HST) and ownership is conveyed to B at the closing. If the time for determining who is a particular individual is the time when the agreement is entered into by A, then

de l’alinéa 254(2)a) de la LTA, mais non dans celui de l’alinéa 254(2)e). Soit l’article 133 s’applique pour dire que la fourniture par vente de l’immeuble d’habitation est réputée s’être produite à la conclusion du contrat, soit il ne s’applique pas. Si le législateur avait voulu que, aux termes de l’article 133, la fourniture par vente de l’immeuble d’habitation (et par conséquent le transfert de propriété) soit réputée avoir eu lieu au moment où le contrat a été conclu pour l’application de l’alinéa 254(2)a) de la LTA, mais non pour l’alinéa 254(2)e), il aurait adopté une formule plus explicite.

[50] Aussi, la première partie de l’alinéa 254(2)b) de la LTA se lit ainsi : « au moment où le particulier devient responsable ou assume une responsabilité aux termes du contrat de vente de l’immeuble ou du logement conclu entre le constructeur et le particulier ». Si le législateur avait entendu faire appliquer l’article 133, ce passage aurait été tronqué ainsi : « au moment de la fourniture de l’immeuble ». Le moment où le contrat est conclu pour l’application de l’article 133 de la LTA serait réputé être le même moment où la personne devient responsable aux termes du contrat pour l’application de l’alinéa 254(2)b), puisque toutes les conditions préalables à toute acceptation de responsabilité auraient vraisemblablement aussi un effet sur la détermination du moment où le contrat a été conclu.

[51] Un exemple permettra aussi d’étayer l’interprétation selon laquelle le législateur ne souhaitait pas que la détermination de la question de savoir si une personne est un particulier soit faite au moment de la conclusion du contrat. Supposons qu’une personne, A, conclue un contrat de vente d’une habitation neuve avec un constructeur. La maison est à construire, et la vente est prévue un an plus tard. Cependant, peu après la signature du contrat, A doit aller travailler dans une autre ville et est obligée de vendre son droit dans le contrat. La personne A transfère donc son droit dans le contrat à la personne B. Le constructeur ajoute le nom de B au contrat, sans toutefois libérer A de ses obligations contractuelles. La maison est construite. B remplit les obligations de A aux termes du contrat (y compris le paiement de la TVH), et la propriété est cédée à B à la conclusion de la vente. Si le moment de déterminer

A would be the particular individual. However, A is not the person who would have paid all of the tax, which is a requirement of paragraph 254(2)(d) of the ETA and, therefore, no new housing rebate would be paid.

[52] Since section 133 is a deeming rule, it could be interpreted as applying twice in this example, once when A enters into the agreement and again when B is added to that agreement. This would mean that the builder will be deemed to have supplied the same residential complex to A and then again to B under the same agreement, or if it is a new agreement when B is added, the builder will have supplied the residential complex first to A and later to B (or A and B) without any conveyance of that complex from A back to the builder before B is added. In my view, the possibility of multiple applications of section 133 would mean that Parliament did not intend for section 133 to apply for the purposes of determining who is entitled to the new housing rebate.

[53] If Parliament had intended that section 133 would apply for the purposes of subsection 254(2) of the ETA to make a person who enters into an agreement of purchase and sale a “particular individual” and apply repeatedly each time a person was added to the agreement of purchase and sale, then it would seem logical that a provision would also have been added to the ETA to provide that an individual would no longer be a particular individual if that individual is removed from the agreement of purchase and sale prior to ownership being transferred by the builder. If adding individuals would make them particular individuals, then removing them prior to closing should also remove them from the determination of who is a particular individual. Since there is no provision to remove such an individual from the determination of who is a particular individual, this, in my view, would support the interpretation that Parliament did not intend for section 133 of the ETA to apply but rather only intended that the determination of who is a particular individual would be made at the closing when ownership or possession of the residential complex is transferred by the builder.

qui est admissible à titre de particulier est celui de la conclusion du contrat par A, celle-ci serait alors le particulier. Toutefois, A n’est pas la personne qui aurait payé toutes les taxes, dont le paiement est exigé par l’alinéa 254(2)d) de la LTA. Par conséquent, aucun remboursement pour habitations neuves ne serait versé.

[52] Puisque l’article 133 est une règle déterminative, elle pourrait être interprétée comme s’appliquant deux fois dans cet exemple, d’abord lorsque A conclut le contrat, et de nouveau lorsque le nom de B y est ajouté. Ainsi, le constructeur serait réputé avoir fourni le même immeuble d’habitation à A et, ensuite, à B aux termes du même contrat, ou, si le constructeur avait conclu un nouveau contrat pour ajouter le nom de B, le constructeur aurait fourni l’immeuble d’abord à A et, plus tard, à B (ou à A et B), sans aucune rétrocession de l’immeuble par A au constructeur avant que celui-ci n’ajoute le nom de B au contrat. À mon avis, la possibilité d’applications concurrentes de l’article 133 signifie que le législateur n’avait pas l’intention que cet article s’applique afin d’établir qui a droit au remboursement pour habitations neuves.

[53] Si le législateur avait eu comme intention que l’article 133 s’applique pour les besoins du paragraphe 254(2) de la LTA, afin de faire d’une personne qui conclut un contrat de vente un « particulier », et qu’il s’applique à maintes reprises chaque fois qu’un signataire s’ajoute au contrat de vente, il semblerait alors logique d’affirmer qu’une disposition aurait également dû être ajoutée à la LTA pour prévoir qu’une personne n’est plus un particulier si elle est exclue du contrat de vente avant le transfert de propriété par le constructeur. Si l’ajout de personnes en fait des particuliers, leur retrait du contrat avant sa conclusion devrait aussi faire en sorte qu’elles ne puissent pas être considérées comme des particuliers. Puisqu’aucune disposition ne prévoit le retrait d’une telle personne lors de la détermination quant à savoir qui est un particulier, cela, à mon avis, appuierait l’interprétation selon laquelle le législateur n’avait pas l’intention de faire en sorte que l’article 133 de la LTA s’applique, mais, plutôt, il voulait seulement que la détermination à titre de particulier soit faite au moment de la conclusion, lors du transfert de la propriété ou de la possession de l’immeuble d’habitation par le constructeur.

[54] The determination of the entitlement to the rebate is only made once. It is clear from paragraph 254(2)(e) of the ETA that entitlement to the rebate can only arise after ownership of the residential complex is transferred to the particular individual. There is no ongoing or recurring right to a rebate nor is there any need to determine, prior to the closing of the purchase of the residential complex (at which time all of the tax will have been paid as required by paragraph 254(2)(d) of the ETA) whether an individual is a “particular individual”. When an agreement of purchase and sale for a new house is entered into, it is not relevant, at that time, whether an individual who entered into that agreement is a “particular individual”. No new housing rebate is payable at the time that an agreement to construct a new house is entered into.

[55] Section 133 was, based on the Explanatory Note, introduced to address a concern related to an agreement to purchase property where there would be ongoing or recurring obligations to make payments.

[56] In the context of the new housing rebate, in my view, Parliament intended that the determination of whether an individual would be a particular individual is only to be made once. Since the rebate conditions clearly contemplate that entitlement can only arise if ownership is transferred after the residential complex is substantially constructed or renovated, the time for the determination of whether an individual is a particular individual is when the actual supply by way of sale has been made. This would be the actual transfer of ownership by the builder at the closing or the actual transfer of possession under the agreement to transfer ownership. Once it has been determined that an individual is a particular individual, then the question will be whether that particular individual has satisfied all of the necessary requirements of subsection 254(2) of the ETA.

[57] As a result, in my view, section 133 of the ETA does not apply for the purpose of determining who is entitled to a rebate under subsection 254(2) of the ETA.

[54] La détermination du droit au remboursement ne se fait qu’une seule fois. Il ressort de manière évidente de l’alinéa 254(2)e) de la LTA que le droit au remboursement ne résulte que du transfert de la propriété de l’immeuble d’habitation au particulier. Il n’existe aucun droit permanent ou récurrent au remboursement, ni nécessité d’établir, avant que ne soit conclu l’achat de l’immeuble d’habitation (au moment où toutes les taxes auront été payées tel que l’exige l’alinéa 254(2)d) de la LTA), si une personne est un « particulier ». Lorsqu’un contrat de vente d’une habitation neuve est conclu, il est sans importance, à ce moment-là, de savoir si une personne qui a conclu le contrat est un « particulier ». Aucun remboursement pour habitations neuves n’est payable à la conclusion d’un contrat de construction d’une habitation neuve.

[55] L’article 133 a été ajouté, selon la note explicative, pour répondre à une préoccupation liée à une convention d’achat d’un bien, dans laquelle il y aurait des obligations permanentes ou récurrentes d’effectuer des paiements.

[56] À mon avis, dans le contexte du remboursement pour habitations neuves, l’intention du législateur était que la détermination quant à savoir si une personne est un « particulier » ne soit faite qu’une seule fois. Puisque les conditions de remboursement envisagent manifestement que ce droit n’est conféré qu’après l’achèvement de la plus grande partie de la construction ou des rénovations de l’immeuble d’habitation, le moment pour déterminer si une personne est un particulier est celui de la fourniture effective, par vente, du bien. Cela correspondrait au transfert réel de la propriété par le constructeur à la conclusion du contrat, ou au transfert réel de la possession aux termes du contrat de transfert de propriété. Une fois qu’il est établi qu’une personne est un particulier, la question qui se pose alors est de savoir si ce particulier a répondu à toutes les exigences prévues au paragraphe 254(2) de la LTA.

[57] Par conséquent, j’estime que l’article 133 de la LTA ne s’applique pas pour déterminer qui a droit au remboursement au titre du paragraphe 254(2) de la LTA.

E. *Bare Trust*

[58] In this case an ownership interest was transferred to Dr. Akbari. However, the issue is whether for the purposes of subsection 254(2) of the ETA a transfer of a legal interest only to a particular individual (where that person does not acquire a beneficial interest) will be considered to be a taxable supply by way of sale of the residential complex to that individual. The Tax Court Judge found that Dr. Akbari was a bare trustee and that he signed the declaration of trust on the same day that ownership of the property was transferred by the builder, presumably at or in preparation for the closing. This finding that Dr. Akbari was a bare trustee has not been challenged in this appeal.

[59] In *De Mond Jr. v. The Queen*, 1999 CanLII 466, [1999] 4 C.T.C. 2007, 99 D.T.C. 893 (T.C.C.) [at paragraphs 37–38], Justice Lamarre (as she then was) stated that:

Bare trustees have also been compared to agents. The existence of a bare trust will be disregarded for income tax purposes where the bare trustee holds property as a mere agent or for the beneficial owner. In *Trident Holdings Ltd. v. Danand Investments Ltd.* (1988), 64 O.R. (2d) 65 (Ont. C.A.), Mr. Justice Morden, speaking for the Ontario Court of Appeal, made the distinction between an ordinary trust and a bare trust. He reproduced the following passages from Scott, *The Law of Trusts*, 4th ed. (1987):

An agent acts for, and on behalf of, his principal and subject to his control; a trustee as such is not subject to the control of his beneficiary, although he is under a duty to deal with the trust property for the latter's benefit in accordance with the terms of the trust, and can be compelled by the beneficiary to perform this duty. The agent owes a duty of obedience to his principal; a trustee is under a duty to conform to the terms of the trust [Vol. 1, p. 88].

...

E. *La simple fiducie*

[58] Dans la présente affaire, un droit de propriété a été transféré à M. Akbari. Toutefois, la question est de savoir si, pour l'application du paragraphe 254(2) de la LTA, le transfert uniquement d'un intérêt en droit à un particulier (lorsque cette personne n'acquiert pas un droit de bénéficiaire) sera considéré comme une fourniture taxable, par vente, de l'immeuble d'habitation à cette personne. Le juge de la Cour canadienne de l'impôt a conclu que M. Akbari était un simple fiduciaire et qu'il avait signé la déclaration de fiducie le jour même où la propriété avait été transférée par le constructeur, vraisemblablement au moment de conclure le contrat, ou en préparation de la conclusion du contrat. Cette conclusion selon laquelle M. Akbari était simple fiduciaire n'a pas été contestée dans le présent appel.

[59] Dans la décision *De Mond Jr. c. La Reine*, 1999 CanLII 466 (C.C.I.), la juge Lamarre (tel était alors son titre) a déclaré ce qui suit [aux paragraphes 37 et 38] :

Le simple fiduciaire a également été comparé au mandataire. Il ne sera pas tenu compte de l'existence d'une simple fiducie à des fins fiscales dans les cas où le simple fiduciaire détient des biens en tant que simple mandataire ou pour la personne en ayant la propriété effective. Dans l'arrêt *Trident Holdings Ltd. v. Danand Investments Ltd.*, 1998 CanLII 194 (ON CA), 64 O.R. (2d) 65 (C.A. Ont.), le juge Morden, s'exprimant pour la Cour d'appel de l'Ontario, a établi une distinction entre la fiducie ordinaire et la simple fiducie. Il a reproduit les passages suivants tirés de Scott, *The Law of Trusts*, 4e éd. (1987) :

[TRADUCTION]

Le mandataire agit pour son mandant et en son nom, et il est assujéti à son contrôle; le fiduciaire en tant que tel n'est pas assujéti au contrôle de son bénéficiaire, quoi qu'il soit tenu d'agir à l'égard des biens en fiducie pour le bénéfice de ce dernier et en conformité avec les termes de la fiducie, et qu'il puisse être contraint par le bénéficiaire de s'acquitter de cette obligation. Le mandataire a une obligation d'obéissance envers son mandant; le fiduciaire est tenu de se conformer aux termes de la fiducie [vol. 1, p. 88].

[...]

A person may be both agent of and trustee for another. If he undertakes to act on behalf of the other and subject to his control he is an agent; but if he is vested with the title to property that he holds for his principal, he is also a trustee. In such a case, however, it is the agency relation that predominates, and the principles of agency, rather than the principles of trust, are applicable [Vol. 1, p. 95].

Mr. Justice Morden also quoted with approval from an article by M.C. Cullity, “Liability of Beneficiaries — A Rejoinder”, (1985-86), 7 *Estates & Trusts Quarterly* 35, at p. 36:

It is quite clear that in many situations trustees will also be agents. This occurs, for example, in the familiar case of investments held by an investment dealer as nominee or in the case of land held by a nominee corporation. In such cases, the trust relationship that arises by virtue of the separation of legal and equitable ownership is often described as a bare trust and for tax and some other purposes it is quite understandably ignored.

The distinguishing characteristic of the bare trust is that the trustee has no independent powers, discretions or responsibilities. His only responsibility is to carry out the instructions of his principals — — the beneficiaries. If he does not have to accept instructions, if he has any significant independent powers or responsibilities, he is not a bare trustee.

[60] The view that bare trusts should be ignored has also been applied to the ETA (*S.E.R. Contracting Ltd. v. The Queen*, 2006 TCC 6, [2006] G.S.T.C. 2, at paragraph 12; *Edmonton (Town) v. The Queen*, 2015 TCC 172, [2017] G.S.T.C. 33, at paragraph 56).

[61] The purpose of the new housing rebate is to reduce, in certain situations, the cost of new housing. Presumably this is meant to benefit the beneficial purchasers of new houses and therefore, there is no apparent reason to depart from the general principle that bare trusts will be ignored for the purposes of the ETA. As well, paragraph 254(2)(d) of the ETA provides that a

Une personne peut être à la fois mandataire et fiduciaire d’une autre personne. Si elle entreprend d’agir pour le compte de l’autre personne et sous réserve de son contrôle, elle est un mandataire, mais si elle détient le titre des biens pour son mandant, elle est également un fiduciaire. Dans un tel cas, cependant, c’est la relation de mandataire qui prédomine, et les principes du mandat, et non ceux de la fiducie, s’appliquent [vol. 1, p. 95].

Le juge Morden a également cité avec approbation un article de M. C. Cullity, « Liability of Beneficiaries – A Rejoinder », (1985-86), 7 *Estates & Trusts Quarterly* 35, à la page 36 :

[TRADUCTION]

Il est manifeste que, dans nombre de situations, les fiduciaires sont également des mandataires. C’est ce qui se produit, par exemple, dans le cas bien connu des investissements que le courtier en valeurs mobilières détient en tant que fondé de pouvoir ou dans le cas du bien-fonds détenu par une société désignée. Dans de tels cas, la relation fiduciaire qui naît de la séparation de la propriété en common law et de la propriété en equity est souvent qualifiée de simple fiducie et, naturellement, à des fins fiscales et à certaines autres fins, il n’en est pas tenu compte.

La simple fiducie se distingue des autres fiducies en ce que le fiduciaire n’a aucune discrétion ou responsabilité ni aucun pouvoir indépendants. Son unique responsabilité consiste à donner suite aux instructions de ses mandants, les bénéficiaires. S’il n’est pas tenu d’accepter les instructions, s’il détient des pouvoirs ou des responsabilités indépendants importants, il n’est pas un simple fiduciaire.

[60] Le point de vue selon lequel il convient de faire abstraction des simples fiducies a aussi été appliqué à la LTA (*S.E.R. Contracting Ltd. c. La Reine*, 2006 CCI 6, au paragraphe 12; *Edmonton (Ville) c. La Reine*, 2015 CCI 172, au paragraphe 56).

[61] L’objectif du remboursement pour habitations neuves était de réduire, dans certaines situations, le coût des habitations neuves, vraisemblablement au profit des acheteurs bénéficiaires d’habitations neuves. Par conséquent, il n’y a aucune raison apparente d’écarter le principe général selon lequel il sera fait abstraction des simples fiducies pour l’application de la LTA.

new housing rebate will not be paid unless the “particular individual” has paid all of the tax under Division II [sections 165 to 211] of the ETA. Section 165 of the ETA is in Division II. Since the beneficial owner will generally be the person who will have paid all of the tax, this would support the view that the beneficial interest is the relevant interest. In this case, there is no dispute that Mr. Cheema paid all of the tax payable under the ETA.

[62] There may also be situations where the Minister will want to determine whether the supply by way of sale was made to the person who is the beneficial owner. Assume that two individuals want to buy a condo—one as an investment (the investor) and the other as a place to live (the occupant). Assume that the investor is not a relation of the occupant for the purposes of section 254 of the ETA. Assume that the occupant is the only person who signs the agreement of purchase and sale as a purchaser and is the only person shown on the deed as a grantee. The occupant collects one-half of the amount of the purchase price from the investor and pays the full purchase price to the builder. The occupant signs a declaration of bare trust in favour of the investor, declaring that a 50 percent interest in the property is being held for the investor. The occupant occupies the condo as their primary place of residence. It would seem to me that the Minister would want to argue that transfer of legal title by the builder to the occupant would not be sufficient to make the occupant the only particular individual for the purposes of paragraph 254(2)(a) of the ETA.

F. Conclusion

[63] As a result, a “particular individual” for the purposes of subsection 254(2) of the ETA will be an individual to whom a builder has actually transferred ownership or possession of a residential complex. If a person has signed the agreement of purchase and sale or the mortgage, but based on all of the circumstances, has not acquired a beneficial interest in the residential complex or possession of that complex, then that person will

Aussi, l’alinéa 254(2)d) de la LTA prévoit que le remboursement pour habitations neuves ne sera pas versé, à moins que le — « particulier? » ait payé toutes les taxes au titre de la section II [articles 165 à 211] de la LTA. L’article 165 de la LTA se trouve dans la section II. Puisque le propriétaire bénéficiaire est généralement la personne qui s’est acquittée de toutes les taxes, cela appuierait la proposition selon laquelle le droit de bénéficiaire est le droit qu’il convient de prendre en considération. Dans la présente affaire, il n’est pas contesté que M. Cheema a payé toutes les taxes exigibles aux termes de la LTA.

[62] Dans d’autres situations, le ministre pourrait vouloir déterminer si la fourniture par vente a été effectuée à la personne qui est le propriétaire bénéficiaire. Prenons l’exemple où deux personnes souhaiteraient acheter un condo — l’une comme un placement (l’investisseur) et l’autre comme domicile (l’occupant). Prenons l’hypothèse que l’investisseur n’a aucun lien de parenté avec l’occupant pour l’application de l’article 254 de la LTA et que l’occupant est la seule personne à signer le contrat de vente comme acheteur, et la seule personne identifiée sur l’acte à titre de cessionnaire. L’occupant recueille la moitié du montant du prix d’achat auprès de l’investisseur, et paie le total du prix d’achat au constructeur. L’occupant signe une déclaration de simple fiducie au profit de l’investisseur, pour déclarer qu’un intérêt de 50 p. 100 dans le bien est retenu pour l’investisseur. L’occupant vit dans le condo, devenu sa résidence habituelle. Il me semble que le ministre voudrait faire valoir que le transfert du titre de propriété par le constructeur à l’occupant ne suffirait pas à faire de l’occupant le seul particulier pour l’application de l’alinéa 254(2)a) de la LTA.

F. Conclusion

[63] Pour ces motifs, un « particulier » pour l’application du paragraphe 254(2) de la LTA est une personne au profit de laquelle un constructeur a effectivement transféré la propriété ou la possession d’un immeuble d’habitation. Si une personne a signé le contrat de vente ou l’hypothèque, mais n’a pas, au vu de l’ensemble des circonstances, acquis un droit de bénéficiaire dans l’immeuble d’habitation ni la possession de

not be a particular individual for the purposes of subsection 254(2) of the ETA. If a person is not a “particular individual” that person does not need to satisfy the occupancy requirements of paragraphs 254(2)(b) and (g) of the ETA, but that person will also not be entitled to claim the new housing rebate.

[64] In this case, a 99 percent interest in the property was conveyed to Mr. Cheema and his spouse. There was no indication that Mr. Cheema’s spouse had, at any time, signed the agreement of purchase and sale. No one raised any issue that would arise as a result of Mr. Cheema’s spouse having acquired an interest in the residential complex without having signed the agreement of purchase and sale. Presumably this is based on the doctrine of constructive receipt.

[65] In *Canada v. Innovative Installation Inc.*, 2010 FCA 285, [2011] 2 C.T.C. 73, this Court held that constructive receipt could apply where a person had a contractual right to receive a payment. Therefore, even though the life insurance benefit was paid directly from the insurance company to the company’s bank, the company was still considered to have received the life insurance proceeds for the purposes of section 89 of the *Income Tax Act*, R.S.C., 1985 (5th Supp.), c. 1, because the company had a contractual right to receive the life insurance benefit.

[66] In the same way, when Mr. Cheema transferred to his spouse a portion of the ownership interest that ought to have been transferred to him (by directing the builder to convey the property to him and his wife) this should be treated, for the purposes of subsection 254(2) of the ETA, the same as if it had been conveyed to him. Since the interest conveyed to Mr. Cheema’s wife would be treated as being conveyed to him, the only person who is a particular individual in this case is Mr. Cheema.

[67] Since Dr. Akbari only acquired his interest in the house as a bare trustee, this acquisition of an interest by him will be ignored for the purposes of

l’immeuble, il s’ensuit que cette personne ne peut être considérée comme un particulier pour l’application du paragraphe 254(2) de la LTA. Si une personne n’est pas un « particulier », cette personne n’est pas assujettie aux exigences d’occupation définies aux alinéas 254(2)b) et g) de la LTA, mais cette personne n’a pas non plus le droit de demander le remboursement pour habitations neuves.

[64] Dans le présent dossier, un intérêt de 99 p. 100 dans la propriété a été cédé à M. Cheema et à son épouse. Rien n’indique que l’épouse de M. Cheema a, à un moment donné, signé le contrat de vente. Personne n’a soulevé de question pouvant découler du fait que l’épouse de M. Cheema a acquis un intérêt dans l’immeuble d’habitation sans avoir signé le contrat de vente. Cela repose vraisemblablement sur la doctrine de la réception implicite.

[65] Dans l’arrêt *Canada c. Innovative Installation Inc.*, 2010 CAF 285, la Cour avait conclu que la doctrine de la réception implicite pouvait s’appliquer lorsqu’une personne jouissait d’un droit contractuel de recevoir un paiement. Par conséquent, même si la prestation d’assurance-vie avait été payée directement par l’assureur à la banque de la société, la société était toujours réputée avoir reçu un produit d’assurance-vie pour l’application de l’article 89 de la *Loi de l’impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985) (5^e suppl.), ch. 1, parce que la société jouissait du droit contractuel de recevoir la prestation d’assurance-vie.

[66] De la même manière, lorsque M. Cheema a transféré à son épouse une partie du droit de propriété qui aurait dû être transférée à lui-même (en demandant au constructeur de céder la propriété à sa femme et à lui), cela aurait dû être traité, pour l’application du paragraphe 254(2) de la LTA, comme si elle avait été cédée à lui-même. Puisque le droit cédé à l’épouse de M. Cheema aurait été traité comme s’il lui avait été cédé, la seule personne qui est un particulier dans la présente affaire est M. Cheema.

[67] Puisque M. Akbari n’a acquis son droit dans la maison qu’à titre de simple fiduciaire, il sera fait abstraction de cette acquisition par lui de ce droit pour

paragraph 254(2)(a) of the ETA and, therefore, there was no supply by way of sale of a residential complex to him and he was not a particular individual. Dr. Akbari's liability under the agreement of purchase and sale does not alter the determination that he did not acquire a beneficial interest in the residential complex from the builder. His liability under the agreement of purchase and sale does not, in and of itself, make him a particular individual for the purposes of subsection 254(2) of the ETA. The only individual who acquired a beneficial interest in the property from the builder for the purposes of the ETA in this case was Mr. Cheema. Since he satisfied the occupancy requirements and there was no indication that any of the other conditions were not satisfied, Mr. Cheema is entitled to the new housing rebate.

[68] As a result, I would dismiss the appeal.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

[69] STRATAS J.A.: I have read my colleague's reasons, prepared with his usual erudition and assiduous attention to detail. Regrettably, in this case I do not agree with them.

[70] In my view, the Tax Court erred. I would allow the appeal, quash the judgment of the Tax Court (2016 TCC 251 *per* Smith J. [reasons]) and restore the Minister's reassessment made under Part IX [sections 122 to 363.2] of the *Excise Tax Act*, R.S.C., 1985, c. E-15.

A. Principles of statutory interpretation

[71] The Tax Court construed section 254, the provision that offers a new housing rebate, as a benefits-conferring section: reasons, at paragraph 47. Indeed, the purpose of section 254 is to ensure "that the GST does not pose a barrier to affordable housing by effectively lowering the tax rate on most newly-constructed

l'application de l'alinéa 254(2)a) de la LTA et, par conséquent, il n'y avait pas fourniture, par vente, d'un immeuble d'habitation à son profit et il n'était pas un particulier. La responsabilité de M. Akbari aux termes du contrat de vente est sans incidence sur la conclusion selon laquelle il n'a acquis aucun droit de bénéficiaire dans l'immeuble d'habitation auprès du constructeur. Sa responsabilité aux termes du contrat de vente ne fait pas de lui, en soi, un particulier pour l'application du paragraphe 254(2) de la LTA. La seule personne qui a acquis un droit de bénéficiaire dans le bien auprès du constructeur, pour l'application de la LTA, était M. Cheema. Puisque celui-ci a répondu aux exigences d'occupation et que rien n'indique que les autres conditions n'ont pas été remplies, M. Cheema a droit au remboursement pour habitations neuves.

[68] Pour ces motifs, je rejeterais l'appel.

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

[69] LE JUGE STRATAS, J.C.A. : J'ai pris connaissance des motifs de mon collègue, rédigés avec l'érudition et le soin assidu du détail qui le distinguent. Malheureusement, dans la présente affaire, je ne peux y souscrire.

[70] À mon avis, la Cour canadienne de l'impôt a commis une erreur. J'accueillerais l'appel, je casserais le jugement de la Cour canadienne de l'impôt (2016 CCI 251, le juge Smith [motifs]) et je rétablirais la nouvelle cotisation établie par le ministre au titre de la partie IX [articles 122 à 363.2] de la *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. (1985), ch. E-15.

A. Les principes de l'interprétation législative

[71] La Cour canadienne de l'impôt a interprété l'article 254, la disposition qui offre le remboursement pour habitations neuves, comme une disposition conférant un avantage : motifs, au paragraphe 47. En effet, l'objectif de l'article 254 est de s'assurer que « la TPS ne bloque pas l'accès aux logements de prix abordable,

homes” : Canada, Department of Finance, *Technical Notes Relating to the Excise Tax Act*, May 1990, sections 254–256 [at page 124].

[72] However, the fact that the section confers a benefit, here a new housing rebate, says nothing about the circumstances in which the rebate is available.

[73] To determine this, we must look to the purpose, context and text of the section to ascertain its authentic meaning: *Re Rizzo & Rizzo Shoes Ltd.*, [1998] 1 S.C.R. 27, (1998), 154 D.L.R. (4th) 193; *Bell ExpressVu Limited Partnership v. Rex*, 2002 SCC 42, [2002] 2 S.C.R. 559; *Canada Trustco Mortgage Co. v. Canada*, 2005 SCC 54, [2005] 2 S.C.R. 601.

[74] In doing this, we cannot “drive Parliament’s language ... higher than what genuine interpretation [of the section]—an examination of its text, context and purpose—can bear”: *Wilson v. Atomic Energy of Canada Limited*, 2015 FCA 17, [2015] 4 F.C.R. 467, at paragraph 86, revd on another point 2016 SCC 29, [2016] 1 S.C.R. 770. While we might personally support the purpose behind the new housing rebate, we cannot allow that support to extend the rebate beyond the authentic meaning of the section: *Williams v. Canada (Public Safety and Emergency Preparedness)*, 2017 FCA 252, [2018] 4 F.C.R. 174, at paragraphs 46–52. Where the legislative language of a provision is precise, we cannot use its underlying purpose to “supplant” clear language or “to create an unexpressed exception to clear language”: *Placer Dome Canada Ltd. v. Ontario (Minister of Finance)*, 2006 SCC 20, [2006] 1 S.C.R. 715, at paragraph 23.

[75] On an earlier occasion, the Supreme Court put the same idea this way:

In discussing [*Canada v. Antosko*, [1994] 2 S.C.R. 312, [1994] 2 C.T.C. 25], P. W. Hogg and J. E. Magee, while correctly acknowledging that the context and purpose of

en abaissant effectivement [...] le taux de taxe sur les habitations neuves » : Canada, ministère des Finances, *Notes explicatives sur la Loi sur la taxe d'accise*, mai 1990, articles 254 à 256 [à la page 148].

[72] Toutefois, le fait que l'article confère un avantage, en l'espèce un remboursement pour habitations neuves, ne nous éclaire pas sur les circonstances dans lesquelles le remboursement peut être versé.

[73] Pour les déterminer, il nous faut connaître l'objet, le contexte, et le texte de l'article afin de vérifier son sens authentique : *Re Rizzo & Rizzo Shoes Ltd.*, [1998] 1 R.C.S. 27; *Bell ExpressVu Limited Partnership c. Rex*, 2002 CSC 42, [2002] 2 R.C.S. 559; *Hypothèques Trustco Canada c. Canada*, 2005 CSC 54, [2005] 2 R.C.S. 601.

[74] Ce faisant, nous ne pouvons « donner au libellé [...] un sens plus large que celui qu'autorise une interprétation véritable de [l'article] — un examen de son texte, de son contexte et de son objet » : *Wilson c. Énergie atomique du Canada Limitée*, 2015 CAF 17, [2015] 4 R.C.F. 467, au paragraphe 86, infirmée sur un autre point par 2016 CSC 29, [2016] 1 R.C.S. 770. Même en souscrivant personnellement à l'objectif qui sous-tend le remboursement pour habitations neuves, nous ne pouvons permettre que la portée du remboursement outrepassé le sens authentique de la disposition législative qui le définit : *Williams c. Canada (Sécurité publique et Protection civile)*, 2017 FCA 252, [2018] 4 R.C.F. 174, aux paragraphes 46 à 52. Lorsque le libellé d'une disposition de la loi est net, nous ne pouvons nous fonder sur son objectif sous-jacent pour « mettre de côté » le texte clair d'une disposition ou « [TRADUCTION] créer une exception tacite à ce qui est clairement prescrit » : *Placer Dome Canada Ltd. c. Ontario (Ministre des Finances)*, 2006 CSC 20, [2006] 1 R.C.S. 715, au paragraphe 23.

[75] Antérieurement, la Cour suprême avait ainsi formulé le même concept :

Dans leur examen de [l'arrêt *Canada c. Antosko*, [1994] 2 R.C.S. 312, [1994] 2 C.T.C. 25], P. W. Hogg et J. E. Magee, tout en reconnaissant, avec justesse, qu'il faut

a statutory provision must always be considered, comment that “[i]t would introduce intolerable uncertainty into the *Income Tax Act* if clear language in a detailed provision of the Act were to be qualified by unexpressed exceptions derived from a court’s view of the object and purpose of the provision”: *Principles of Canadian Income Tax Law* (2nd ed. 1997), at pp. 475-76. This is not an endorsement of a literalist approach to statutory interpretation, but a recognition that in applying the principles of interpretation to the Act, attention must be paid to the fact that the Act is one of the most detailed, complex, and comprehensive statutes in our legislative inventory and courts should be reluctant to embrace unexpressed notions of policy or principle in the guise of statutory interpretation.

(65302 *British Columbia Ltd. v. Canada*, [1999] 3 S.C.R. 804, (1999), 179 D.L.R. (4th) 577, at paragraph 51.) While this case spoke of the *Income Tax Act*, R.S.C., 1985 (5th Supp.), c. 1, the same can be said for the *Excise Tax Act*.

[76] In this case, the Tax Court (at paragraph 47) followed the approach in *United Parcel Service Canada Ltd. v. The Queen*, 2006 TCC 450, [2006] G.S.T.C. 146, at paragraph 23—namely, interpreting the section to achieve “a sensible, practical and common sense result” and one that is “consonant with the scheme of the Act”. It did not follow the approach of examining the text, context and purpose of section 254.

[77] The exhortation to judges in *United Parcel Service* [at paragraph 23] to strive for “a sensible, practical and common sense result” is unsupported by authority. While *United Parcel Service* cites *Highway Sawmills Limited v. Minister of National Revenue*, [1966] S.C.R. 384, (1966), 56 D.L.R. (2d) 652 and *Maritime Life Assurance Co. v. The Queen*, 1999 CanLII 149, [1999] G.S.T.C. 1 (T.C.C.) in support of this, these cases stand for no such thing. In *Highway Sawmills*, the Supreme Court suggested only that a court might usefully compare rival interpretations to see which best “conforms to the apparent scheme of the legislation” (at page 393 S.C.R., page 658 D.L.R.). As this Court has recently explained, this

toujours prendre en considération le contexte et l’objectif de la disposition, mentionnent que [TRADUCTION] « [l]a *Loi de l’impôt sur le revenu* serait empreinte d’une incertitude intolérable si le libellé clair d’une disposition détaillée de la Loi était nuancé par des exceptions qui n’y sont pas exprimées, provenant de la conception qu’un tribunal a de l’objet de la disposition » : *Principles of Canadian Income Tax Law* (2e éd. 1997), aux pp. 475 et 476. Il ne s’agit pas là de l’approbation d’une approche littérale à l’interprétation législative, mais de la reconnaissance que, dans l’application des principes d’interprétation de la Loi, il faut porter attention au fait qu’elle est une des lois les plus détaillées, complexes et exhaustives de notre législation, et que les tribunaux devraient être réticents à adopter, sous le couvert d’interprétation législative, des notions de politique ou de principe qui ne sont pas exprimées.

(65302 *British Columbia Ltd. c. Canada*, [1999] 3 R.C.S. 804, au paragraphe 51.) Alors que cette affaire portait sur la *Loi de l’impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985) (5^e suppl.), ch. 1, il en va de même pour la *Loi sur la taxe d’accise*.

[76] En l’espèce, la Cour canadienne de l’impôt (au paragraphe 47) a suivi la méthode préconisée dans la décision *United Parcel Service Canada Ltd. c. La Reine*, 2006 CCI 450, au paragraphe 23, en interprétant l’article pour arriver à « un résultat rationnel, pratique et raisonnable » et donc à un résultat qui est « compatible avec l’esprit de la Loi ». Elle n’a pas suivi la méthode qui consiste à examiner le texte, le contexte et l’objet de l’article 254.

[77] L’invitation faite aux juges, dans la décision *United Parcel Service* [au paragraphe 23], à viser « un résultat rationnel, pratique et raisonnable » ne trouve pas son écho dans la jurisprudence. Bien que la décision *United Parcel Service* cite l’arrêt *Highway Sawmills Limited v. Minister of National Revenue*, [1966] R.C.S. 384, et la décision *Maritime Life Assurance Co. c. La Reine*, 1999 CanLII 149 (C.C.I.), pour appuyer cette proposition, ce n’est pas ce que préconisent ces précédents. Dans l’arrêt *Highway Sawmills*, la Cour suprême du Canada invitait uniquement les cours à comparer de façon utile les diverses interprétations afin d’établir laquelle [TRADUCTION] « correspond le mieux au régime manifeste de la loi » (page 393 dans

is an approach consistent with and useful to the examination of text, context and purpose: *Williams*, at paragraph 52. The Tax Court in *Maritime Life* [at paragraph 18] spoke of the need to approach the *Excise Tax Act* “in a common-sense way, and with an eye for the reality of the transactions involved”, which is something different. On appeal, this Court did not advocate judges interpreting legislation in the manner urged by *United Parcel Service: The Queen v. Maritime Life Assurance Co.* (2000), 261 N.R. 365, [2000] G.S.T.C. 89 (F.C.A.).

[78] Seeking “a sensible, practical and common sense result” is quite different from dispassionately and objectively examining the text, context and purpose of the legislation in issue; the latter turns on the nature of the legislation while the former depends on the nature of the judge. One judge may think a result is sensible, practical and in accordance with common sense; another may say it is nothing of the sort.

[79] Judges are only lawyers who happen to hold a judicial commission. Just like the people they serve, judges are unelected and are bound by legislation. What, then, is the right of judges to avert their eyes from the authentic meaning of legislation enacted by the elected and, instead, to choose a meaning that accords with their own particular views of sensibility, practicality and common sense?

[80] This sort of thing, akin to relying upon “what [they] think is best for Canadian society” and choosing “what [they] want the legislation to mean”, has nothing to do with the judges’ real task, which is to discern “what the legislation authentically means”: *Williams*, at paragraph 48. Today, there is only one accepted way to do this: to cast aside any personal views and predispositions and, instead, to examine the text, context and purpose of the legislation dispassionately and objectively. Doing this might lead to a result that some might call sensible and practical and in accordance with common sense. But if that happens, it is because that is the authentic meaning of the legislation—not because some judge has made it so.

le R.C.S.). Ainsi que la présente Cour l’a récemment expliqué, cette méthode est compatible avec l’examen du texte, du contexte et de l’objectif, et elle est utile à cet égard : *Williams*, au paragraphe 52. La Cour canadienne de l’impôt, dans la décision *Maritime Life* [au paragraphe 18], évoque la nécessité d’interpréter la *Loi sur la taxe d’accise* « sous l’angle du bon sens et du point de vue de la réalité des opérations en cause », ce qui n’est pas la même chose. En appel, la Cour n’a pas recommandé aux juges d’interpréter la loi de la manière conseillée vivement dans la décision *United Parcel Service : Canada c. Maritime Life Assurance Co.*, 2000 CanLII 163745 (C.A.F.).

[78] Viser « un résultat rationnel, pratique et raisonnable » est très différent d’examiner calmement et objectivement le texte, le contexte et l’objet de la loi qui est en cause; la dernière approche repose sur la nature de la loi, tandis que la première dépend de la nature du juge. En effet, un juge pourrait estimer qu’un résultat est rationnel, pratique et raisonnable, tandis qu’un autre pourrait avoir une opinion différente.

[79] Les juges ne sont que des avocats auxquels a été conféré un pouvoir judiciaire. Tout comme ceux qu’ils servent, les juges ne sont pas élus, et ils sont liés par la loi. D’où viendrait donc le droit des juges de fermer les yeux sur le sens véritable d’une loi adoptée par les élus pour lui préférer un sens qui correspond avec leurs propres convictions sur ce que constitue une issue rationnelle, pratique et raisonnable?

[80] Une telle question, qui n’est pas sans rappeler celle de savoir « ce que nous [les juges] croyons être ce qu’il y a de mieux pour la société canadienne » et de choisir « le sens que nous [les juges] voulons donner à la loi », n’appartient pas au devoir réel des juges, qui est de distinguer « le véritable sens de la loi » : *Williams*, au paragraphe 48. Aujourd’hui, les juges n’ont qu’un seul moyen de s’acquitter de ce devoir : en écartant toute opinion et prédisposition personnelles pour n’examiner que le texte, le contexte et l’objet de la loi calmement et objectivement. Cette méthode pourrait mener à un résultat que l’on pourrait qualifier de rationnel, pratique et raisonnable. Mais lorsque cela se produit, c’est le résultat du sens authentique de la loi, et non celui établi par un juge.

[81] Finally, an earlier decision of this Court, cited by the Tax Court, is key: *Canada v. Sneyd*, 2000 CanLII 15708, 257 N.R. 262, 2000 G.T.C. 4112 (F.C.A.). In *Sneyd*, this Court considered a similar housing rebate in a neighbouring section of the *Excise Tax Act*, section 256. It held (at paragraph 12 N.R., page 4116 G.T.C.) that the *Excise Tax Act* “is a taxing statute whose purpose is to raise government revenues” and the housing rebate “is a limited exception to that purpose”, constrained by its specific language. This Court interpreted section 256 in a manner highly attentive to the literal wording of the section.

[82] We are bound by the approach our Court has taken in *Sneyd* to this kind of rebate provision. And this approach has been vindicated by later decisions of the Supreme Court.

[83] Taxation statutes are “instrument[s] dominated by explicit provisions dictating specific consequences” and this invites “a largely textual interpretation”: *Canada Trustco*, at paragraph 13; see also *CIBC World Markets Inc. v. Canada*, 2011 FCA 270, [2013] 3 F.C.R. 3, at paragraph 29 and *Canada v. Quinco Financial Inc.*, 2014 FCA 108, [2014] G.S.T.C. 57, at paragraphs 5–7. Where the particular words of a provision are precisely worded and unequivocal, the ordinary meaning of those words plays a “dominant role” in the process: *Canada Trustco*, at paragraph 10.

[84] On another occasion, the Supreme Court stated that where a provision in a taxation statute is “clear and unambiguous” its words “must simply be applied” in a way that is not tendentious or result-oriented: *Shell Canada Ltd. v. Canada*, [1999] 3 S.C.R. 622, (1999), 178 D.L.R. (4th) 26, at paragraphs 39–40.

[85] Overall, “the [*Excise Tax Act*] consists of clear, precise rules to facilitate ease of application, consistency and predictability” and this “underscores the dominance of the plain meaning of the text of the Act in the process of interpreting provisions of the Act”: *Quinco Financial*, at paragraph 8.

[81] Enfin, il convient de rappeler un autre arrêt clé de la Cour, cité par la Cour canadienne de l’impôt : *Canada c. Sneyd*, 2000 CanLII 15708 (C.A.F.). Dans l’arrêt *Sneyd*, la Cour avait examiné un remboursement similaire pour habitations, prévu dans un article voisin de la *Loi sur la taxe d’accise*, l’article 256. Elle avait conclu (au paragraphe 12 dans CanLII) que la *Loi sur la taxe d’accise* « est une loi de nature fiscale qui vise à produire des recettes publiques » et que le remboursement pour habitations « est une exception restreinte », dont l’effet est limité par sa formulation. La Cour a interprété l’article 256 en portant une très grande attention au sens littéral du libellé de l’article.

[82] Nous sommes liés par l’approche adoptée par la Cour dans l’arrêt *Sneyd* pour ce genre de dispositions relatives aux remboursements. Cette approche a été légitimée par la Cour suprême du Canada dans des arrêts ultérieurs.

[83] Les lois fiscales sont des « instrument[s] dominé[s] par des dispositions explicites qui prescrivent des conséquences particulières » et « commandent une interprétation largement textuelle » *Canada Trustco*, au paragraphe 13; voir aussi *CIBC World Markets Inc. c. Canada*, 2011 CAF 270, [2013] 3 R.C.F. 3, au paragraphe 29, et *Canada c. Quinco Financial Inc.*, 2014 CAF 108, aux paragraphes 5 à 7. Lorsque le libellé d’une disposition est précis et non équivoque, le sens ordinaire de ces mots joue un « rôle primordial » dans ce processus : *Canada Trustco*, au paragraphe 10.

[84] À une autre occasion, la Cour suprême du Canada a déclaré que, lorsqu’une disposition d’une loi fiscale est « claire et non équivoque », elle « doit simplement être appliquée » de manière ni tendancieuse ni axée sur un résultat : *Shell Canada Ltée c. Canada*, [1999] 3 R.C.S. 622, aux paragraphes 39 et 40.

[85] Dans l’ensemble, « la [*Loi sur la taxe d’accise*] comporte des règles claires et précises en vue de faciliter son application, son uniformité et sa prévisibilité » et cela « fait ressortir le rôle primordial que joue le sens ordinaire du libellé de la Loi dans le processus d’interprétation de ses dispositions » : *Quinco Financial*, au paragraphe 8.

[86] Where, as here, Parliament grants a rebate in a discrete section for a discrete policy reason, it does not normally express itself in vague terms or require that we undertake a circuitous, serpentine and roundabout tour of various other provisions in the Act to find out when the rebate is available. To understand who may claim a rebate and in what circumstances, normally we need only read the plain language granting the rebate.

B. Application of these principles to this case

[87] Section 254 sets out the prerequisites for a taxpayer to claim a new housing rebate. The prerequisites are set out in very precise wording. Two of several prerequisites are relevant in this case.

[88] The first is not in doubt on the facts of this case: a builder of a single unit residential complex must make a taxable supply by way of sale to a particular individual (paragraph 254(2)(a)).

[89] In this transaction the builder sold the complex to Mr. Cheema and Dr. Akbari. In law, Mr. Cheema and Dr. Akbari were the purchasers. The first requirement was met.

[90] The second is more controversial in this case: at the time the particular individual assumes liability under the agreement of purchase and sale of the complex, the particular individual must be “acquiring the complex ... for use as the primary place of residence of the particular individual or a relation of the particular individual” (paragraph 254(2)(b)). The appellant says that this prerequisite was not met.

[91] Section 40 of *New Harmonized Value-added Tax System Regulations, No. 2*, SOR/2010-151, which applies in this case (see section 256.21 of the *Excise Tax Act*), provides that if supply of the complex is made to two or more individuals, the references to “a particular individual” are to be read as references to all of those

[86] Lorsque, tel que dans la présente affaire, le législateur accorde un remboursement dans un article spécifique pour un motif en matière de politique, il ne formule habituellement pas son intention par un libellé approximatif, et n’oblige pas les juges à un survol tortueux, sinueux et détourné de diverses autres dispositions de la loi pour établir s’il y a lieu d’autoriser le remboursement. Pour comprendre qui peut demander un remboursement et dans quelles circonstances, il nous suffit, normalement, de lire le libellé clair qui accorde le remboursement.

B. L’application de ces principes à la présente affaire

[87] L’article 254 définit les conditions préalables que doit remplir un contribuable pour demander le remboursement pour habitations neuves. Ces conditions préalables sont définies en termes très précis. Deux parmi plusieurs conditions préalables sont pertinentes en l’espèce.

[88] La première n’est pas contestée selon les faits de la présente affaire : un constructeur d’un immeuble d’habitation à logement unique doit effectuer, par vente, la fourniture taxable à un particulier (alinéa 254(2)a)).

[89] Dans l’opération en cause, le constructeur a vendu l’immeuble à M. Cheema et à M. Akbari. Au regard du droit, M. Cheema et M. Akbari étaient les acheteurs. La première condition préalable a été remplie.

[90] La deuxième est plus controversée en l’espèce : au moment où le particulier assume une responsabilité aux termes du contrat de vente de l’immeuble, le particulier doit « [acquérir] l’immeuble [...] pour qu’il lui serve de lieu de résidence habituelle ou serve ainsi à son proche » (alinéa 254(2)b)). L’appelante affirme que cette condition préalable n’a pas été remplie.

[91] L’article 40 du *Règlement n° 2 sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée*, DORS/2010-151, lequel s’applique en l’espèce (voir l’article 256.21 de la *Loi sur la taxe d’accise*), prévoit que, si la fourniture de l’immeuble est effectuée au profit d’au moins deux personnes, la mention de

individuals as a group. Under the agreement of purchase and sale, the supply of the complex was made to both Dr. Akbari and Mr. Cheema. Thus, the second prerequisite—use of the complex as the primary place of residence—must be satisfied by both Dr. Akbari and Mr. Cheema.

[92] Mr. Cheema acquired the complex as his primary place of residence. Dr. Akbari did not. He never intended to occupy the property as his primary residence. Thus, the second requirement was not met.

[93] Mr. Cheema submits that the Court should have regard to a trust agreement under which Dr. Akbari held his ownership interest in trust for Mr. Cheema. Thus, Dr. Akbari held no beneficial interest in the property.

[94] The prerequisite in paragraph 254(2)(b) is drawn up in a way that makes those facts irrelevant. It speaks of the particular individual's reason for acquiring the complex at the time that person "becomes liable or assumes liability under an agreement of purchase and sale of the complex". It is the relationship of the person acquiring the complex to the builder—one of purchase and sale—that is relevant, not the relationship between co-purchasers.

[95] The fact that Dr. Akbari was acquiring the complex only as a trustee is of no consequence. The agreement of purchase and sale does not distinguish between Dr. Akbari and Mr. Cheema as purchasers. Nor does section 254 provide any exception for trustees.

[96] In any event, paragraph 254(2)(b) requires us to examine the purchaser's intended use of the complex at the time the purchaser "becomes liable or assumes liability under an agreement of purchase and sale of the complex". Even if we are to give effect to the trust agreement, it did not exist at that point in time.

« particulier » doit s'interpréter pour englober l'ensemble de ces particuliers en tant que groupe. Aux termes du contrat de vente, la fourniture de l'immeuble a été effectuée au profit tant de M. Akbari que de M. Cheema. Ainsi, la seconde condition préalable, qui exige que l'immeuble serve de résidence habituelle, doit être remplie tant par M. Cheema que par M. Akbari.

[92] M. Cheema a acheté l'immeuble afin d'y établir sa résidence habituelle, ce qui n'était pas le cas de M. Akbari. Il n'a jamais eu l'intention d'occuper le bien immobilier à titre de résidence principale. Ainsi, la seconde condition n'a pas été remplie.

[93] M. Cheema soutient que la Cour aurait dû considérer l'existence du contrat de fiducie aux termes duquel M. Akbari détenait son droit de propriété en fiducie pour M. Cheema. Ainsi, M. Akbari ne détenait aucun droit de bénéficiaire dans le bien immobilier.

[94] La condition préalable énoncée dans l'alinéa 254(2)(b) est formulée d'une manière enlevant toute pertinence à ces faits. Il porte sur le motif d'acquérir l'immeuble au moment où cette personne « devient responsable ou assume une responsabilité aux termes du contrat de vente de l'immeuble ». La relation pertinente est celle qui lie la personne qui acquiert, par la vente, l'immeuble au constructeur, et non la relation entre les co-acheteurs.

[95] Le fait que M. Akbari a acquis l'immeuble au seul titre de fiduciaire est sans effet. Le contrat de vente n'établit aucune distinction entre M. Akbari et M. Cheema à titre d'acheteurs. Et l'article 254 ne prévoit aucune exception pour les fiduciaires.

[96] En tout état de cause, l'alinéa 254(2)(b) nous oblige à examiner l'usage qu'entend faire l'acheteur de l'immeuble au moment où il « devient responsable ou assume une responsabilité aux termes du contrat de vente de l'immeuble ». Même en donnant effet au contrat de fiducie, ce dernier n'existait pas à ce moment-là.

[97] Parliament was detailed and precise in the wording of the prerequisites for the rebate set out in section 254 and it is not for this Court, in the words of *Placer Dome* (at paragraph 23), “to create an unexpressed exception” or “supplant” the clear language in section 254.

[98] It follows that the Tax Court erred. It relied on the trust arrangement between Dr. Akbari and Mr. Cheema, an arrangement extraneous to paragraph 254(2)(b). It did not base its finding on who was legally liable to the builder under the agreement of purchase and sale, which is the focus of paragraph 254(2)(b).

[99] I wish to say a few words about my colleague’s reasons. Some of the difference between us stems from our understanding of what the “supply” is in this case.

[100] Where there is an agreement to provide property or a service, supply is “deemed” upon entering into an agreement of purchase and sale (section 133). As Mr. Cheema and Dr. Akbari both signed the agreement of purchase and sale, they are deemed to receive a supply of the property at the time they entered into the agreement. Since both received a supply, section 40 of the Regulations requires that they must *both* meet the rebate prerequisites in section 254.

[101] My colleague insists that Parliament evinced an intention for “supply” under the housing rebate regime to mean the transfer of beneficial ownership. In doing so, he attempts to displace the application of section 133 by pointing to the words “by way of sale” in paragraph 254(2)(a). In my view, the insertion of “by way of sale” does not nullify the deeming effects of section 133:

- The words “by way of sale” simply specify the type of supply required to meet the rebate requirements. Other types of supply, like a rental or lease, do not qualify for the rebate. This makes

[97] Le législateur a formulé par un libellé détaillé et précis les exigences préalables au remboursement prévu à l’article 254, et il n’appartient pas à la Cour, selon les mots employés dans l’arrêt *Placer Dome* (au paragraphe 23), de « [TRADUCTION] [...] créer une exception tacite à ce qui est clairement prescrit », ni de « mettre de côté » le libellé clair de l’article 254.

[98] Il s’ensuit que la Cour canadienne de l’impôt a commis une erreur. Elle a invoqué l’entente de fiducie entre M. Akbari et M. Cheema, qui est étrangère à l’alinéa 254(2)b). Elle n’a pas fondé sa conclusion sur la question de savoir qui était légalement responsable à l’égard du constructeur aux termes du contrat de vente, contrat sur lequel est axé l’alinéa 254(2)b).

[99] Je désire ajouter quelques remarques sur les motifs de mon collègue. Certaines de nos divergences ont pour source notre interprétation respective de la notion de « fourniture » dans la présente affaire.

[100] Lorsqu’un contrat prévoit la fourniture d’un bien ou d’un service, la fourniture est « réputée » dès la conclusion du contrat de vente (article 133). Puisque MM. Cheema et Akbari ont tous deux signé le contrat de vente, ils sont réputés avoir bénéficié de la fourniture du bien au moment où ils ont conclu le contrat. Ayant tous deux reçu une fourniture, l’article 40 du Règlement les assujettit tous les deux aux exigences de remboursement définies à l’article 254.

[101] Mon collègue insiste sur l’hypothèse selon laquelle le législateur a exprimé l’intention que « fourniture », pour les besoins du régime de remboursement pour habitations signifie le transfert de la propriété effective. Ce faisant, il tente de faire limiter l’application de l’article 133 en isolant les mots « par vente » dans l’alinéa 254(2)a). À mon avis, l’insertion des mots « par vente » n’annule pas l’effet déterminatif de l’article 133 :

- Les mots « par vente » ne font que préciser le moyen de fourniture exigé pour répondre aux exigences du remboursement. Les autres moyens de fourniture, comme la location, ne permettent

sense. The rebate is only available for new home sales—not leases.

- The fact that Mr. Cheema’s home did not exist at the time he signed the agreement of purchase and sale does not render section 133 inapplicable (see my colleague’s reasons, at paragraphs 43–47). Section 133 is a deeming provision. Deeming provisions create legal fictions. They assume things to exist even when they do not in reality—like, for example, the supply of a home that is not yet constructed. To suggest that Parliament did not intend for the deemed supply rule to apply because the supply could not *in fact* occur would be to undermine the purpose of enacting a deeming provision in the first place.
 - Nor does the fact that paragraph 254(2)(e) requires that ownership must be transferred *after* construction or substantial renovation render section 133 inapplicable (see my colleague’s reasons, at paragraphs 48–49). Paragraph 133(b) implicitly acknowledges that there will be an actual (i.e. not deemed) provision of the property. Paragraph 254(2)(e) simply requires that this actual ownership transfer (i.e. the actual provision of the property) occurs after construction or substantial renovation. Further support for this point is found in the fact that Parliament did not use the words “supply” or “supply by way of transfer” in paragraph 254(2)(e) indicating that paragraph 254(2)(e) falls outside the purview of section 133—which applies only to the definition of supply.
 - The phrase “supply by way of sale” appears 154 times in the *Excise Tax Act*. If Parliament intended for supplies “by way of sale” to be immune from the deeming effects of section 133, it would have done so. Not only did Parliament not do this, it expressly provided that the definition of
- pas l’admissibilité au remboursement. C’est logique. Le remboursement n’est offert que pour les ventes d’habitations neuves, et non les contrats de location.
 - Le fait que l’habitation de M. Cheema n’existait pas au moment où il a signé le contrat de vente ne rend pas l’article 133 inopérant (voir les motifs de mon collègue, aux paragraphes 43 à 47). L’article 133 constitue une disposition déterminative. Or, les dispositions déterminatives sont source de fictions juridiques : elles présument de l’existence de choses irréelles, comme la fourniture d’une habitation à construire. Le fait de laisser entendre que le législateur n’avait pas l’intention de faire appliquer la règle sur la fourniture réputée, au motif que la fourniture ne pourrait pas, dans les faits, se produire, équivaldrait à saper l’objet sous tendant l’adoption, initialement, d’une disposition déterminative.
 - De même, le fait que l’alinéa 254(2)e exige que le transfert de la propriété doit se produire après la construction ou les rénovations majeures rend l’article 133 inopérant (voir les motifs de mon collègue, aux paragraphes 48 et 49). L’article 133 reconnaît tacitement la fourniture réelle (et non réputée) du bien. L’alinéa 254(2)e exige simplement que ce transfert réel de propriété (c.-à-d. la fourniture réelle du bien) se produise après la construction ou les rénovations majeures. Appuie aussi ce point le fait que le législateur n’a pas employé les mots « fourniture » ou « fourniture par transfert » dans l’alinéa 254(2)e, ce qui indique que l’alinéa 254(2)e est exclu de la portée de l’article 133 — qui ne s’applique qu’à la définition de fourniture.
 - L’expression « fourniture par vente » apparaît à 154 reprises dans la *Loi sur la taxe d’accise*. Si le législateur souhaitait prémunir les fournitures « par vente » contre l’effet déterminatif de l’article 133, il aurait pris des mesures conséquentes. Non seulement le législateur ne l’a pas fait, mais

supply in section 123 is subject to section 133 and its deeming effects.

[102] Other elements found in the text, context and purpose of the statute support the interpretation that supply means the signing of an agreement of purchase and sale and not a transfer of beneficial ownership. I turn to these now.

– I –

[103] If supply is the transfer of beneficial ownership, a carefully designed and narrow exception in the legislation would be ignored and made meaningless. Normally, to receive the housing rebate, an individual must both purchase and occupy the new home. There is an exception though. An individual can purchase the home for a “relation” who can satisfy the occupancy requirements in paragraphs 254(2)(b) and (g). For example, a parent purchasing a home for their child to occupy can still receive the rebate. From this, it is clear that the rebate is intended only for occupants or relatives of occupants.

[104] If, as my colleague suggests, supply is the transfer of beneficial ownership, a non-relative who does not intend to reside in the new home could receive the rebate. For example, an individual like Dr. Akbari could sign an agreement of purchase and sale, pay the purchase price, receive a 1 percent interest in trust and—so long as beneficial ownership is transferred to the occupant—obtain the rebate. This would expand who is eligible for the rebate beyond occupants and relatives of the occupants—something clearly not intended by the rebate scheme. What purpose does the exception for relatives play if non-relatives can also benefit from the rebate?

il a expressément indiqué que la définition de fourniture à l’article 123 était assujettie à l’article 133 et à ses effets déterminatifs.

[102] D’autres aspects du texte, du contexte et de l’objet de la loi corroborent l’interprétation selon laquelle la fourniture signifie la signature d’un contrat de vente, et non un transfert de propriété effective. J’examinerai maintenant ces aspects.

– I –

[103] Si la fourniture correspond à un transfert de propriété effective, une exception minutieusement formulée et d’application restreinte dans la loi serait passée sous silence et rendue sans effet. Généralement, pour avoir droit au remboursement pour habitations, une personne doit acheter et occuper la nouvelle habitation. Or, une exception s’applique, selon laquelle une personne peut faire l’achat d’une maison pour un « proche » qui répondra aux exigences d’occupation énoncée aux alinéas 254(2)b) et g). Par exemple, un parent pourrait acheter la maison occupée par son enfant, et bénéficier du remboursement. Ainsi, le remboursement est manifestement destiné aux occupants ou aux membres de la famille des occupants.

[104] Si, ainsi que le laisse entendre mon collègue, la fourniture correspond à un transfert de propriété effective, une personne sans lien de parenté, qui n’a pas l’intention de résider dans la nouvelle habitation, pourrait recevoir le remboursement. Par exemple, une personne comme M. Akbari pourrait signer un contrat de vente, payer le prix d’achat, recevoir des droits de 1 p. 100 en fiducie et, pourvu que la propriété effective ait été transférée à l’occupant, recevoir le remboursement. Un tel scénario élargirait le champ des personnes admissibles à recevoir le remboursement au-delà des occupants et des membres de leur famille, une situation outrepassant manifestement l’intention du régime du remboursement. À quoi servirait l’exception pour les membres de la famille si les personnes sans lien de parenté pouvaient elles aussi bénéficier du remboursement?

– II –

[105] The rebate rules require a particular individual (or his or her relation) to intend to use the complex as the “primary place of residence” at the time the particular individual signs the agreement of purchase and sale (paragraph 254(2)(b)). If supply is only the transfer of beneficial ownership, why is the particular individual’s occupancy intention assessed at the time of signing the agreement of purchase and sale rather than at the time they receive beneficial ownership?

– III –

[106] I do not consider the result I propose in this case to run counter to the purpose of the scheme. If one wants the benefit of the rebate, one must structure their transaction to satisfy the prerequisites set out with great particularity by Parliament.

[107] In this case, the transaction was structured by having Dr. Akbari sign the agreement of purchase and sale for the complex so that Mr. Cheema could get financing. The record is silent on why this transaction structure was necessary. Normally there is no reason why financing could not be obtained or guaranteed in another way; indeed, in this case, there is nothing in the record suggesting that Dr. Akbari could not loan or gift the money to Mr. Cheema or give the bank a full, secured guarantee for Mr. Cheema’s obligations rather than co-signing the agreement of purchase and sale. The rebate exists to ensure that the GST does not pose a barrier to affordable housing; it is not a scheme to facilitate financial assistance more generally.

[108] On my view of the matter, the rebate remains easily accessed by those for whom it is intended.

– IV –

[109] It must be recalled that we are dealing with a self-assessment system comprised of millions of tax returns verified through audits.

– II –

[105] Les règles applicables au remboursement exigent qu’un particulier (ou un proche) ait l’intention d’occuper l’immeuble à titre de « résidence habituelle » au moment où le particulier signe le contrat de vente (alinéa 254(2)b)). Si la fourniture correspond uniquement au transfert de propriété effective, pourquoi doit-on apprécier l’intention d’occuper du particulier au moment de la signature du contrat de vente plutôt qu’au moment où est transférée la propriété effective?

– III –

[106] Je ne considère pas que l’issue que je propose ici soit contraire à l’objectif du régime. Si une personne souhaite bénéficier du remboursement, elle doit structurer son opération pour répondre aux conditions préalables définies de manière très détaillée par le législateur.

[107] Dans la présente affaire, l’opération était structurée pour que M. Akbari signe le contrat de vente de l’immeuble afin que M. Cheema puisse recevoir un financement. Le dossier est muet sur les raisons pour lesquelles cette structure opérationnelle était nécessaire. Généralement, il n’y a aucune raison pour laquelle il serait impossible d’obtenir ou de garantir le financement par un autre moyen. En effet, dans la présente affaire, aucun élément au dossier n’indique que M. Akbari n’aurait pas pu prêter ou donner l’argent à M. Cheema, ou donner à la banque un cautionnement complet et garanti des obligations de M. Cheema, plutôt que de se porter cosignataire du contrat de vente. Le remboursement existe pour empêcher que la TPS bloque l’accès aux logements de prix abordable; il n’a pas été mis en place pour faciliter l’accès à l’aide financière en général.

[108] Selon moi, le remboursement demeure facilement accessible à ceux à qui il est destiné.

– IV –

[109] Il convient de rappeler que nous devons composer avec un régime d’autocotisation composé de millions de déclarations de revenus, qui font l’objet de vérifications.

[110] One of the purposes of the *Excise Tax Act* is to ensure administrative efficiency. Absent statutory wording to the contrary and all else being equal, an interpretation that favours administrative efficiency is more likely to have been intended by Parliament over one that does not.

[111] The interpretation I urge makes it easier than that of my colleague to verify if a person has qualified for the rebate. In the case of the two prerequisites discussed above, on my interpretation a taxpayer in response to a query need only produce the agreement of purchase and sale to show the legal acquirer of the complex and easily obtained personal documents, such as utility bills, other standard invoices, and drivers' licences to show who is personally residing in the complex. On my colleague's view of the matter, other documents may be necessary to go behind the agreement of purchase and sale, and perhaps even other evidence and interviews may be necessary as well to shed light on who is the "real" or beneficial owner. Suddenly a straightforward verification exercise morphs into a sprawling examination for discovery.

[112] It goes without saying that if I am wrong and Parliament intended the result favoured by my colleague, it can amend section 254 to make that clear. Absent that clarity, however, I cannot agree with the reasons of my colleague.

C. Proposed disposition

[113] For the foregoing reasons, I would allow the appeal, quash the judgment dated November 4, 2016 of the Tax Court in file No. 2015-5407(GST)I and restore the Minister's reassessment made under Part IX of the *Excise Tax Act*, R.S.C., 1985, c. E-15.

[114] In the Tax Court, this was an informal proceeding. In light of section 18.25 of the *Tax Court of Canada Act*, R.S.C., 1985, c. T-2, "the reasonable and proper costs of the taxpayer in respect of the appeal shall be

[110] L'un des objectifs de la *Loi sur la taxe d'accise* est d'assurer l'efficacité administrative. Sans disposition législative exigeant expressément le contraire, et toutes choses étant égales par ailleurs, une interprétation penchant en faveur de l'efficacité administrative est plus vraisemblablement en adéquation avec l'intention du législateur que celle qui ne l'est pas.

[111] L'interprétation que je préconise est plus efficace que celle de mon collègue pour vérifier si une personne est admissible à recevoir le remboursement. Dans l'examen des deux conditions préalables que j'ai abordées dans les présentes, mon interprétation conclut que le contribuable, en réponse à une question, ne doit produire que le contrat de vente pour démontrer qu'il est l'acquéreur légal de l'immeuble, ainsi que des documents personnels faciles à obtenir, tels que les factures des services publics et d'autres factures courantes, ou encore un permis de conduire, qui démontreront qu'il réside personnellement dans l'immeuble. En adoptant la méthode préconisée par mon collègue, d'autres documents devraient venir justifier le contrat de vente. D'autres justificatifs, et même des entretiens, pourraient aussi être nécessaires pour confirmer qui est le propriétaire « réel » ou effectif. Ainsi, une vérification simple se transforme en un interrogatoire approfondi.

[112] Il va sans dire que, si je me trompe et que le législateur avait pour intention le résultat que préconise mon collègue, il pourrait modifier l'article 254 pour le clarifier. Sans cette précision, je ne peux toutefois pas souscrire aux motifs de mon collègue.

C. La décision proposée

[113] Pour les motifs qui précèdent, j'accueillerais l'appel, casserais le jugement daté du 4 novembre 2016 rendu par la Cour canadienne de l'impôt dans le dossier n° 2015-5407(TPS)I et rétablirais la nouvelle cotisation du ministre établie au titre de la partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. (1985), ch. E-15.

[114] Devant la Cour canadienne de l'impôt, il s'agissait d'une procédure informelle. Aux termes de l'article 18.25 de la *Loi sur la Cour canadienne de l'impôt*, L.R.C. (1985), ch. T-2, « [l]es frais entraînés pour le

paid by Her Majesty in right of Canada”. In light of this, I would award Mr. Cheema his costs of the appeal. In the circumstances, I would exercise my discretion against making an award of costs concerning the informal proceedings in the Tax Court.

NADON J.A.: I agree.

contribuable par un appel interjeté par le ministre du Revenu national [...] sont payés par Sa Majesté du chef du Canada. » À la lumière de ceci, j’accorderais à M. Cheema les dépens de l’appel. Dans les circonstances, j’exercerais mon pouvoir discrétionnaire contre l’adjudication des dépens à l’égard de l’instance de procédure informelle devant la Cour canadienne de l’impôt.

LE JUGE NADON, J.C.A. : Je suis d’accord.