

A-449-92

A-449-92

Jake Friesen (Appellant)**Jake Friesen (appelant)**

v.

c.

Her Majesty the Queen (Respondent)^a **Sa Majesté la Reine (intimée)***INDEXED AS: FRIESEN v. CANADA (C.A.)**RÉPERTORIÉ: FRIESEN c. CANADA (C.A.)*

Court of Appeal, Marceau, Linden and Létourneau JJ.A.—Vancouver, June 8; Ottawa, June 30, 1993.

^b Cour d'appel, juges Marceau, Linden et Létourneau, J.C.A.—Vancouver, 8 juin; Ottawa, 30 juin 1993.

Income tax — Income calculation — Deductions — Application of ITA, s. 10(1) to adventure in nature of trade — Non-capital losses claimed with respect to real estate venture — Raw land acquired for resale at profit — Property, held for purposes of adventure in nature of trade, considered inventory property, even if sole item in inventory — No deduction allowable until disposition of property.

^c *Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Déductions — Application de l'art. 10(1) de la Loi de l'impôt sur le revenu à un risque de caractère commercial — Pertes autres que des pertes en capital déclarées relativement à une participation à une spéculation immobilière — Terrain vierge acquis dans un but de revente à profit — Bien détenu à titre de risque de caractère commercial, considéré comme un bien figurant dans un inventaire, même s'il était l'unique bien porté à l'inventaire — Aucune déduction n'est admissible avant l'aliénation du bien.*

The Minister of National Revenue disallowed certain non-capital losses claimed by the appellant in relation to his participation in a speculative real estate venture involving a parcel of raw land in the city of Calgary acquired in 1982.

^d Le ministre du Revenu national a refusé d'admettre certaines pertes autres que des pertes en capital déclarées par l'appelant relativement à une spéculation immobilière sur un terrain vierge situé à Calgary acquis en 1982.

The property substantially decreased in value in the years immediately following its acquisition and was eventually foreclosed. Invoking subsection 10(1) of the *Income Tax Act* and section 1801 of the *Income Tax Regulations*, the appellant claimed business losses of \$252,954 in 1983 and \$25,800 in 1984.

^e Le bien a substantiellement diminué de valeur au cours des années suivant immédiatement son acquisition, et le créancier hypothécaire l'a finalement repris. Invoquant le paragraphe 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et l'article 1801 du *Règlement de l'impôt sur le revenu*, l'appelant a déclaré des pertes d'entreprise de 252 954 \$ en 1983, et de 25 800 \$ en 1984.

The Trial Division upheld the Minister's decision to disallow the appellant's claim on two grounds. (1) When a business has only one item in inventory, business profit or loss cannot be ascertained until the disposition of that item since, before disposition, there would be no business income against which to set off the costs. (2) Subsection 10(1) does not apply to a business which is an adventure in the nature of trade as this would lead to an absurdity.

^f La Section de première instance a confirmé, pour deux motifs, la décision du ministre de rejeter les déductions de l'appelant. (1) Lorsqu'une entreprise n'a qu'un élément dans son inventaire, ses profits ou ses pertes d'entreprise ne peuvent être constatés avant l'aliénation de cet élément puisque avant ce moment il n'y a pas de revenu d'entreprise duquel on peut déduire les coûts. (2) Le paragraphe 10(1) ne s'applique pas à une entreprise qui est un risque de caractère commercial puisque cela conduirait à une absurdité.

This was an appeal from that decision.

^g Il s'agissait d'un appel contre cette décision.

Held, the appeal should be dismissed.

^h Arrêt: l'appel doit être rejeté.

Per Létourneau J.A.: Subsection 10(1) of the Act did apply to an adventure in the nature of trade. It was clear from the extended definition of business in subsection 248(1) of the Act that an adventure in the nature of trade was a business. To deny those engaged in an adventure in the nature of trade the possibility of valuing an inventory property under section 10 would require reading into the definition of business the words "except for the purpose of section 10", for which there was no justification herein. With the legislation as it reads, a property, including raw land, which is not held as a capital asset but which is held for resale and as an adventure in the nature of

ⁱ Le juge Létourneau, J.C.A.: L'article 10(1) de la Loi ne s'appliquait pas à un risque de caractère commercial. Il ressort clairement de la définition large de l'expression «entreprise ou affaire» au paragraphe 248(1) de la Loi qu'un risque de caractère commercial est une entreprise ou affaire. Refuser à ceux qui ont pris un risque de caractère commercial la possibilité d'évaluer un bien figurant dans un inventaire en vertu de l'article 10 nécessiterait d'interpréter la définition d'entreprise ou affaire comme si les mots «sauf aux fins de l'article 10» y figuraient, pour lesquels il n'y avait aucune justification en l'espèce. Selon le libellé actuel de la disposition législative, un

trade, can be inventory under subsection 10(1) and is eventually eligible for inventory write-down. The question is not whether it is eligible but rather when it is so eligible.

Section 10 becomes relevant only when it comes to the computation of business income and, under section 9 of the Act, such computation does have a time reference and must relate to the taxpayer's taxation year. For a property to be designated as inventory in a taxation year in which it is not sold, there has to be a computation of income, i.e., profit or loss, from the business. In cases where the business itself consists in the buying and reselling of land as in the present case, there are no business receipts or proceeds, and therefore no possible determination of a business profit or loss within the terms of subsection 9(1) unless and until the land bought is disposed of. The cost or value of the property herein could not be deducted until there was disposition of it as it was the only item in inventory and therefore, the appellant's losses could not be claimed in 1983 and 1984. This was consistent with the "matching" principle which requires that in the determination of income, revenues be matched with the expenditures made to earn them.

Per Marceau J.A. (concurring in the result): Subsection 10(1) does not apply herein. (1) Section 10 can only be relied on "for the purpose of computing income for a taxation year from a business". There is no calculation of income involved when absolutely nothing which could lead to a receipt or expense is performed throughout the year with respect to that business. (2) Section 10 applies to "inventory", the definition of which makes no sense when the whole business is itself one property. Its application would be absurd since there is no provision in the Act which would require a taxpayer, who has claimed a loss for a decrease in the market value of a property acquired in the context of an adventure in the nature of trade, to pay tax, in all subsequent years until he disposes of the property, for increases in that market value. Section 10, in the case of a trade, necessarily implies writing up and writing down inventory values, where the market value of the inventories are used in computing the cost of goods sold year after year, but not so in the case of a so-called adventure in the nature of trade, involving a sole property.

STATUTES AND REGULATIONS JUDICIALLY CONSIDERED

Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, ss. 9, 10(1), 248(1) (as am. by S.C. 1979, c. 5, s. 66; 1988, c. 55, s. 188(1)).

Income Tax Regulations, C.R.C., c. 945, s. 1801.

bien, y compris un terrain vierge, non détenu en tant qu'actif immobilisé mais dans un but de revente et en tant que risque de caractère commercial, peut être qualifié d'inventaire selon le paragraphe 10(1), et il est éventuellement susceptible de dépréciation. La question n'est pas de savoir s'il est susceptible de dépréciation, mais plutôt quand il l'est.

L'article 10 n'est pertinent qu'à l'égard du calcul du revenu d'entreprise et, en vertu de l'article 9 de la Loi, ce calcul vise une période précise et doit se rapporter à l'année d'imposition du contribuable. Pour qu'un bien constitue un élément d'inventaire au cours d'une année d'imposition au cours de laquelle il n'est pas vendu, il doit y avoir calcul du revenu, c.-à-d. des bénéfices ou des pertes provenant de l'entreprise. Dans les affaires où l'entreprise elle-même consiste à acheter et à revendre un terrain comme c'est le cas en l'espèce, il n'y a pas de recettes ou produits, et donc aucune détermination possible de bénéfices ou pertes d'entreprise au sens du paragraphe 9(1), tant et aussi longtemps que le terrain acheté n'a pas été vendu. Le coût ou la valeur du bien en cause ne pouvait être déduit avant son aliénation parce qu'il était le seul élément d'inventaire, et par conséquent les pertes de l'appelant ne pouvaient être déclarées en 1983 et en 1984. Cela était conforme au principe du «rattachement», qui exige que dans le calcul du revenu, il y ait rattachement du revenu et des dépenses faites pour le gagner.

Le juge Marceau, J.C.A. (motifs concordants quant au résultat): Le paragraphe 10(1) ne s'applique pas à l'espèce. (1) On ne peut avoir recours à l'article 10 qu'«aux fins du calcul du revenu tiré d'une entreprise au cours d'une année d'imposition». Il n'y a aucun calcul du revenu quand absolument rien pouvant produire un profit ou occasionner une dépense n'a lieu pendant l'année à l'égard de l'entreprise en question. (2) L'article 10 s'applique à l'«inventaire», dont la définition n'a aucun sens lorsque la totalité de l'entreprise réside dans le seul bien en cause. Son application serait absurde puisque nulle part dans la Loi une disposition exige-t-elle que le contribuable, qui a déclaré une perte en raison de la diminution de la valeur marchande d'un bien acquis dans le cadre d'un risque de caractère commercial, paie des impôts à l'égard de l'augmentation de la valeur marchande en question, au cours des années subséquentes jusqu'à ce qu'il vende le bien. L'article 10, dans le cas d'une entreprise, implique nécessairement la réévaluation et la réduction de la valeur de l'inventaire, lorsque l'on se sert de la valeur marchande des biens figurant à l'inventaire dans le calcul du coût des biens vendus année après année, ce qui n'est pas le cas pour un prétendu risque de caractère commercial mettant en cause un bien unique.

LOIS ET RÈGLEMENTS

Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 9, 10(1), 248(1) (mod. par S.C. 1979, ch. 5, art. 66; 1988, ch. 55, art. 188(1)).

Règlement de l'impôt sur le revenu, C.R.C., ch. 945, art. 1801.

CASES JUDICIALLY CONSIDERED

APPLIED:

Tobias (D) v. The Queen, [1978] CTC 113; (1978), 78 DTC 6028 (F.C.T.D.); *Bailey (D.R.) v. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2450; (1990), 90 DTC 1321 (T.C.C.); *Van Dongen, Q.C. v. The Queen* (1990), 90 DTC 6633; 38 F.T.R. 110 (F.C.T.D.); *Cyprus Anvil Mining Corp. v. Canada*, [1990] 1 C.T.C. 153; (1989), 90 DTC 6063; 104 N.R. 299 (F.C.A.); *Canada v. Dresden Farm Equipment Ltd.*, [1989] 1 C.T.C. 99; (1988), 89 DTC 5019; 91 N.R. 325 (F.C.A.); *Minister of National Revenue v. Shofar Investment Corporation*, [1980] 1 S.C.R. 350; (1979), 105 D.L.R. (3d) 486; [1979] CTC 433; 79 DTC 5347; 30 N.R. 60; *Oryx Realty Corporation v. M.N.R.*, [1974] CTC 430; (1974), 74 DTC 6352; 4 N.R. 463 (F.C.A.); *West Kootenay Power and Light Co. v. Canada*, [1992] 1 F.C. 732; (1991), 92 DTC 6023 (C.A.); *Neonex International Ltd v. The Queen*, [1978] CTC 485; (1978), 78 DTC 6339; 22 N.R. 284 (F.C.A.); *Qualico Developments Ltd v. The Queen*, [1984] CTC 122; (1984), 84 DTC 6119; 51 N.R. 387 (F.C.A.).

REFERRED TO:

Minister of National Revenue v. Irwin, [1964] S.C.R. 662; (1964), 46 D.L.R. (2d) 717; [1964] CTC 362; 64 DTC 5227.

APPEAL from a Trial Division decision ([1992] 2 F.C. 552) upholding the M.N.R.'s disallowance of certain non-capital losses claimed by the appellant in relation to his participation in a speculative real estate venture. Appeal dismissed.

COUNSEL:

Ian Pitfield for appellant.
Robert McMechan and *Al Meghji* for respondent.

SOLICITORS:

Thorsteinssons, Vancouver, for appellant.
Deputy Attorney General of Canada for respondent.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

MARCEAU J.A.: I, too, have reached the conclusion that this appeal should not succeed. I have some difficulty, however, with the views expressed by my colleague Létourneau J.A. and I wish to submit my own reasons. These do not need to be elaborate though and I shall be brief.

JURISPRUDENCE

DÉCISIONS APPLIQUÉES:

Tobias (D) c. La Reine, [1978] CTC 113; (1978), 78 DTC 6028 (C.F. 1^{re} inst.); *Bailey (D.R.) c. M.R.N.*, [1990] 1 C.T.C. 2450; (1990), 90 DTC 1321 (C.C.I.); *Van Dongen, Q.C. c. La Reine* (1990), 90 DTC 6633; 38 F.T.R. 110 (C.F. 1^{re} inst.); *Cyprus Anvil Mining Corp. c. Canada*, [1990] 1 C.T.C. 153; (1989), 90 DTC 6063; 104 N.R. 299 (C.A.F.); *Canada c. Dresden Farm Equipment Ltd.*, [1989] 1 C.T.C. 99; (1988), 89 DTC 5019; 91 N.R. 325 (C.A.F.); *Ministre du Revenu national c. Shofar Investment Corporation*, [1980] 1 R.C.S. 350; (1979), 105 D.L.R. (3d) 486; [1979] CTC 433; 79 DTC 5347; 30 N.R. 60; *Oryx Realty Corporation c. M.R.N.*, [1974] CTC 430; (1974), 74 DTC 6352; 4 N.R. 463 (C.A.F.); *West Kootenay Power and Light Co. c. Canada*, [1992] 1 C.F. 732; (1991), 92 DTC 6023 (C.A.); *Neonex International Ltd c. La Reine*, [1978] CTC 485; (1978), 78 DTC 6339; 22 N.R. 284 (C.A.F.); *Qualico Developments Ltd c. La Reine*, [1984] CTC 122; (1984), 84 DTC 6119; 51 N.R. 387 (C.A.F.).

DÉCISION CITÉE:

Minister of National Revenue v. Irwin, [1964] R.C.S. 662; (1964), 46 D.L.R. (2d) 717; [1964] CTC 362; 64 DTC 5227.

APPEL formé contre une décision de la Section de première instance ([1992] 2 C.F. 552) qui confirmait le refus du M.R.N. d'admettre certaines pertes autres que des pertes en capital déclarées par l'appelant relativement à sa participation à une spéculation immobilière. Appel rejeté.

AVOCATS:

Ian Pitfield pour l'appellant.
Robert McMechan et *Al Meghji* pour l'intimée.

PROCUREURS:

Thorsteinssons, Vancouver, pour l'appellant.
Le sous-procureur général du Canada pour l'intimée.

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

LE JUGE MARCEAU, J.C.A.: J'en suis aussi arrivé à la conclusion que cet appel doit être rejeté. Cependant, comme je ne partage pas tout à fait le point de vue de mon collègue le juge Létourneau, J.C.A., je désire donner mes propres motifs. Ils n'ont pas à être fouillés, et je serai bref.

My colleague responds affirmatively to the initial question of whether subsection 10(1) of the *Income Tax Act* [S.C. 1970-71-72, c. 63] applies to an adventure in the nature of trade; the question for him is only when it is to be applied. The reasoning advanced appears to be straightforward. Once it is accepted that the purchase of the Styles Property for resale was an adventure in the nature of trade (thereby classifying the returns as income from a business rather than capital gains), the activity falls within the definition of "business" in subsection 248(1) [as am. by S.C. 1979, c. 5, s. 66] of the Act, and since subsection 10(1) is not one of the sections for which assimilation of an adventure in the nature of trade to a business is excluded, the provision applies.

With respect, I disagree. To me, the provision does not apply, either in the year of disposition, when, in any event, it would, as I see it, be too late and of no use, or in the intervening years between acquisition and disposition. I leave aside the reasons developed by counsel for the respondent based on the proposition that an application of the section would go against the basic requirement that a taxpayer use, in computing his profit or loss, the method that leads to the most accurate or truest picture of his income. I more simply believe that the very wording of the section does not permit application in the circumstances and I share the view of the Trial Judge [[1992] 2 F.C. 552] that, were it not so, an application of the disposition would lead to an absurdity.

As to the wording, I note, first, that section 10 can only be relied on "for the purpose of computing income for a taxation year from a business". I suggest that there is no calculation of income involved when absolutely nothing, no transaction that could lead to a receipt or expense, is performed throughout the year with respect to that business. The mathematical formula with zero figures suggested by counsel is simply that: a mathematical formula. I note, second, that section 10 applies to "inventory" which is defined in section 248 of the Act as "a description of property the cost or value of which is relevant in computing a taxpayer's income from a business for a taxation year". It seems to me that the definition

Mon collègue répond par l'affirmative à la question initiale de savoir si le paragraphe 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* [S.C. 1970-71-72, ch. 63] s'applique au risque de caractère commercial, la question, pour lui, consistant seulement à savoir quand il s'applique. Le raisonnement suivi semble simple. Dès lors que l'on convient que l'achat du bien Styles à des fins de revente était un risque de caractère commercial (ce qui fait de son rendement un revenu tiré d'une entreprise plutôt que des gains en capital), cette opération se trouve donc visée par la définition de l'expression «entreprise ou affaire» au paragraphe 248(1) [mod. par S.C. 1979, ch. 5, art. 66] de la Loi, et puisque le paragraphe 10(1) n'est pas une des dispositions à l'égard de laquelle l'assimilation d'un risque de caractère commercial à une entreprise est exclue, la disposition s'applique.

En toute déférence, je ne suis pas d'accord. À mon avis, la disposition ne s'applique pas, ni dans l'année de l'aliénation, lorsque, de toute façon, il serait, selon moi, trop tard et inutile, ni au cours des années entre l'acquisition et la vente. Je laisse de côté les moyens de l'avocat de l'intimée, fondés sur la proposition selon laquelle l'application de la section serait contraire à l'obligation fondamentale, pour le contribuable, d'utiliser dans le calcul de ses profits et pertes, la méthode donnant de ses revenus l'image la plus exacte et la plus véridique. Je crois plus simplement que le libellé de l'article n'en permet pas l'application dans les circonstances, et je partage le point de vue du juge de première instance [[1992] 2 C.F. 552] selon lequel, si ce n'était pas le cas, l'application de la disposition conduirait à une absurdité.

Pour ce qui est du libellé, je constate, tout d'abord, que l'on ne peut avoir recours à l'article 10 qu'«aux fins du calcul du revenu tiré d'une entreprise au cours d'une année d'imposition». J'estime qu'il n'y a aucun calcul du revenu quand absolument rien, aucune opération pouvant produire un profit ou occasionner une dépense, n'a lieu pendant l'année à l'égard de l'entreprise en question. La formule mathématique comportant les chiffres zéro proposée par l'avocat n'est que cela: une formule mathématique. Je note, ensuite, que l'article 10 s'applique à l'«inventaire» que l'article 248 de la Loi définit comme étant «la description des biens dont le prix ou la valeur entre dans le calcul du revenu qu'un contri-

makes no sense when the whole business is itself the one property.

As to the absurdity I contemplate, it would result from the fact that nowhere is there a provision in the Act that would require a taxpayer, who has claimed a loss for a decrease in the market value of a property acquired in the context of an adventure in the nature of trade, to pay tax, in all the subsequent years until he disposes of the property, for increases in that market value. Only section 9 of the Act could be invoked based on the proposition that, once a taxpayer has chosen to report on his "continuing adventure", he is bound to follow-up each subsequent year in spite of the obvious practical problems involved. It appears to me that section 9 could hardly be construed as having implicitly such an extraordinary effect. The valuation of inventories in a trading business flows naturally from the carrying on of the business; the same can obviously not be said for an adventure in the nature of trade involving a single property. In other words, section 10, in the case of a trade, necessarily implies writing up and writing down inventory values, where the market value of the inventories are used in computing the cost of goods sold year after year, but not so in the case of a so-called adventure in the nature of trade, involving a sole property.

As my brother Létourneau J.A., therefore, I would dismiss the appeal with costs.

* * *

The following are the reasons for judgment rendered in English by

LÉTOURNEAU J.A.:

Facts and issues

This is an appeal from a decision of a judge of the Trial Division of this Court which upheld the National Revenue Minister's disallowance of certain non-capital losses claimed by the appellant in relation

uable tire d'une entreprise pour une année d'imposition». Il me semble que cette définition n'a aucun sens lorsque la totalité de l'entreprise réside dans le seul bien en cause.

a

Quant à l'absurdité que j'évoque, elle découlerait du fait que nulle part dans la Loi une disposition exige-t-elle que le contribuable, qui a déclaré une perte en raison de la diminution de la valeur marchande d'un bien acquis dans le cadre d'un risque de caractère commercial, paie des impôts au cours des années subséquentes jusqu'à ce qu'il vende le bien, à l'égard de l'augmentation de la valeur marchande en question. Seul l'article 9 pourrait être invoqué, en se fondant sur la proposition voulant que le contribuable qui a décidé de faire une déclaration à l'égard de son [TRADUCTION] «risque qui se continue dans le temps», doit continuer de le faire chaque année subséquente en dépit des problèmes d'ordre pratique évidents. Il me semble que l'on pourrait difficilement interpréter l'article 9 comme s'il avait implicitement un effet aussi extraordinaire. L'évaluation des inventaires dans une entreprise commerciale découle naturellement de l'exercice de l'entreprise; on ne peut évidemment pas dire la même chose à l'égard d'un risque de caractère commercial concernant un bien unique. En d'autres mots, l'article 10, dans le cas d'une entreprise, implique nécessairement la réévaluation et la réduction de la valeur de l'inventaire, lorsque l'on se sert de la valeur marchande des biens figurant à l'inventaire dans le calcul du coût des biens vendus année après année, ce qui n'est pas le cas pour un prétendu risque de caractère commercial mettant en cause un bien unique.

Conséquemment, comme mon collègue le juge Létourneau, je rejetterais l'appel avec dépens.

b

* * *

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

i LE JUGE LÉTOURNEAU, J.C.A.:

Les faits et les questions en litige

j Il s'agit d'un appel interjeté contre la décision d'un juge de la Section de première instance de cette Cour, par laquelle il confirmait le refus du ministre du Revenu national d'admettre certaines pertes autres

to his participation in a speculative real estate venture involving property in the city of Calgary. The property was known as the "Styles Property".

The facts are not contested. The appellant is a member of a group of people who bought, in January 1982, a parcel of raw land in the city of Calgary. The land was registered in the name of Trinity Western College. The College held the property as nominee for the group.

The "Styles Property" was acquired for the purpose of reselling it at a profit. Part of the anticipated profit was to be paid to the College as a charitable donation and to other charitable organizations and the balance of the profit to be divided on a *pro rata* basis among the members of the group, including the appellant.

Unfortunately, the property substantially decreased in value in the years immediately following its acquisition and was eventually foreclosed in 1986. In 1983 and 1984, the appellant valued his interest in the property at the lower of cost and fair market value in accordance with subsection 10(1) of the *Income Tax Act* and section 1801 [*Income Tax Regulations*, C.R.C., c. 945] as it then read and claimed business losses for those years (\$252,954 in 1983 and \$25,800 in 1984) in his income tax returns. It is those losses that the Minister of National Revenue disallowed. I might add that the amount claimed for 1983 was found to be erroneous and it was agreed that the correct sum should be \$197,690.

This appeal raises the question as to whether section 10 of the *Income Tax Act* which deals with the valuation of an inventory property applies to a property held as an adventure in the nature of trade. In the affirmative, it calls for a decision as to when such property is eligible for inventory write-down. To put it another way, we are asked in this respect to decide whether accrued but unrealized losses due to a decrease in the value of the property still owned by the appellant at that time could be deducted from his income.

que des pertes en capital déclarées par l'appellant relativement à sa participation à une spéculation immobilière sur un bien situé dans la ville de Calgary. Le bien était connu comme étant le [TRANSCRIPTION] «bien Styles».

Les faits ne sont pas contestés. L'appellant fait partie d'un groupe qui a acheté, en janvier 1982, une parcelle de terrain vierge dans la ville de Calgary. Le terrain a été enregistré au nom du Trinity Western College, qui a détenu le bien en qualité de mandataire du groupe.

Le «bien Styles» a été acheté dans un but de revente à profit. Une partie des profits escomptés devait être versée au College à titre de don de charité et à d'autres œuvres de charité, et le reste des profits devait être réparti, de façon proportionnelle, entre les membres du groupe, dont l'appellant.

Malheureusement, le bien a substantiellement diminué de valeur pendant les années ayant suivi son acquisition, et le créancier hypothécaire l'a repris en 1986. En 1983 et en 1984, l'appellant a évalué sa part du bien au montant le moins élevé du coût qu'il a supporté et de la juste valeur marchande du bien, conformément au paragraphe 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et de l'article 1801 [*Règlement de l'impôt sur le revenu*, C.R.C., ch. 945] selon son libellé de l'époque, et il a déclaré des pertes d'entreprise pour les années concernées (252 954 \$ en 1983 et 25 800 \$ en 1984) dans ses déclarations d'impôt. Ce sont ces pertes que le ministre du Revenu national a rejetées. J'ajouterais que la somme réclamée pour 1983 a été jugée erronée, et on a convenu que le bon montant était 197 690 \$.

Cet appel soulève la question de savoir si l'article 10 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, qui traite de l'évaluation d'un bien figurant dans un inventaire, s'applique à un bien détenu à titre de risque de caractère commercial. Si c'est le cas, on demande de décider quand il pourrait y avoir dépréciation de ce bien. En d'autres termes, on nous demande de décider, à cet égard, si les pertes subies mais non matérialisées, imputables à la diminution de la valeur du bien dont l'appellant était encore propriétaire à l'époque, pouvaient être déduites de son revenu.

The decision under appeal

The Trial Division of this Court upheld the Minister's decision to disallow the appellant's claims for the 1983 and 1984 business losses on two grounds. Broadly stated, the learned Judge of the Trial Division held that when a business has only one item in inventory, business profit or loss cannot be ascertained until the disposition of that item since, before disposition, there would be no business income against which to set off the costs. As a result, subsection 10(1) of the *Income Tax Act* which allows for the writing down of a property described as inventory would not apply and therefore, in a year when the property is not sold, costs would not be included in the computation of income for tax purposes for that year. He also found that subsection 10(1) does not apply to a business which is an adventure in the nature of trade as this would lead to an absurdity. As a result, subsection 10(1) would be applicable only when the business income derives from the carrying on of a business as opposed to a mere adventure in the nature of trade.

These are the two questions that I will address but in reverse order.

Whether subsection 10(1) of the *Income Tax Act* applies to an adventure in the nature of trade

Counsel for the respondent contends that subsection 10(1) was introduced in the legislation to statutorily recognize the common law rule that only "ordinary trading businesses" could use the lower of cost or market rule and that it was not intended to extend the use of that rule to cases where there is only a single transaction. It may be as counsel suggested that this is what was intended but, with respect, this is certainly not what was done.

Subsection 248(1) of the Act defined "business" in the following terms:

248. . . .

La décision contestée en appel

La Section de première instance de cette Cour a confirmé, pour deux motifs, la décision du ministre de rejeter les déductions de l'appelant à l'égard de ses pertes d'entreprise en 1983 et 1984. En gros, le juge de première instance a conclu que lorsqu'une entreprise n'a qu'un élément dans son inventaire, ses profits ou ses pertes d'entreprise ne peuvent être constatés avant l'aliénation de cet élément puisque avant ce moment, il n'y a pas de revenu d'entreprise duquel on peut déduire les coûts. Conséquemment, le paragraphe 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, qui permet de réduire la valeur du bien qualifié d'inventaire, ne s'appliquerait pas et par conséquent, au cours d'une année où le bien n'est pas aliéné, les coûts n'entreraient pas dans le calcul du revenu aux fins de l'impôt de l'année en cause. Il a aussi conclu que le paragraphe 10(1) ne s'applique pas à une entreprise qui est un risque de caractère commercial puisque cela conduirait à une absurdité. Conséquemment, le paragraphe 10(1) ne s'appliquerait que lorsque le revenu d'entreprise découle de l'exploitation d'une entreprise, par opposition à un simple risque de caractère commercial.

Ce sont les deux questions sur lesquelles je vais me pencher, mais dans l'ordre inverse.

Le paragraphe 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* s'applique-t-il à un risque de caractère commercial

L'avocat de l'intimée soutient que le paragraphe 10(1) a été inclus dans la Loi pour donner un statut légal au principe de common law selon lequel seules «les entreprises commerciales ordinaires» peuvent invoquer la règle du montant le moins élevé du coût supporté par le contribuable et de la juste valeur marchande des biens figurant dans un inventaire, et que la disposition susmentionnée ne visait pas à étendre l'application de cette règle aux opérations uniques. Il se peut, comme le laisse entendre l'avocat de l'intimée, que telle était l'intention poursuivie mais, en toute déférence, ce n'est assurément pas ce qui a été fait.

Le paragraphe 248(1) de la Loi définit l'expression «entreprise ou affaire» comme suit:

248. . . .

“business” includes a profession, calling, trade, manufacture or undertaking of any kind whatever and, except for the purpose of paragraph 18(2)(c), an adventure or concern in the nature of trade but does not include an office or employment. [My underlining.]

It is clear from this extended definition that an adventure in the nature of trade is a business.¹ This is not disputed by the respondent. What the respondent wants, however, is to read into that definition the words “except for the purpose of section 10” and thereby to add another exception to the definition which would in effect deny those engaged in an adventure in the nature of trade the possibility of valuing an inventory property under section 10. We cannot do that especially as there is evidence from the very definition itself as it then read and as amended in 1988 that Parliament has excluded an adventure in the nature of trade when it saw fit to do so.² Except in the context of a Charter challenge, judicial discretion does not enable a judge to read into a provision what he or a party to a proceeding would like to see in it.

It is true that the inventory rule makes more sense in the context of an ordinary trading business where goods are regularly bought and sold, making it difficult to keep track of the actual cost and sale price of each piece of property. The rule becomes then the only sound basis for computing the profits from the sales made in the year. Like Martland J. in *Minister of National Revenue v. Irwin*,³ I doubt that there is a need for the rule to apply in a case like the present one when there is only one item and its actual costs and eventual sale price can easily be established. But I cannot conclude that its application to an adventure in the nature of trade necessarily leads to an absurdity. The fact that there are fewer transactions when it

¹ See *Tobias (D) v. The Queen*, [1978] CTC 113 (F.C.T.D.); *Bailey (D.R.) v. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2450 (T.C.C.); *Van Dongen, Q.C. v. The Queen* (1990), 90 DTC 6633 (F.C.T.D.).

² The definition was amended in 1988 to include two other exceptions (s. 54.2 and s. 110.6(14)(f)), but not s. 10 as the respondent would like to have it. See S.C. 1988, c. 55, s. 188(1).

³ [1964] S.C.R. 662, at pp. 664-665.

«entreprise ou affaire» comprend une profession, un métier, un commerce, une manufacture ou une activité de quelque genre que ce soit et, sauf aux fins de l’alinéa 18(2)(c), comprend un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial mais ne comprend pas une charge ni un emploi. [C’est moi qui souligne.]

Il ressort clairement de cette définition large qu’un risque de caractère commercial est une entreprise ou affaire¹. L’intimée ne le conteste pas. Ce qu’elle veut, toutefois, c’est interpréter cette définition comme si les mots [TRADUCTION] «sauf aux fins de l’article 10» y figuraient et, par conséquent, ajouter une autre exception à la définition qui aurait pour effet de refuser à ceux qui ont pris un risque de caractère commercial la possibilité d’évaluer un bien figurant dans un inventaire conformément à l’article 10. Nous ne pouvons souscrire à cette prétention, d’autant plus qu’il y a des preuves, tirées de la définition même comme elle était rédigée alors et comme elle a été modifiée en 1988, que le Parlement a exclu le risque de caractère commercial lorsqu’il a jugé bon de le faire². Sauf dans le contexte d’une contestation fondée sur la Charte, le pouvoir discrétionnaire des juges ne leur permet pas de voir dans une disposition ce que les parties ou eux-mêmes souhaiteraient y lire.

Il est vrai que la règle ayant trait à l’inventaire s’explique mieux dans le contexte d’une entreprise commerciale ordinaire se livrant régulièrement à l’achat et à la vente de biens, ce qui rend plus difficile le calcul du coût réel et du prix de vente de chaque bien. La règle se révèle alors la seule méthode valable de calcul des profits tirés des ventes faites au cours de l’année. Tout comme le juge Martland dans l’arrêt *Minister of National Revenue v. Irwin*³, je doute que l’on ait besoin d’appliquer la règle en question à une affaire comme la présente dans laquelle il n’existe qu’un bien unique, dont le coût réel et le prix de vente éventuel peuvent être facilement établis. Mais je ne puis conclure que l’application de la règle

¹ Voir les arrêts *Tobias (D) c. La Reine*, [1978] CTC 113 (C.F. 1^{re} inst.); *Bailey (D.R.) c. M.R.N.*, [1990] 1 C.T.C. 2450 (C.C.I.); *Van Dongen, Q.C. c. La Reine* (1990), DTC 6633 (C.F. 1^{re} inst.).

² La définition a été modifiée en 1988 de façon à y inclure deux autres exceptions (art. 54.2 et art. 10.6(14)(f)), mais non pas art. 10 comme le prétend l’intimée. Voir L.C. 1988, ch. 55, art. 188(1).

³ [1964] R.C.S. 662, aux p. 664 et 665.

is a mere adventure in the nature of trade than there would be if it were an ordinary trading business does not render section 10 nugatory with respect to adventures in the nature of trade.

On the legislation as it reads, a property, including a raw land, which is not held as a capital asset but which is held for resale and as an adventure in the nature of trade, can be inventory under subsection 10(1) and is eventually eligible for inventory write-down.⁴ The question is not whether it is eligible but rather when it is so eligible.

Whether the appellant could apply subsection 10(1) to the taxation years 1983 and 1984

As was found by our Court in *Cyprus Anvil Mining Corp. v. Canada*, section 10 of the *Income Tax Act* is a provision of general application which confers on the taxpayer the possibility of making a choice of his method of inventory valuation without reference to any time period and subsection 10(1) is not a specific provision overriding the general one, to wit, section 9, which establishes the basic rules for determining business income.⁵ It therefore means that section 10 becomes relevant only when it comes to the computation of the business income and, under section 9 of the Act, such computation does have a time reference and must relate to the taxpayer's taxation year.

It is clear that the valuation of inventory property authorized by subsection 10(1) of the Act is "[f]or the purpose of computing income from a business". Under subsection 9(1) of the Act a taxpayer's income for a taxation year from a business is his profit therefrom for the year. Furthermore, the definition of "inventory" in subsection 248(1) of the Act is also linked to a taxpayer's income from a business for a taxation year:

248. . . .

⁴ *Bailey (D.R.) v. M.N.R.*, *supra*, note 1; *Van Dongen, Q.C. v. The Queen*, *supra*, note 1.

⁵ [1990] 1 C.T.C. 153 (F.C.A.), at p. 158.

à un risque de caractère commercial mènerait nécessairement à une absurdité. Le fait que le risque de caractère commercial donne lieu à un moins grand nombre d'opérations que ne le fait une entreprise commerciale ordinaire ne rend pas l'article 10 inopérant à l'égard du premier.

Selon la disposition législative dans son libellé présent, un bien, y compris un terrain vierge, non détenu comme actif immobilisé mais dans un but de revente et en tant que risque de caractère commercial, peut être qualifié d'inventaire selon le paragraphe 10(1), et il est éventuellement susceptible de dépréciation⁴. La question n'est pas de savoir s'il est susceptible de dépréciation mais plutôt quand il l'est.

L'appelant peut-il appliquer le paragraphe 10(1) aux années d'imposition 1983 et 1984

Comme l'a conclu notre Cour dans l'arrêt *Cyprus Anvil Mining Corp. c. Canada*, l'article 10 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* est une disposition d'application générale qui accorde au contribuable la possibilité de choisir sa méthode d'évaluation d'inventaire sans se référer à une période précise, et le paragraphe 10(1) n'est pas une disposition particulière qui l'emporte sur la disposition générale, l'article 9 en l'occurrence, qui établit les règles générales applicables à la détermination du revenu d'entreprise⁵. Cela signifie donc que l'article 10 n'est pertinent qu'à l'égard du calcul du revenu d'entreprise et, en vertu de l'article 9 de la Loi, ce calcul vise une période précise et doit se rapporter à l'année d'imposition du contribuable.

Il est clair que l'évaluation d'un bien figurant dans un inventaire, autorisée par le paragraphe 10(1) de la Loi, est faite «[a]ux fins du calcul du revenu tiré d'une entreprise». Selon le paragraphe 9(1) de la Loi, le revenu que le contribuable tire d'une entreprise pour une année d'imposition est le bénéfice qu'il en tire pour cette année. De plus, la définition d'«inventaire», au paragraphe 248(1) de la Loi, est aussi rattachée au revenu qu'un contribuable tire d'une entreprise pour une année d'imposition:

248. . . .

⁴ *Bailey (D.R.) c. M.R.N.*, précité, note 1; *Van Dongen, Q.C. c. La Reine*, précité, note 1.

⁵ [1990] 1 C.T.C. 153 (C.A.F.), à la p. 158.

“inventory” means a description of property the cost or value of which is relevant in computing a taxpayer’s income from a business for a taxation year.

«inventaire» signifie la description des biens dont le prix ou la valeur entre dans le calcul du revenu qu’un contribuable tire d’une entreprise pour une année d’imposition;

In *Canada v. Dresden Farm Equipment Ltd.*, a case dealing with consigned goods in which the taxpayer had no property,⁶ Urie J.A., concurred in by the two other members of our Court, described in the following terms the relationship between subsections 9(1), 10(1) and 248(1):

a Dans l’arrêt *Canada c. Dresden Farm Equipment Ltd.*, qui traitait de marchandises consignées sur lesquelles le contribuable n’avait aucun droit de propriété⁶, le juge Urie, J.C.A., aux motifs duquel ont concouru les deux autres membres du tribunal, a décrit comme suit le rapport entre les paragraphes 9(1), 10(1) et 248(1):

First and foremost, it is clear from the definition that for property to be “inventory” in a taxation year, its cost or value must be relevant in the computation of income from a business in that year. By virtue of subsection 9(1), income for a taxation year from a business is the profit therefrom for the year. The significance of the inclusion of “inventory” in the calculation of income from a business in a taxation year is well illustrated in the following passage from the unanimous judgment of the Supreme Court of Canada delivered by Martland J. in *M.N.R. v. Shofar Investment Corporation*, [1979] C.T.C. 433 at 435; 79 D.T.C. 5347 at 5348 citing with approval the judgment of Jackett, C.J. [*sic*] in this Court:

b Tout d’abord, les définitions sont claires: pour être considéré comme «inventaire» pour une année d’imposition donnée, le prix ou la valeur du bien doit entrer dans le calcul du revenu tiré d’une entreprise pour cette année d’imposition. En vertu du paragraphe 9(1), le revenu tiré d’une entreprise pour une année d’imposition est le bénéfice tiré pour cette année. La citation suivante illustre bien l’importance de l’inclusion de l’«inventaire» dans le calcul du revenu tiré d’une entreprise pour une année d’imposition; il s’agit d’un extrait de la décision unanime rendue par le juge Martland au nom de la Cour suprême du Canada dans *M.R.N. c. Shofar Investment Corporation*, [1979] C.T.C. 433 à 435; 79 D.T.C. 5347 à 5348, qui souscrit à l’opinion du juge en chef Jackett de la Cour fédérale:

... As Chief Justice Jackett points out, the practice “hardened into a rule of law” in the computation of the profit of a trading business as to deduct from the aggregate proceeds of all sales the cost of sales computed by adding the value placed on inventory at the beginning of the year to the cost of acquisitions to inventory during the year, less the value of inventory at the end of the year. (Emphasis added.)

c ... Comme le souligne le juge en chef Jackett, l’usage «qui est devenu un principe de droit» dans le calcul du profit d’une entreprise commerciale, veut qu’on déduise du produit total des ventes le coût des ventes, calculé en ajoutant la valeur attribuée aux stocks au début de l’année au coût des acquisitions durant l’année, moins la valeur de l’inventaire à la fin de l’année. (Soulignement ajouté.)

The Act, in subsections (2) and (3) of s. 14 [new ss. 10(1), 9(2)] contains mandatory provisions as to inventory valuation:

d Les paragraphes (2) et (3) de l’art. 14 de la Loi [maintenant les art. 10(1), 9(2)] contiennent des dispositions impératives relativement à l’évaluation des stocks:

14.(2) For the purpose of computing income, the property described in an inventory shall be valued at its cost to the taxpayer or its fair market value, whichever is lower, or in such other manner as may be permitted by regulation.

e 14.(2) Aux fins du calcul du revenu, les biens décrits dans un inventaire doivent être évalués à leur prix coûtant pour le contribuable ou à leur juste valeur marchande, selon le moindre des deux, ou de telle autre manière que les règlements peuvent autoriser.

(3) Notwithstanding subsection (2), for the purpose of computing income for a taxation year the property described in an inventory at the commencement of the year shall be valued at the same amount as the amount at which it was valued at the end of the immediately preceding year for the purpose of computing income for that preceding year.

f (3) Nonobstant le paragraphe (2), aux fins du calcul du revenu pour une année d’imposition, les biens décrits dans un inventaire au commencement de l’année doivent être évalués au même montant que celui auquel ils l’ont été à l’expiration de l’année précédente, aux fins du calcul du revenu pour cette année précédente.

The value of inventory, which is used in determining profit, is determined on the basis of cost or fair market value, whichever is lower, or in such other manner as may be permitted by regulation. By virtue of subsection 14(2) [*sic*] therefore, the cost of an inventory item is a factor which has relevance in determining inventory value.

g La valeur des stocks, utilisée pour établir le profit, est calculée sur la base du prix coûtant ou de la valeur marchande, selon le moindre des deux, ou de telle autre manière que les règlements peuvent autoriser. Donc, en vertu du par. 14(2), le coût d’un bien en stock est un facteur pertinent quand il s’agit d’établir la valeur des stocks.

It is clear, then, that the property to be designated as inventory for tax purposes in a year in which it is not sold, it must be

h Il est donc clair que pour qu’un bien soit désigné comme un élément de l’inventaire aux fins fiscales, pour une année où il

⁶ [1989] 1 C.T.C. 99 (F.C.A.).

⁶ [1989] 1 C.T.C. 99 (C.A.F.).

property that would be included in the computation of income (i.e. profit) for tax purposes. That is what the definition in subsection 248(1) says. If it is that kind of property its value must be calculated in accordance with subsection 10(1), i.e., at the lower of its cost to the taxpayer or its market value or in such other manner as may be permitted by regulation of which there is none applicable in this situation. Nor, in the circumstances prevailing in this case, can there be any "cost" to the taxpayer until the sale of the consigned goods has been effected.⁷

As it appears from this decision of our Court, a property is inventory in a taxation year because its cost or value is relevant in the computation of the business income in that year. This is so in the year in which the property is sold. A property can be designated as inventory in a taxation year in which it is not sold if that property is included in the computation of the income produced by that business in that year. However, there has to be a computation of income, i.e., profit or loss, from the business.

In cases where the business itself consists in the buying and reselling of a parcel of land as in the present case, there are no business receipts or proceeds, and therefore no possible determination of a business profit or loss within the terms of subsection 9(1), unless and until the land bought is disposed of. The valuation of inventory property according to subsection 10(1) then becomes relevant in assessing the profit, i.e., the business income, for that year because it determines the cost of the sale. When there is more than one sale and more than one property held in inventory, the cost of sales is "computed by adding the value placed on inventory at the beginning of the year to the cost of acquisitions to inventory during the year, less the value of inventory at the end of the year".⁸ As can be seen from these provisions, the value of inventory is relevant in determining the profit of a business, and the cost of an inventory item, as the Supreme Court of Canada ruled, "can affect the ascertainment of the gross profit of the bus-

n'a pas été vendu, il doit s'agir d'un bien qui serait inclus dans le calcul du revenu (c'est-à-dire des bénéfices) aux fins fiscales. C'est ce que prévoit la définition du paragraphe 248(1). Le cas échéant, la valeur du bien doit être calculée conformément au paragraphe 10(1), c'est-à-dire le moins élevé du coût supporté par le contribuable ou de sa juste valeur marchande, ou de telle autre manière que les règlements peuvent autoriser, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Dans les circonstances qui nous préoccupent, il ne peut y avoir de «coût» supporté par le contribuable avant que les marchandises consignées ne soient vendues. On ne peut non plus leur attribuer une «valeur» à titre d'élément de l'inventaire aux fins du calcul du revenu imposable du contribuable⁷.

Comme il appert de cette décision de notre Cour, un bien constitue un élément d'inventaire au cours d'une année d'imposition parce que son coût ou sa valeur sont pertinents au calcul du revenu d'entreprise pendant cette année-là. Il en est ainsi dans l'année au cours de laquelle le bien est vendu. Un bien peut être qualifié d'élément d'inventaire au cours d'une année d'imposition pendant laquelle il n'est pas vendu s'il entre dans le calcul du revenu tiré de cette entreprise dans l'année en question. Il doit toutefois y avoir calcul du revenu, c'est-à-dire des bénéfices ou des pertes, provenant de l'entreprise.

Dans les affaires où l'entreprise elle-même consiste à acheter et à revendre un terrain comme c'est le cas en l'espèce, il n'y a pas de recettes ou produits, et donc aucune détermination possible de bénéfices ou pertes d'entreprise au sens du paragraphe 9(1), tant et aussi longtemps que le terrain acheté n'a pas été vendu. L'évaluation d'un bien figurant dans un inventaire selon le paragraphe 10(1) devient alors pertinente au calcul des bénéfices, c'est-à-dire du revenu d'entreprise, pour cette année parce qu'elle détermine le coût de la vente. Lorsqu'il y a plus d'une vente et plus d'un bien figurant à l'inventaire, le coût des ventes est «calculé en ajoutant la valeur attribuée aux stocks au début de l'année au coût des acquisitions durant l'année, moins la valeur de l'inventaire à la fin de l'année»⁸. Comme le montrent ces dispositions, la valeur de l'inventaire importe au calcul des bénéfices tirés d'une entreprise, et le coût d'un élément d'inventaire, comme l'a statué la Cour suprême, «peut . . . modifier le calcul du profit brut

⁷ *Id.*, at pp. 105-106.

⁸ *Minister of National Revenue v. Shofar Investment Corporation*, [1980] 1 S.C.R. 350, at p. 354.

⁷ *Id.*, aux p. 105 et 106.

⁸ *Ministre du Revenu national c. Shofar Investment Corporation*, [1980] 1 R.C.S. 350, à la p. 354.

iness, but it is not, in itself, deductible from the taxpayer's income".⁹

A similar conclusion was reached by our Court in *Oryx Realty Corporation v. M.N.R.* when ascertaining the profit resulting from the business income of a private company dealing in real estate. The Court found that prior to the sale, the cost of the land was not deductible because there was no sale price to deduct it from.¹⁰

In my view, the learned Trial Judge was right in holding that the cost or the value of the "Styles Property" could not be deducted until there was disposition of it as it was the only item in inventory and therefore that the appellant's losses could not be claimed in 1983 and 1984. This was consistent with the "matching" principle which requires that in the determination of income, revenues be matched with the expenditures made to earn them.¹¹ Here there was, firstly, no business income and no statement of such income in 1983 and 1984 to be matched with the losses claimed by the appellant and, secondly, these losses incurred to eventually produce a business income in an adventure in the nature of trade could not be matched with, and deducted from, an income from another source when they were not engaged to earn that income from that other source.

I would dismiss the appeal with costs.

LINDEN J.A.: I agree.

de l'entreprise, mais il n'est pas, en soi, déductible du revenu du contribuable.⁹»

Notre Cour a tiré une conclusion semblable dans l'arrêt *Oryx Realty Corporation c. M.R.N.* lorsqu'elle vérifiait les bénéfices découlant du revenu d'entreprise d'une compagnie immobilière privée. La Cour a conclu qu'avant la vente, le coût du terrain n'était pas déductible parce qu'il n'y avait pas de prix de vente dont on aurait pu le déduire¹⁰.

À mon avis, le juge de première instance a eu raison de conclure que le coût ou la valeur du «bien Styles» ne pouvait être déduit avant son aliénation parce qu'il était le seul élément d'inventaire, et par conséquent que les pertes de l'appelant ne pouvaient être déclarées en 1983 et en 1984. Cela était conforme au principe du «rattachement», qui exige que dans le calcul du revenu, il y ait rattachement du revenu et des dépenses faites pour le gagner¹¹. En l'espèce il n'y avait, tout d'abord, aucun revenu d'entreprise et aucune déclaration d'un revenu de ce genre en 1983 et en 1984 que l'on aurait pu rattacher aux pertes déclarées par l'appelant et, deuxièmement, ces pertes subies dans le but de produire plus tard un revenu d'entreprise dans le cadre d'un risque de caractère commercial ne pouvaient se rattacher à un revenu tiré d'une autre source ni en être déduites lorsqu'elles n'avaient pas été engagées pour tirer ce revenu de cette autre source.

Je rejetterais l'appel avec dépens.

LE JUGE LINDEN, J.C.A.: Je souscris à ces motifs.

⁹ *Id.*, at p. 355, per Martland J.

¹⁰ [1974] CTC 430 (F.C.A.), at p. 434.

¹¹ *West Kootenay Power and Light Co. v. Canada*, [1992] 1 F.C. 732 (C.A.); *Neonex International Ltd v. The Queen*, [1978] CTC 485 (F.C.A.); *Qualico Developments Ltd v. The Queen*, [1984] CTC 122 (F.C.A.).

⁹ *Id.*, à la p. 355, motifs du juge Martland.

¹⁰ [1974] CTC 430 (C.A.F.), à la p. 434.

¹¹ *West Kootenay Power and Light Co. c. Canada*, [1992] 1 C.F. 732 (C.A.); *Neonex International Ltd c. La Reine*, [1978] CTC 485 (C.A.F.); *Qualico Developments Ltd c. La Reine*, [1984] CTC 122 (C.A.F.).