

Oryx Realty Corporation (Appellant)

v.

Minister of National Revenue (Respondent)

and

Shofar Investment Corporation (Appellant)

v.

Minister of National Revenue (Respondent)

Trial Division, Heald J.—Montreal, November 24, 1971; Ottawa, January 4, 1972.

Income Tax—Land dealing company—Non-arm's length purchase of land—Price payable over ten years—Income Tax Act (1960) s. 12(3)—Whether price "an otherwise deductible outlay or expense"—Subsequent sale of land—Whether sale at arm's length.

In 1959 the O company, a dealer in land, bought a parcel of land in a non-arm's length transaction from the L company whose shares were held by the same shareholders. The purchase price was payable \$1,000 down and the balance of \$173,000 in eight annual instalments. On July 21, 1960, all of the shares in the O company were sold for \$151,000 to another company which guaranteed payment of the \$173,000 owing on the land purchase. On the same day the O company sold the land to the S company for \$373,000, payable \$38,000 in 1960 and the balance over eight years. For its 1960 taxation year the O company included in its income the selling price of the land, \$373,000, and was allowed a reserve of \$172,726 for unrealized profit under section 85B. The O company also sought to deduct the unpaid cost of the land, viz \$173,000, but the Minister disallowed the deduction of \$155,500 of that amount under section 12(3) of the *Income Tax Act*, which as it stood in 1960 prohibited the deduction of "an otherwise deductible outlay or expense payable by a taxpayer to a person with whom he was not dealing at arm's length if the amount thereof has not been paid before the day one year after the end of the taxation year".

Held, the assessment should be affirmed.

1. The Minister was right in disallowing the deduction of \$155,500 under section 12(3). The cost price of the land sold would ordinarily be deductible in computing the O company's income for the year of sale and it was thus an "otherwise deductible outlay or expense" within the meaning of section 12(3).

2. Section 12(3) continued to apply notwithstanding the sale of the O company's shares to another company on July 21, 1960. Looked at as a whole in the light of all the

Oryx Realty Corporation (Appelante)

c.

Le ministre du Revenu national (Intimé)

et

Shofar Investment Corporation (Appelante)

c.

Le ministre du Revenu national (Intimé)

Division de première instance. Le juge Heald—Montréal, le 24 novembre 1971; Ottawa, le 4 janvier 1972.

Impôt sur le revenu—Compagnie immobilière—Achat de terrains aux termes de transactions non conclues à distance—Prix payable en dix ans—Loi de l'impôt sur le revenu (1960) art. 12(3)—Ce coût est-il une «somme autrement déductible, déboursée ou dépensée»—Vente ultérieure de terrains—S'agissait-il d'une vente à distance?

En 1959, la compagnie O, agent immobilier, achète à la compagnie L une parcelle de terrain aux termes d'une transaction non conclue à distance; les actions de chacune des compagnies sont détenues par les mêmes actionnaires. Le prix d'achat est payable en un premier versement de \$1,000 comptant et le solde, soit \$173,000, en huit versements annuels. Le 21 juillet 1960, toutes les actions de la compagnie O sont vendues pour \$151,000 à une autre compagnie qui garantit le paiement des \$173,000 dus sur l'achat du terrain. Le même jour, la compagnie O vend le terrain à la compagnie S pour la somme de \$373,000, payable en un premier versement de \$38,000 en 1960, le solde étant réparti sur huit années. Pour son année d'imposition 1960, la compagnie O a inclus dans son revenu le prix de vente du terrain, soit \$373,000, et s'est vue accorder, en vertu de l'article 85B, une réserve de \$172,726 de profit non réalisé. La compagnie O a également voulu déduire le solde non-payé du terrain, soit \$173,000, mais le Ministre a refusé de déduire, de cette somme, le montant de \$155,500 en vertu de l'article 12(3) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* qui, tel qu'énoncé en 1960, interdisait la déduction d'«une somme autrement déductible, déboursée ou dépensée et payable par le contribuable à une personne avec laquelle il ne traitait pas à distance, si le montant n'en n'a pas été versé avant le jour survenant un an après la fin de l'année d'imposition».

Arrêt: la cotisation est confirmée.

1. Le Ministre a rejeté à bon droit la déduction des \$155,500, en vertu de l'article 12(3). Le coût du terrain vendu est normalement déductible dans le calcul du revenu de la compagnie O pour l'année de la vente; c'était par conséquent une «somme déboursée ou dépensée autrement déductible» au sens de l'article 12(3).

2. L'article 12(3) continuait à s'appliquer malgré la vente des actions de la compagnie O à une autre compagnie, le 21 juillet 1960. Considérées dans leur ensemble, à la lumière

circumstances the relevant transactions were not arm's length transactions.

INCOME tax appeal.

P. F. Vineberg, Q.C. for appellant.

G. Drolet and Roger Roy for respondent.

HEALD J.—These cases are appeals from assessments made by the respondent against the appellant corporations. It was agreed by counsel that the two cases should be heard at the same time since they are closely related matters.

The appeal of Oryx Realty Corporation (hereafter Oryx) is against the respondent's assessment for the taxation year 1960. The appeal of Shofar Investment Corp. (hereafter Shofar) is against the respondent's assessments for the taxation years 1960, 1961 and 1962.

Both appellants appealed the said assessments to the Income Tax Appeal Board which Board dismissed the appeal in each case. The said assessments now come before this Court by way of appeal from the Tax Appeal Board. I will deal first with the Oryx appeal.

The essential facts are as follows:

1. Oryx was incorporated under the laws of the Province of Quebec on May 7, 1958.
2. On April 20, 1959, Oryx purchased a parcel of land from Lanber Investment Corporation (hereafter Lanber). Said parcel of land was a portion of Lot 95, Cote St., Parish of Montreal and comprised 299,851 square feet. The purchase price of said parcel was \$174,000 payable as follows: (a) \$1,000 in cash; and (b) the balance of \$173,000 in nine instalments of \$17,500 each on September 1st in each of the years 1961 to 1969 inclusive with the final payment of \$15,500 payable on September 1, 1970. No interest was chargeable on the unpaid balance.
3. Counsel for the appellant admits that on April 20, 1959, the date of purchase, Oryx was not dealing at arm's length with Lanber.

des circonstances, les transactions en question n'étaient pas des transactions à distance.

APPEL de l'impôt sur le revenu.

P. F. Vineberg, c.r. pour l'appelante.

G. Drolet et Roger Roy pour l'intimé.

LE JUGE HEALD—L'appel est à l'encontre des cotisations établies par l'intimé à l'égard des compagnies appelantes. Les avocats ont convenu que les deux affaires devaient être entendues lors de la même audience car il s'agissait de questions étroitement reliées.

L'appel de la compagnie Oryx Realty (ci-après désignée Oryx) porte sur la cotisation que l'intimé a établie pour l'année d'imposition 1960. L'appel de la compagnie Shofar Investment (ci-après désignée Shofar) porte sur les cotisations que l'intimé a établies pour les années d'imposition 1960, 1961 et 1962.

Les deux appelantes ont interjeté appel desdites cotisations devant la Commission d'appel de l'impôt qui, dans chacun des cas, a rejeté l'appel. Lesdites cotisations sont portées aujourd'hui devant cette Cour, en appel de la décision de la Commission d'appel de l'impôt. J'étudierai tout d'abord l'appel de la compagnie Oryx.

Voici les principaux faits:

1. Oryx a été constituée en corporation en vertu des lois de la province de Québec, le 7 mai 1958.
2. Le 20 avril 1959, la compagnie Oryx achetait une parcelle de terrain à la compagnie Lanber Investment (ci-après désignée Lanber). Ladite parcelle de terrain, d'une superficie de 299,851 pieds carrés, faisait partie du lot 95, situé rue Côté, paroisse de Montréal. Son prix d'achat, s'élevant à \$174,000, était payable comme suit: a) \$1,000 comptant; b) le solde, soit \$173,000 en neuf versements de \$17,500 chacun, le 1^{er} septembre de chacune des années allant de 1961 à 1969 incluse, et un versement final de \$15,500 payable le 1^{er} septembre 1970. Ce solde non payé n'était pas grevé d'intérêt.
3. L'avocat de l'appelante admet que le 20 avril 1959, date de l'achat, Oryx ne transigeait pas à distance avec Lanber.

Lanber, as of April 20, 1959 was owned as follows:

- (a) The Berman Family—68%
- (b) The Miller Family—25%
- (c) The Zukierman Family—7%

There is no blood relationship between these three families. Oryx, as of April 20, 1959, had the same ownership and in the same proportions as Lanber—that is to say, it was owned 68% by the Berman family, 25% by the Miller family and 7% by the Zukierman family.

Lanber had owned since 1955, a part of Lot 95, on Cote St., Parish of Montreal comprising 1,109,860 square feet. In 1959 this property was subdivided into six separate parcels and five of these parcels were sold in 1959 to five separate corporations, one of which was Oryx. None of the purchaser companies was at arm's length with the vendor, Lanber, at the sale date in 1959. As a matter of fact, they were all owned by the same parties in the same proportions as Lanber—i.e., 68% by the Berman family; 25% by the Miller family; and 7% by the Zukierman family. These were certainly attractive purchases from the point of view of the purchaser corporations in that they purchased realty valued at \$544,000 for down payments totalling only \$4,000, with ten years to pay the balance, and with no interest charged on the unpaid balance.

4. Nothing transpired to change the shareholdings of either Oryx or Lanber until July 21, 1960.

On the morning of July 21, 1960, the Berman family, the Miller family and the Zukierman family sold all of their shares in Oryx to a Quebec Corporation known and described as The Golden Woolstock Co. Ltd. (hereafter Golden Woolstock). At all relevant times, Golden Woolstock was owned, one-half by Benny Zukierman and one-half by his father, Zelman Zukierman. Said agreement recites that Oryx's only liability was the balance of \$173,000 owing on the land pur-

Au 20 avril 1959, la propriété de Lanber était répartie comme suit:

- a) La famille Berman—68%
- b) La famille Miller—25%
- c) La famille Zukierman—7%

Il n'y a aucune parenté entre ces trois familles. Au 20 avril 1959, la propriété de la compagnie Oryx était répartie entre les mêmes personnes et selon la même proportion que la compagnie Lanber, c'est-à-dire que 68% de la compagnie appartenait à la famille Berman, 25% à la famille Miller et 7% à la famille Zukierman.

Lanber possédait, depuis 1955, une partie du lot 95, situé sur la rue Côté, paroisse de Montréal, d'une superficie de 1,109,860 pieds carrés. En 1959, cette propriété a été subdivisée en six parcelles distinctes dont cinq furent vendues en 1959 à cinq compagnies différentes, l'une d'elles étant la compagnie Oryx. Aucun des acheteurs n'avait traité à distance avec le vendeur Lanber, lors de la vente en 1959. En fait, ces compagnies étaient possédées par les mêmes personnes et selon la même proportion que la compagnie Lanber—c'est-à-dire 68% par la famille Berman; 25% par la famille Miller; et 7% par la famille Zukierman. Il est certain qu'il s'agissait là d'opérations intéressantes pour les acheteurs car ils achetaient en fait une propriété d'une valeur de \$544,000 contre des paiements comptants ne totalisant que \$4,000, le paiement du solde étant échelonné sur dix ans, sans intérêt.

4. Jusqu'au 21 juillet 1960, rien n'a été fait pour modifier les portefeuilles d'actions, soit de la compagnie Oryx soit de la compagnie Lanber.

Au matin du 21 juillet 1960, les familles Berman, Miller et Zukierman ont vendu toutes les actions, qu'elles détenaient dans la compagnie Oryx, à une compagnie québécoise connue et décrite comme étant la Golden Woolstock Co. Ltd. (ci-après désignée Golden Woolstock). A tous les moments pertinents, cette compagnie appartenait pour moitié à Benny Zukierman et pour moitié à son père, Zelman Zukierman. L'accord précise que l'obligation de la compagnie Oryx ne

chased, which outstanding balance was guaranteed by the purchaser company, Golden Woolstock. The agreement further provides that the purchase price for all of the Oryx shares shall be \$151,000, payable as follows:

- (a) cash in the sum of \$16,000;
- (b) the balance of \$135,000 by three equal annual instalments of \$43,750 payable July 21, 1961; July 21, 1962; and July 21, 1963; and
- (c) the unpaid balance to carry interest at the rate of 6% per annum.

It is clear at this point that the sale price of the Oryx shares on July 21, 1960 was in reality \$324,000 because \$151,000 was payable to the shareholders and \$173,000, the balance owing on the land, was assumed by the purchaser of the shares. Thus it is evident that in arriving at a value for the Oryx shares, the proposed sale of the land the same day for \$373,000 was taken into consideration. The evidence establishes that the two sale transactions on July 21, 1960, that is, the sale of the shares in the morning and the sale of the land in the afternoon, were made in the light of each other.

5. On the afternoon of July 21, 1960, the appellant Oryx (now beneficially owned entirely by the Zukierman family through its ownership of Golden Woolstock) sold the parcel of land in question to another Quebec Corporation called Sweet Realities Limited (hereafter Sweet) for \$373,000 payable as follows:

- (a) the sum of \$3,000 in cash;
- (b) the sum of \$35,000 on December 31, 1960;
- (c) the sum of \$300,000 by way of eight annual, equal consecutive instalments of \$37,500, the first thereof to be due and payable on December 29, 1961;
- (d) the balance in the sum of \$35,000 to be due and payable on December 29, 1969.

It was a further term in said agreement for sale that the unpaid balance of purchase price would bear no interest.

At all relevant times the shares in Sweet were owned one-half by Benny Zukierman,

portait que sur le solde de \$173,000 dû sur l'achat du terrain, solde en souffrance que garantissait l'acheteur, la compagnie Golden Woolstock. L'accord prévoit aussi que le prix d'achat de l'ensemble des actions Oryx sera de \$151,000 payable comme suit:

- a) un versement comptant de \$16,000;
- b) le solde de \$135,000 payable en trois versements annuels de \$43,750 chacun, les 21 juillet 1961, 21 juillet 1962 et 21 juillet 1963;
- c) ce solde devant porter intérêt au taux annuel de 6%.

Il est clair, désormais, que le prix de vente des actions Oryx, le 21 juillet 1960, s'élevait en réalité à \$324,000 car non seulement la somme de \$151,000 était payable aux actionnaires mais celle de \$173,000, solde dû sur l'achat du terrain, était garantie par l'acheteur des actions. Ainsi, il est évident que pour déterminer la valeur des actions Oryx, on a tenu compte du projet de vente du terrain, le même jour, pour \$373,000. La preuve démontre que les deux ventes du 21 juillet 1960, c'est-à-dire la vente des actions, le matin, et la vente du terrain, l'après-midi, étaient très étroitement liées.

5. L'après-midi du 21 juillet 1960, l'appelante Oryx (dont la famille Zukierman est aujourd'hui l'unique propriétaire de par la possession de la Golden Woolstock) a vendu la parcelle de terrain en question à une autre compagnie québécoise appelée la Sweet Realities Limited (ci-après désignée Sweet) pour la somme de \$373,000 payable comme suit:

- a) \$3,000 comptant;
- b) \$35,000 payable le 31 décembre 1960;
- c) \$300,000 payable en huit versements annuels égaux et consécutifs de \$37,500, le premier étant dû et payable le 29 décembre 1961; et
- d) le solde de \$35,000 dû et payable le 29 décembre 1969.

Une autre clause de l'acte de vente stipulait que le solde non payé du prix d'achat ne porterait pas d'intérêt.

A tous les moments pertinents, les actions de la compagnie Sweet appartenaient pour

and one-half by a partner of his, one Morris McDowell, not related to any of the Zukiermans, the Bermans or the Millers.

In filing its income tax return for 1960, Oryx acknowledged that it was a trading company and subject to tax on trading operations in respect of the sale of land above referred to. It claims, however, to be entitled to deduct from its income for 1960, the unpaid cost of said land in the sum of \$173,000. The respondent challenges the said deduction under the authority of section 12(3) of the *Income Tax Act*. Said section applied to the 1960 income tax year, but has since been repealed and re-embodied with somewhat altered provisions into the present section 18. Said section 12(3) read as follows:

In computing a taxpayer's income for a taxation year, no deduction shall be made in respect of an otherwise deductible outlay or expense payable by the taxpayer to a person with whom he was not dealing at arm's length if the amount thereof has not been paid before the day one year after the end of the taxation year; but, if an amount that was not deductible in computing the income of one taxation year by virtue of this subsection was subsequently paid, it may be deducted in computing the taxpayer's income for the taxation year in which it was paid.

The respondent says that under said section 12(3) it was entitled to disallow in 1960 the sum of \$155,500 out of the total land cost of \$174,000. It arrives at said figure of \$155,500 as follows:

Total price	\$ 174,000
Less \$1,000 paid in 1960 } Less \$17,500 paid in 1961 }	18,500
	<hr/>
Balance	\$ 155,500

On the other hand, counsel for Oryx submits that said section 12(3) has no application to this assessment for two reasons:

moitié à M. Benny Zukierman et pour moitié à l'un de ses associés, un certain M. Morris McDowell, sans aucun lien avec les Zukierman, les Berman, ou les Miller.

En remplissant sa déclaration d'impôt sur le revenu de 1960, la compagnie Oryx a reconnu faire du commerce et être assujettie à l'impôt sur les transactions, en ce qui concerne la vente du terrain ci-dessus mentionné. Elle prétend, toutefois, avoir le droit de déduire du revenu de 1960, le solde non payé du prix dudit terrain, soit \$173,000. L'intimé s'oppose à ladite déduction en vertu de l'article 12(3) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Ledit article s'appliquait à l'impôt sur le revenu de l'année 1960 mais a été abrogé depuis et repris, avec quelques modifications, dans l'actuel article 18. Voici quel était l'énoncé de l'article 12(3):

Dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition, il n'est opéré aucune déduction à l'égard d'une somme, autrement déductible, déboursée ou dépensée et payable par le contribuable à une personne avec laquelle il ne traitait pas à distance, si le montant n'en a pas été versé avant le jour survenant un an après la fin de l'année d'imposition; mais, si un montant qui n'était pas déductible dans le calcul du revenu d'une année d'imposition en vertu du présent paragraphe a été payé subséquemment, il peut être déduit dans le calcul du revenu du contribuable pour l'année d'imposition où il a été payé.

L'intimé déclare qu'en vertu dudit article 12(3), il avait le droit de rejeter, pour 1960, la somme de \$155,500 sur les \$174,000 représentant le coût total du terrain: Voici comment il arrive au chiffre de \$155,500:

Prix total	\$ 174,000
Moins \$1,000 payé en 1960 } Moins \$17,500 payé en 1961 }	18,500
	<hr/>
Solde	\$ 155,500

D'autre part, l'avocat de la compagnie Oryx soutient que l'article 12(3) ne s'applique absolument pas à cette cotisation et pour deux raisons:

(1) the cost of inventory (land) herein is not "an otherwise deductible outlay or expense" within the meaning of section 12(3); and

(2) the transaction in question is an arm's length transaction and therefore section 12(3) has no application.

I will deal firstly with the meaning of the words "an otherwise deductible outlay or expense" as they appear in section 12(3).

In support of its argument that the cost of inventory is not "an otherwise deductible outlay or expense" under section 12(3), Oryx submits an example of a company with \$100,000 of manufacturing net profit in the course of a year and on the last day of the year venturing into a new trading enterprise and disbursing \$100,000 for new inventory, none of which was sold in that year. Oryx argues that if the cost of inventory of \$100,000 was "expense" and thus deductible, the company's taxable income would be zero. Oryx says that the Income Tax Department would be quick to disallow such an expense. Oryx further submits that section 14 deals with inventory and that under the respondent's interpretation, section 12(3) cannot be reconciled with section 14¹.

With deference, I do not agree with this submission. Section 14 relates only to unsold inventory while section 12(3) relates only to goods sold which are thus an otherwise deductible "outlay" or "expense". The facts in the above example are not the same as in the case at bar. In the example, the goods were not sold at year end and were thus inventory. In the case at bar, the goods (land) were sold in the taxation year 1960 and the item in dispute is the unpaid cost of the goods sold. I believe most accountants would agree that the cost price of an asset cannot be applied against revenue until the asset has been resold in normal trading operations.

(1) le coût de l'élément d'inventaire (terrain), en l'espèce, n'est pas «une somme autrement déductible, déboursée ou dépensée» au sens de l'article 12(3); et

(2) la transaction en question est une transaction à distance, par conséquent l'article 12(3) ne s'applique pas.

J'étudierai tout d'abord la signification des termes «une somme autrement déductible, déboursée ou dépensée» tels qu'ils apparaissent à l'article 12(3).

A l'appui de son argumentation, voulant que le coût du terrain ne soit pas «une somme autrement déductible, déboursée ou dépensée» selon l'article 12(3), la compagnie Oryx invoque l'exemple d'une compagnie réalisant au cours d'une année \$100,000 de bénéfice net et qui, le dernier jour de l'année, s'engage dans une nouvelle entreprise et débourse \$100,000 pour de nouveaux éléments d'inventaire, dont aucun ne sera vendu cette année-là. La compagnie Oryx soutient que si le coût de l'inventaire, soit \$100,000, constituait «une dépense» et était par conséquent déductible, le revenu imposable de la compagnie serait nul. Oryx déclare que le ministère du Revenu national ne tarderait pas à rejeter une telle dépense. Oryx soutient aussi que l'article 14 concerne un élément d'inventaire et que, d'après l'interprétation de l'intimé, l'article 12(3) n'est pas conciliable avec l'article 14¹.

En toute déférence, je ne peux souscrire à cette opinion. L'article 14 ne traite que d'un élément d'inventaire non vendu alors que l'article 12(3) concerne seulement des biens vendus qui constituent par là même une somme «déboursée» ou «dépensée» «autrement déductible». Les faits relatés dans l'exemple précédent ne sont pas les mêmes que les nôtres. Dans l'exemple cité, les biens n'avaient pas été vendus à la fin de l'année et étaient, par conséquent, des éléments d'inventaire. Dans notre affaire, les biens (terrains) ont été vendus au cours de l'année d'imposition 1960 et le litige porte sur le solde du prix des biens vendus. Je pense que la plupart des comptables seraient d'accord pour dire que le coût d'un bien ne peut être déduit du revenu tant que le bien n'a pas été revendu au cours d'une opération commerciale ordinaire.

Because the asset in question, i.e., the parcel of land, was resold in the taxation year it would surely be "otherwise deductible".

Counsel for Oryx submitted several definitions in support of his argument that cost of inventory was not an "expense or outlay". Unfortunately, most of his definitions dealt with "operating expenses". I would probably agree that "operating expenses" would exclude cost of inventory. However, section 12(3) does not have in it the word "operating" which is most certainly a limiting and a restrictive word. The Shorter Oxford English Dictionary defines "outlay" as "The act or fact of laying out or expending; expenditure (of money upon something)". The same dictionary defines "expense" as "money or a sum expended".

Cost of inventory is surely included in the term "expenditure (of money upon something)". Surely it is also included in the term "money expended".

I have no difficulty in concluding that the cost of inventory, in this case, would come within the ordinary meaning of the words "outlay or expense".

Oryx introduced evidence at the trial by Mr. Stanley Hitzig, a well qualified chartered accountant associated with the auditing firm employed by Oryx as its auditor who testified that in normal auditing practice, the consumption of inventory is not recognized as an expense. I gathered from his testimony that the practice tends more toward treating expenses as operating expenses, and thus cost of inventory would be excluded. Mr. Hitzig was asked for his opinion, as an accountant, as to whether cost of inventory was a deductible outlay or expense in computing income.

In making his answer, he prefaced his opinion with the following observation: "Well, I would first have to say that the term "outlay" is not a commonly used term in accounting". He then went on to express his opinion, as an account-

Comme le bien en question, c'est-à-dire la parcelle de terrain, a été revendue au cours de l'année d'imposition, elle est sûrement «autrement déductible».

Pour étayer son argumentation, l'avocat de la compagnie Oryx a présenté plusieurs définitions du coût d'un élément d'inventaire qui, pour lui, n'est pas «une somme dépensée ou déboursée». Malheureusement, la plupart de ses définitions concernent des «frais d'exploitation» qui, à mon avis, excluent les coûts d'inventaire. Cependant, l'article 12(3) ne mentionne pas le terme «exploitation», qui est très certainement, en lui-même, restrictif et limitatif. Le Shorter Oxford English Dictionary définit le mot «outlay» (débours) comme [TRADUCTION] «l'acte ou le fait de disposer ou de dépenser; dépense (d'argent pour quelque chose)». Le même dictionnaire définit aussi le terme «dépense»: «argent ou somme dépensée».

Le coût d'un élément d'inventaire est sûrement inclus dans le terme «dépense (d'argent pour quelque chose)». Il est sûrement inclus aussi dans le terme «somme dépensée».

Il est aisé de conclure que le coût de l'inventaire, en l'espèce, tombe dans la définition ordinaire des termes «somme déboursée ou dépensée».

La compagnie Oryx a soumis à l'instruction le témoignage de M. Stanley Hitzig, comptable agréé d'expérience, associé au cabinet de comptables au service de la compagnie Oryx en qualité de vérificateur, qui précise qu'en matière de vérification, la pratique ordinaire veut que la consommation d'un élément d'inventaire ne soit pas considéré comme une dépense. J'ai retenu de son témoignage que la pratique a tendance à considérer les dépenses comme des frais d'exploitation, ce qui excluerait le coût de l'inventaire. On a demandé à M. Hitzig de dire, en sa qualité de comptable, si le coût de l'élément d'inventaire était déductible comme somme déboursée ou dépensée dans le calcul du revenu.

Dans sa réponse, il a préalablement fait l'observation suivante: «Eh bien, je dirais tout d'abord que le terme «débours» n'est pas un terme fréquemment utilisé en comptabilité». Il a ensuite donné son opinion de comptable, sans la

ant, not without some hesitation, that the acquisition of inventory would not be a deductible outlay in determining income. However, I am satisfied that giving the words in section 12(3) their ordinary meaning, they are certainly wide enough to include cost of inventory.

The respondent also called a chartered accountant to testify, Mr. Ernest J. Guignard, one of the respondent's senior assessors, with much experience in these matters. He was just as adamant in his opinion that cost of inventory in these circumstances would normally be considered as "an otherwise deductible outlay or expense". He quoted from Canadian Accounting Practice 1956 by Leonard and Beard at page 218 as follows: "The sale of goods is regarded as revenue earned. The cost of acquiring the goods sold and the cost of incidental supplies and services are expenses of earning the revenue". This witness also cited two other accounting authorities in support of his position: (1) Edwards, Hermanson and Salmonson—Accounting—A programmed Text—1967, vol. 2, page 167, "The cost of inventory, like any other asset, includes all outlays necessary to acquire the goods."; and (2) Black, Champion and Brown—Accounting in Business Decisions, 2nd ed., 1967, page 185, land is defined "items comprising the cost of land are all of the outlays necessary to obtain legal title and to prepare it for use as a location for the business".

Mr. Guignard testified as did Mr. Hitzig, that there are two main methods employed in filing income tax returns, the cash method and the accrual method. On the cash method, the taxpayer is required to show all cash income received, and can only deduct expenses actually paid out in the taxation year.

On the accrual method, income is reported in the year when earned, and expenses are allowed

moins de hésitation, et déclaré que l'acquisition d'un élément d'inventaire n'était pas un débours déductible dans le calcul du revenu. Cependant, je suis convaincu qu'en donnant aux termes de l'article 12(3) leur sens ordinaire, ils sont suffisamment larges pour inclure le coût d'un élément d'inventaire.

L'intimé a également demandé à un comptable agréé, M. Ernest J. Guignard, l'un de ses répartiteurs en chef ayant une bonne connaissance de ces questions, de venir témoigner. Il a répondu de façon catégorique que les coûts d'inventaire, en l'espèce, devaient normalement être considérés comme «une somme autrement déductible, dépensée ou déboursée». Il a cité un extrait de la revue Canadian Accounting Practice de 1956, page 218, où MM. Leonard et Beard ont écrit: [TRADUCTION] «La vente de biens est considérée comme un revenu gagné. Le coût d'acquisition des biens vendus et le coût des services et fournitures accessoires sont des dépenses faites dans le but de gagner un revenu». A l'appui de son opinion, le témoin a aussi cité deux autres textes faisant autorité en matière de comptabilité: (1) Accounting—A programmed Text—1967, vol. 2, p. 167, de MM. Edwards, Hermanson et Salmonson. [TRADUCTION] «Le coût d'un élément d'inventaire, comme de tout autre bien, inclut tous les débours nécessaires à l'acquisition du bien.»; et (2) Accounting in Business Decisions de MM. Black, Champion et Brown, 2^e éd., 1967, où le mot terrain est ainsi défini à la page 185: [TRADUCTION] «constituent le coût du terrain, toutes les dépenses nécessaires à l'obtention du titre juridique et à la préparation du terrain pour son utilisation comme emplacement de l'entreprise».

M. Guignard a déclaré, comme l'a fait M. Hitzig, qu'on emploie deux méthodes principales pour remplir les déclarations d'impôt sur le revenu, celle de la comptabilité de caisse et celle de la comptabilité d'exercice. S'il utilise la comptabilité de caisse, le contribuable est tenu de déclarer tous les revenus qu'il a perçus et ne peut déduire que les dépenses véritablement payées au cours de l'année d'imposition.

S'il utilise la comptabilité d'exercice, le revenu est reporté à l'année où il a été gagné et des dépenses peuvent être déduites pour l'année

as deductions in the year when they are incurred and not necessarily paid.

In a trading operation such as this, the accrual method is used. However, Mr. Guignard says that section 12(3) represents a statutory departure from the general practice in that it puts the taxpayer on a cash basis for the purchase of this land. Mr. Guignard says further that section 85B also puts a taxpayer in these circumstances on a cash basis for purposes of profit calculations. In this assessment, Oryx was given the benefit of section 85B in deferring the profit. The assessment shows that Oryx was allowed as a deduction from the sale price of the land, the sum of \$172,726 shown as deferred income reserve pursuant to section 85B of the *Income Tax Act*.

The relevant portions of section 85B(1) applicable to the 1960 taxation year were as follows:

85B. (1) In computing the income of a taxpayer for a taxation year,

...
(b) every amount receivable in respect of property sold or services rendered in the course of the business in the year shall be included notwithstanding that the amount is not receivable until a subsequent year unless the method adopted by the taxpayer for computing income from the business and accepted for the purpose of this Part does not require him to include any amount receivable in computing his income for a taxation year unless it has been received in the year;

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

(i) more than two years after the day on which the property was sold, and

(ii) after the end of the taxation year,

there may be deducted a reasonable amount as a reserve in respect of that part of the amount so included in computing the income that can reasonably be regarded as a portion of the profit from the sale; and

...

(2) Paragraphs (a) and (b) of subsection (1) are enacted for greater certainty and shall not be construed as implying that any amount not referred to therein is not to be included in computing the income from a business for a taxation year whether it is received or receivable in the year or not.

au cours de laquelle elles ont été engagées mais pas nécessairement payées.

Pour une opération de ce genre, c'est la comptabilité d'exercice qui est utilisée. Cependant, M. Guignard déclare que l'article 12(3) est une dérogation légale à la pratique générale dans la mesure où il oblige le contribuable à utiliser la méthode de caisse pour l'achat de ce terrain. M. Guignard déclare, en outre, que l'article 85B oblige également le contribuable, en pareilles circonstances, à utiliser la méthode de caisse pour calculer le profit. Dans cette cotisation, Oryx a été autorisée, en vertu de l'article 85B, à différer le profit. La cotisation montre que la compagnie Oryx s'est vue accorder, en déduction du prix de vente du terrain, la somme de \$172,726 comme réserve de revenus différés conformément à l'article 85B de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Voici quels étaient les extraits pertinents de l'article 85B(1) applicables à l'année d'imposition 1960:

85B. (1) Dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition,

...
b) tout montant recevable à l'égard de biens vendus ou de services rendus dans le cours de l'entreprise pendant l'année doit être inclus, nonobstant le fait que le montant n'est pas recevable avant une année subséquente, à moins que la méthode adoptée par le contribuable pour le calcul du revenu provenant de l'entreprise et acceptée aux fins de la présente Partie ne l'astreigne pas à inclure, dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition, un montant recevable, sauf s'il a été reçu dans l'année;

...
d) lorsqu'un montant a été inclus dans le calcul du revenu du contribuable, provenant de l'entreprise, pour l'année ou une année antérieure, à l'égard de biens vendus dans le cours de l'entreprise et que le montant n'est pas recevable en totalité ou en partie avant un jour

(i) plus de deux ans postérieur à la date où le bien a été vendu, et

(ii) après la fin de l'année d'imposition,

il peut être déduit un montant raisonnable comme réserve à l'égard de la partie du montant ainsi inclus dans le calcul du revenu qui peut raisonnablement être considéré comme une fraction du profit provenant de la vente; et

...

(2) Les alinéas a) et b) du paragraphe (1) sont édictés pour plus de certitude et ne doivent pas s'interpréter comme portant qu'un montant qui n'y est pas mentionné ne doit pas être inclus dans le calcul du revenu provenant d'une entreprise pour une année d'imposition, qu'il soit reçu ou recevable dans l'année ou non.

Thus, under paragraph (b) of subsection (1), the entire sale price of the subject properties, that is, \$373,000 must be included in Oryx's income for 1960, the year of sale unless Oryx is filing on a cash basis. As stated above, there is no argument in this connection. Oryx agrees that it has to file on an accrual basis and did as a matter of fact file on an accrual basis and take the entire sale price in the sum of \$373,000 into income in its return.

However, under paragraph (d) of subsection (1), provision is made by which the taxpayer may deduct a reasonable amount as a reserve in respect of that part of the amount so included in computing the income that can reasonably be regarded as a portion of the *profit* from the sale (italics mine). And in filing its 1960 tax return, Oryx did take advantage of this provision and deducted from its 1960 income the sum of \$172,726 which was allowed by the respondent as a deduction in its assessment.

Computation of this figure is as follows:

Sale of land	\$ 373,000
Less cost of land sold	180,650
	<hr/>
Gross profit on sale (51.56%) ..	\$ 192,350

Deferred Income as follows:

51.56% of \$335,000 (Deferred portion of sale price)	\$ 172,726
--	------------

Where the dispute arises is when Oryx attempts to also deduct the cost of land in the sum of \$173,000 which is resisted by the respondent under the authority of section 12(3) of the Act.

I agree with Mr. Guignard when he says that the resultant situation is equitable to the taxpayer in that the departure from the accrual method in section 12(3) is offset by the deferred income credit allowed the taxpayer under section 85B

Ainsi, en vertu de l'alinéa b) du paragraphe (1), le prix total de vente desdites propriétés, c'est-à-dire \$373,000, doit être inclus dans le revenu de la compagnie Oryx pour 1960, année de la vente, à moins que la compagnie Oryx n'utilise la méthode de caisse. Comme nous l'avons déclaré précédemment, il n'y a aucune contestation à ce sujet. La compagnie Oryx reconnaît qu'elle doit utiliser la méthode d'exercice, et en fait qu'elle a suivi cette méthode et inclus le prix total de vente s'élevant à \$373,000 dans le revenu porté sur sa déclaration.

Cependant, l'alinéa d) du paragraphe (1) prévoit que le contribuable peut déduire un montant raisonnable comme réserve, à l'égard de la partie du montant ainsi incluse, dans le calcul du revenu, qui peut raisonnablement être considérée comme une fraction du *profit* provenant de la vente (j'ai ajouté les italiques). En remplissant sa déclaration d'impôt pour 1960, la compagnie Oryx a tiré parti de cette disposition et soustrait, du revenu de cette année-là, la somme de \$172,726 comme l'y autorisait l'intimé, en déduction de sa cotisation.

Mode de calcul de cette somme:

Vente du terrain	\$ 373,000
Moins coût du terrain vendu	180,650
	<hr/>
Profit brut sur la vente	
(51.56%)	\$ 192,350

Revenu différé:

51.56% de \$335,000 (Fraction différée du prix de vente)	\$ 172,726
--	------------

Le litige naît lorsque la compagnie Oryx cherche à déduire également le coût du terrain, soit \$173,000, ce à quoi s'oppose l'intimé en vertu de l'article 12(3) de la Loi.

Je souscris à l'avis de M. Guignard lorsqu'il déclare que le résultat est juste pour le contribuable dans la mesure où la dérogation à la méthode d'exercice de l'article 12(3) est compensée par la possibilité offerte au contribuable,

which can also be considered a departure from the accrual method.

Counsel for Oryx also argues that section 12(3) is only intended to apply to cover abuses that might arise when non-arm's length taxpayers are following alternative systems of reporting income—that is to say, when one taxpayer is on a cash basis and another non-arm's length taxpayer is on an accrual basis; an example would be an agreement by an accrual taxpayer to pay a salary to a cash taxpayer, and then not pay it in a particular year—the accrual taxpayer could claim the salary as a deduction because it is payable in the taxation year; and yet the cash taxpayer would not have to show it as income because he did not receive the cash in the taxation year. Thus, by indefinitely postponing payment to the cash taxpayer from year to year, a deductible expense has been created without a corresponding taxable income item.

Counsel for Oryx concedes that section 12(3) is available to the Income Tax Department and is necessary to prevent abuse in the kind of situation described above. However, counsel says that section 12(3) is not necessary to cover a case such as we have here where both taxpayers are on an accrual basis, that where the vendor and the purchaser are both on an accrual basis, there is no great evil to be remedied and accordingly there is no need for section 12(3).

I do not agree that section 12(3) is intended to apply only when non-arm's length taxpayers follow alternative methods of income reporting. Even where both vendor and purchaser are on an accrual basis, as is the case here, the vendor could still benefit under section 85B while the purchaser could deduct the unpaid full purchase price of the property were section 12(3) or its equivalent not in the Act.

d'après l'article 85B, de reporter un crédit qui peut également être considéré comme une dérogation à la méthode d'exercice.

L'avocat de la compagnie Oryx soutient également que l'article 12(3) n'existe que pour couvrir les abus qui pourraient surgir lorsque des contribuables, ne traitant pas à distance, suivent des systèmes différents pour reporter leur revenu—c'est-à-dire que l'un des contribuables qui ne traitent pas à distance utilise la méthode de caisse et l'autre, la méthode d'exercice; ce serait, par exemple, le cas de l'accord conclu par un contribuable utilisant la méthode d'exercice, de verser un salaire à un contribuable utilisant la méthode de caisse et de ne pas le lui verser au cours d'une année donnée. Le contribuable utilisant la méthode d'exercice pourrait réclamer la déduction du salaire qui est payable durant l'année d'imposition mais le contribuable utilisant la méthode de caisse, n'ayant pas reçu l'argent comptant au cours de l'année d'imposition, n'aurait pas à l'indiquer comme un revenu. Ainsi, en reportant indéfiniment, d'année en année, un paiement à un contribuable utilisant la méthode de caisse, on crée une dépense déductible sans revenu imposable correspondant.

L'avocat de la compagnie Oryx admet que le ministère du Revenu national puisse se prévaloir de l'article 12(3), nécessaire pour prévenir certains abus semblables à ceux que nous venons de décrire. Cependant, l'avocat déclare que l'article 12(3) n'est pas nécessaire pour couvrir un cas semblable au nôtre, où deux contribuables utilisent la méthode d'exercice et que, lorsque le vendeur et l'acheteur utilisent tous deux la méthode d'exercice, il n'y a pas grand mal à réparer et, par conséquent, aucune obligation d'appliquer l'article 12(3).

Je ne pense pas que l'article 12(3) ne soit applicable que lorsque des contribuables ne traitant pas à distance suivent des méthodes différentes de calcul du revenu. Même lorsque le vendeur et l'acheteur utilisent tous deux la méthode d'exercice, comme c'est le cas en l'espèce, le vendeur pourrait toujours bénéficier de l'article 85B alors que l'acheteur pourrait déduire le prix d'achat total non payé de la propriété, si l'article 12(3) ou son équivalent n'était pas prévu dans la Loi.

The case of *Gatineau Westgate Inc. v. M.N.R.* [1966] DTC 560, is a decision of the Tax Appeal Board in which it was held that section 12(3) applied to the purchase of real estate. In that case, the appellant, a real estate company, bought real estate from its directors with whom it was not dealing at arm's length. By the agreement for sale, the purchase price was payable over a 30 year period with a provision for prepayment. In 1962, \$37,935.34 was paid off and was allowed as a deduction by the Minister. However, the unpaid balance of \$40,343.61 was disallowed as a 1962 deduction applying section 12(3). Mr. Boisvert, for the Board, held that because of the provisions of section 12(3), the unpaid balance was not deductible in the 1962 taxation year.

Then Oryx says that the effect of the respondent's method of assessment would result in the imposition of a rate of tax which would run up to 200% which would, of course, be harsh and unreasonable. I cannot agree that this would be the result of the respondent's application of section 12(3) to this assessment.

Looking at these transactions in their simplest form, Oryx bought a parcel of land in 1959 for \$174,000 and sold it in 1960 for \$373,000. If Oryx were filing income tax on a cash basis, and this were a cash transaction, it would pay tax on the net profit of \$199,000 in one year.

However, Oryx has to file and does file on an accrual basis. Accordingly, the respondent has adopted the following method of assessment:

1960 — Sale of land	\$ 373,000
Less—Deferred income reserve	
—See s. 85B	
51.56% (profit ratio) of	
\$335,000 (unpaid balance of	
agreement for sale at end of	
1960)	172,726
	<hr/>
	\$ 200,274

Dans l'affaire *Gatineau Westgate Inc. v. M.N.R.* [1966] DTC 560, décision de la Commission d'appel de l'impôt, il avait été décidé que l'article 12(3) s'appliquait à l'achat d'une propriété immobilière. Dans ce cas-là, l'appelante, une compagnie immobilière, achetait des propriétés à ses administrateurs aux termes de transactions non à distance. D'après l'acte de vente, le prix d'achat était payable sur une période de trente ans avec possibilité de paiement anticipé. En 1962, la somme de \$37,935.34 était payée et le Ministre en a autorisé la déduction tout en refusant, pour cette même année, la déduction du solde non payé de \$40,343.61, en vertu de l'article 12(3). M. Boisvert a déclaré au nom de la Commission que les dispositions de l'article 12(3) n'autorisaient pas la déduction du solde non payé durant l'année d'imposition 1962.

La compagnie Oryx déclare alors que le mode de cotisation de l'intimé pourrait aboutir à une imposition dont le taux s'élèverait à près de 200% ce qui, naturellement, serait excessif et déraisonnable. Je ne peux admettre que l'application, par l'intimé, de l'article 12(3) à cette cotisation aurait de telles conséquences.

Si l'on étudie ces transactions dans leurs grandes lignes, la compagnie Oryx a acheté une parcelle de terrain en 1959 pour \$174,000 et l'a vendue en 1960 pour \$373,000. Si, pour établir ses déclarations d'impôt, Oryx avait utilisé la méthode de caisse, et s'il s'agissait d'une opération de caisse, elle aurait payé un impôt sur le bénéfice net de \$199,000, sur une année.

Or, Oryx doit utiliser et utilise en fait la méthode d'exercice. C'est pourquoi l'intimé a adopté la méthode de cotisation suivante:

1960 — Vente du terrain	\$ 373,000
Moins—Réserve de revenus diffé-	
rés—Voir art. 85B	
51.56% (pourcentage des bé-	
néfices) de \$335,000 (solde	
dû, d'après l'acte de vente, à	
la fin de 1960)	\$ 172,726
	<hr/>
	\$ 200,274

Less cost of land actually paid
in 1960 and in 1961 as per sec-
tion 12(3) \$ 18,500

Net profit \$ 181,774

NOTE: The figure of \$181,774 is larger than the amount in the actual assessment because of other allowable charges which are here omitted for purposes of simplification.

1961—

Income earned—51.56% (profit
ratio) of \$37,500 (payable by
Sweet to Oryx in 1961 as per
agreement for sale) \$ 19,335

Less cost of land paid in 1962 as
per section 12(3) 17,500

Net profit \$ 1,835

The assessment would be the same for the years 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967 and 1968 because in each of those years, Sweet is obligated to pay Oryx \$37,500 per year and Oryx is obligated to pay \$17,500 on its purchase agreement with Lanber.

In 1969, Sweet's payment to Oryx is \$35,000 while Oryx's 1970 payment to Lanber is \$15,500 and is deductible in the 1969 return under section 12(3). Thus, the respondent's assessment of Oryx through the years would appear as follows:

Net profit 1960 \$ 181,774

Net profit 1961-1968 inclusive
8 x \$1,835 14,680

Moins coût du terrain véritable-
ment payé en 1960 et 1961,
d'après l'article 12(3), soit \$ 18,500

Bénéfice net \$ 181,774

REMARQUE: Le chiffre de \$181,774 est plus élevé que le montant de la cotisation réelle à cause d'autres frais autorisés, omis en l'espèce dans un but de simplification.

1961—

Revenu gagné—51.56% (pourcen-
tage des bénéfiques) de \$37,500
(dû par la Sweet à la compagnie
Oryx en 1961, d'après l'acte de
vente) \$ 19,335

Moins le coût du terrain payé en
1962, d'après l'article 12(3) \$ 17,500

Bénéfice net \$ 1,835

La cotisation est la même pour les années 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967 et 1968 car, pour chacune de ces années, la Sweet est obligée de payer à la compagnie Oryx \$37,500 et cette dernière est obligée de verser \$17,500 en vertu du contrat passé avec la Lanber.

En 1969, la Sweet verse à la compagnie Oryx la somme de \$35,000 alors qu'en 1970 cette dernière verse à la Lanber \$15,500, déductibles pour l'année d'imposition 1969 en vertu de l'article 12(3). Voici donc comment l'intimé a calculé la cotisation de la compagnie Oryx au cours de ces différentes années:

Bénéfice net 1960 \$ 181,774

Bénéfice net 1961-1968 inclus
8 x \$1,835 \$ 14,680

Net profit 1969	2,546
<hr/>	
Total net profit assessed to Oryx	\$ 199,000

From the above calculations, I am satisfied that there is nothing inequitable about the respondent's assessment.

If the respondent were not allowed to use section 12(3) in these circumstances, Oryx could deduct the entire cost of the land in 1960 (\$173,000), would still be entitled to the benefit of section 85B while Sweet could deduct its full purchase price of the property in filing its tax returns.

A calculation of the tax payable under Oryx's proposed method would have the following result:

Net profit 1960	\$ 26,274
Net profit 1961-1968 inclusive	
8 years @ \$19,335	
per year	154,680
Net profit 1969	18,046
<hr/>	
Total	\$ 199,000

By comparing the two methods, it will be seen that if the Oryx method were allowed, the incidence of tax is amortized over ten years rather than being mostly payable in one year as is the result under the respondent's method.

Thus, the rationale for the application of section 12(3) to land transactions where the parties are not at arm's length becomes apparent. If Oryx is correct in its proposed method of assessment, it would be possible for non-arm's length taxpayers to amortize the payment of tax over even longer periods, say 20, 30 or 50 years by simply extending the time for payment in the agreements over a lengthy period. Thus, section 12(3) protects the Department against undue delay in payment of the income tax which is properly payable on a transaction.

Bénéfice net 1969	\$ 2,546
<hr/>	
Bénéfice total net cotisé	\$ 199,000

D'après ces calculs, je suis convaincu que la cotisation de l'intimé n'est absolument pas injuste.

Si, dans ces circonstances, l'intimé n'était pas autorisé à faire application de l'article 12(3), la compagnie Oryx pourrait déduire le coût total du terrain en 1960 (\$173,000), et pourrait toujours bénéficier de l'article 85B alors que la Sweet pourrait déduire, dans ses déclarations d'impôt, le prix d'achat total de la propriété.

Voici ce que donnerait le calcul de l'impôt payable, d'après la méthode proposée par la compagnie Oryx:

Bénéfice net 1960	\$ 26,274
Bénéfice net 1961-1968 inclus	
8 années @ \$19,335	
par an	\$ 154,680
Bénéfice net 1969	\$ 18,046
<hr/>	
Total	\$ 199,000

En comparant les deux méthodes, on s'apercevra que si celle de la compagnie Oryx était adoptée, l'incidence de l'impôt serait amortie sur dix années au lieu de porter presque entièrement sur une année, comme d'après la méthode de l'intimé.

Ainsi, ressort la raison d'être de l'application de l'article 12(3) aux transactions foncières lorsque les parties ne traitent pas à distance. Si la compagnie Oryx ne s'est pas trompée dans le mode de cotisation qu'elle a proposé, il serait possible à des contribuables, ne traitant pas à distance, d'amortir le paiement de l'impôt sur des périodes, disons 20, 30 ou 50 ans, même plus longues, tout simplement en prolongeant d'une assez longue période le délai de paiement porté sur les actes. Ainsi, l'article 12(3) protège le ministère du Revenu national des retards de

Oryx made a net profit of \$199,000 in this one land transaction. Surely it would not be reasonable or equitable that Oryx be allowed to amortize this profit over a 50 year period and yet this would be possible and permissible under Oryx's construction of section 12(3).

Learned counsel for Oryx cited a number of authorities dealing with the rules to be followed in interpreting statutes. He quoted from Beal's Cardinal Rule of Legal Interpretation and Maxwell on Interpretation of Statutes to the effect that where a statute is capable of two possible constructions, the Court should give the words in question that interpretation which appears to be most in accord with convenience, reason, justice and legal principles.

In holding that the respondent was entitled to apply the provisions of section 12(3) to the assessment in question, I believe that I am following said rules of interpretation.

To hold otherwise, would be to distort the provisions of the Act and would allow taxpayers to circumvent or at least unreasonably delay the payment of proper tax on income.

The appellant's second argument in the Oryx case was that even if section 12(3) could be applied to cost of land in these circumstances, that it should not have been applied to the facts in this case because, when the share ownership of Oryx changed under the agreement for the sale of its shares on the morning of July 21, 1960, from and after that time, Oryx was dealing at arm's length with its vendor, Lanber. It is admitted that on April 20, 1959, when Oryx purchased the land from Lanber, the two companies were not at arm's length—they were owned by exactly the same family groups and in exactly the same proportions—68% by the Bermans, 25% by the Millers and 7% by the Zukiermans. This ownership remained the same until the morning of July 21, 1960. On the morning of July 21, 1960, the Zukiermans bought out the Bermans and the Millers so that after the morning of July 21, 1960, Oryx was

païement d'impôt sur un revenu provenant d'une transaction.

La compagnie Oryx a réalisé un bénéfice net de \$199,000 sur cette unique transaction foncière. Il ne serait certainement pas raisonnable ou juste de l'autoriser à amortir ce bénéfice sur une période de 50 ans, même si cela était possible et permis d'après l'interprétation qu'Oryx donne de l'article 12(3).

L'avocat de la compagnie Oryx a cité un certain nombre de textes faisant autorité en matière d'interprétation des lois. Il a cité de M. Beal, Cardinal Rule of Legal Interpretation et de M. Maxwell, Interpretation of Statutes. D'après ces auteurs, lorsqu'une loi peut avoir deux interprétations possibles, le tribunal doit donner aux termes en cause l'interprétation qui lui semble la plus appropriée, la plus raisonnable, la plus juste et la plus conforme aux principes juridiques.

En décidant que l'intimé avait le droit d'appliquer les dispositions de l'article 12(3) à la cotisation en question, je crois suivre ces règles d'interprétation.

Juger en sens contraire serait méconnaître les dispositions de la Loi, permettrait aux contribuables de la tourner ou du moins de retarder de manière déraisonnable le paiement de l'impôt sur le revenu.

Dans l'affaire Oryx, le deuxième argument de l'appelante voulait que, même si l'article 12(3) était applicable au prix du terrain dans ces circonstances, il n'aurait pas dû être appliqué aux faits de l'espèce car, dès que la propriété des actions d'Oryx a changé de mains, en vertu de l'acte de vente signé au matin du 21 juillet 1960, la compagnie Oryx traitait en fait à distance avec son vendeur, la compagnie Lanber. On a admis que le 20 avril 1959, lorsque Oryx a acheté le terrain de la Lanber, les deux compagnies ne traitaient pas à distance, elles appartenaient en effet, selon la même proportion, aux mêmes personnes, 68% aux Berman, 25% aux Miller et 7% au Zukierman. Ce partage de la propriété est resté inchangé jusqu'au matin du 21 juillet 1960. Ce matin-là, les Zukierman ont acheté les parts des Berman et des Miller de sorte que l'après-midi du 21 juillet 1960, la compagnie Oryx était possédée uniquement par

owned solely by the Zukiermans and Lanber continued to be owned 68% by the Bermans, 25% by the Millers and 7% by the Zukiermans.

The appellant submits that the cost of the land becomes deductible only when it ceases to become inventory, therefore it only becomes deductible at the moment of sale by Oryx which was the afternoon of July 21, 1960 and that by that time, and at all times thereafter, Lanber and Oryx were at arm's length. A necessary inference from the appellant's argument is that it does not matter what the situation was prior to the moment of sale or moment of deductibility.

My brother Cattanach J. discussed in some detail the concept involved in the expression "dealing at arm's length" as used in the *Income Tax Act* and the *Estate Tax Act* in the case of *M.N.R. v. Merritt Estate* [1969] C.T.C. 207. At pages 216-17 he said:

In *M.N.R. v. Sheldon's Engineering Limited*, [1955] S.C.R. 637; [1955] C.T.C. 174, Locke J., delivering the judgment of the Supreme Court of Canada, had occasion to comment upon the expression "deadline at arm's length" as it appeared in a provision in the *Income Tax Act*. He said at page 643 [p. 179]:

The expression is one which is usually employed in cases in which transactions between trustees and *cestuis que trust*, guardians and wards, principals and agents or solicitors and clients are called into question. The reasons why transactions between persons standing in these relations to each other may be impeached are pointed out in the judgments of the Lord Chancellor and of Lord Blackburn in *McPherson v. Watts* (1877), 3 App. Cas. 254.

He went on to say, however, that "These considerations"—i.e., the reasons why transactions between persons standing in such relations as trustee and *cestuis que trust* may be impeached—"have no application in considering the meaning to be assigned to the expression in Section 20(2)".

Having thus put aside the principles that had been developed concerning transactions between persons standing in the relationship of trustee and *cestuis que trust* and other relationships giving rise to an implication of undue influence, Locke J. went on to reject the argument that the provision in the *Income Tax Act* at that time whereby certain defined classes of persons were deemed not to deal with each other at arm's length was exhaustive of the classes of persons who could be regarded as not dealing with each other at arm's length for the purposes of that Act. He said:

les Zukierman, la compagnie Lanber continuant à être la propriété pour 68% des Berman, pour 25% des Miller et pour 7% des Zukierman.

L'appelante soutient que le coût du terrain n'est déductible que lorsqu'il cesse d'être un élément d'inventaire, que par conséquent il n'est déductible qu'à la date de sa vente par la compagnie Oryx, soit l'après-midi du 21 juillet 1960, et qu'à partir de ce moment-là, et sans interruption ensuite, Lanber et Oryx transigeaient à distance. Notons que, d'après l'argumentation de l'appelante, il importe peu de savoir quelle était la situation avant la date de la vente ou date de la déductibilité.

Mon collègue, le juge Cattanach, a discuté de façon détaillée dans l'affaire *M.R.N. c. Merritt Estate* [1969] C.T.C. 207, le concept de «transaction à distance» tel que l'emploie la *Loi de l'impôt sur le revenu* et la *Loi sur les successions*. Il déclare aux pages 216-217:

Dans l'affaire *M.R.N. c. Sheldon's Engineering Limited*, [1955] R.C.S. 637; [1955] C.T.C. 174, le juge Locke en rendant le jugement de la Cour suprême du Canada, a eu l'occasion de commenter l'expression «traitant à distance» qui se trouve dans une disposition de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. A la page 643 [page 179] il s'exprimait dans les termes suivants:

L'expression est habituellement employée dans le cas de transactions intervenues entre un fiduciaire et un bénéficiaire de la fiducie, un tuteur et son pupille, un mandat et son mandataire, ou un avocat et son client. Les raisons pour lesquelles on peut attaquer les transactions entre des personnes ayant de telles relations sont mises en lumière dans les jugements du Lord Chancelier et de Lord Blackburn dans l'affaire *McPherson c. Watts* (1877), 3 App. Cas. 254.

Il a continué, toutefois, en disant: «Ces considérations»—c'est-à-dire les raisons pour lesquelles on peut attaquer les transactions entre personnes ayant entre elles des relations telles que fiduciaire et bénéficiaire d'une fiducie, «ne s'appliquent pas quand on veut déterminer le sens à donner à l'expression contenue à l'article 20(2)».

Ayant ainsi mis de côté les principes qui y avaient été développés, en ce qui concerne les transactions entre personnes ayant entre elles des relations de fiduciaire et de bénéficiaire de la fiducie et d'autres relations donnant lieu à des influences anormales, le juge Locke continuait en rejetant l'argument suivant lequel la disposition contenue dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* de cette époque, aux termes de laquelle certaines catégories déterminées de personnes étaient censées ne pas traiter à distance, constituait une énumération exhaustive de ces personnes et que toutes les autres catégories de personnes étaient donc censées traiter entre elles à distance, aux fins de la Loi. Il déclarait:

I think the language of Section 127(5) [now 139(5)], though in some respects obscure, is intended to indicate that, in dealings between corporations, the meaning to be assigned to the expression elsewhere in the statute is not confined to that expressed in that section.

While, therefore, the facts in the *Sheldon's Engineering* (*supra*) case did not fall within any of the specially enumerated classes of cases where persons were deemed not to deal with each other at arm's length, Locke, J. concluded that it was still necessary to consider whether, as a matter of fact, the circumstances of the case fell within the meaning of the expression "not dealing at arm's length" within whatever meaning those words have apart from any special deeming provision.

In this appeal, the question is whether the circumstances are such as to fall within the words "persons dealing with each other at arm's length" in Section 29(1) of the *Estate Tax Act*. In my view, these words in the *Estate Tax Act* have the same meaning as they had in the income tax provision with which Locke, J. was dealing in *Sheldon's Engineering* when those words were considered, as Locke, J. had to do, apart from any special "deeming" provision.

It becomes important, therefore, to consider what help can be obtained from the judgment in *Sheldon's Engineering* as to the meaning of the words "persons dealing at arm's length" when taken by themselves. The passage in that judgment from which, in my view, such help can be obtained, is that reading as follows:

Where corporations are controlled directly or indirectly by the same person, whether that person be an individual or a corporation, they are not by virtue of that section deemed to be dealing with each other at arm's length. Apart altogether from the provisions of that section, it could not, in my opinion, be fairly contended that, where depreciable assets were sold by a taxpayer to an entity wholly controlled by him or by a corporation controlled by the taxpayer to another corporation controlled by him, the taxpayer as the controlling shareholder dictating the terms of the bargain, the parties were dealing with each other at arm's length and that Section 20(2) was inapplicable.

In my view, the basic premise on which this analysis is based is that, where the "mind" by which the bargaining is directed on behalf of one party to a contract is the same "mind" that directs the bargaining on behalf of the other party, it cannot be said that the parties are dealing at arm's length. In other words where the evidence reveals that the same person was "dictating" the "terms of the bargain" on behalf of both parties, it cannot be said that the parties were dealing at arm's length.

Mr. Justice Cattanach held that where the "mind" by which the *bargaining* (italics mine) is directed on behalf of one party to a contract is the same "mind" that directs the *bargaining* (italics mine) on behalf of the other party, it

Je pense que la rédaction de l'article 127(5) [aujourd'hui 139(5)], bien qu'obscur à certains égards, a pour but d'indiquer que, dans les cas de transactions entre compagnies, le sens qui doit être donné ailleurs dans la Loi à l'expression ne se limite pas à celui exprimé dans cet article.

Voilà donc pourquoi le juge Locke, bien que les faits de l'affaire *Sheldon's Engineering* (précitée) ne tombassent dans aucune des catégories spécialement énumérées de cas où des personnes étaient censées ne pas traiter à distance, a conclu qu'il était néanmoins nécessaire de déterminer si, en pratique, les circonstances particulières de l'affaire tombaient sous le sens de l'expression «ne pas traiter à distance» au sens général de cette expression, mise à part une disposition établissant une présomption particulière.

Dans le présent appel, il s'agit de déterminer si les circonstances sont telles que les parties deviennent des personnes «traitant à distance», au sens de l'article 29(1) de la *Loi de l'impôt sur les biens transmis par décès*. A mon avis, ces termes de la *Loi de l'impôt sur les biens transmis par décès* ont le même sens que ceux de la disposition de la *Loi de l'impôt sur le revenu* dont traitait le juge Locke dans l'affaire *Sheldon's Engineering* où ils ont été interprétés, comme le juge Locke devait le faire, indépendamment de toutes dispositions établissant une «présomption».

Il devient donc important de déterminer à quel point l'affaire *Sheldon's Engineering* pourra nous aider à interpréter les mots «personnes traitant à distance», pris en eux-même. Le passage de ce jugement qui, à mon avis, pourra nous aider en ce domaine, est rédigé comme suit:

Lorsqu'une même personne contrôle des compagnies directement ou indirectement, que cette personne soit un individu ou une compagnie, les compagnies contrôlées sont, aux termes de cet article, censées ne pas traiter entre elles à distance. Les dispositions de cet article mises à part, dans le cas d'une vente d'éléments d'actif dépréciables par un contribuable à une entité qu'il contrôle ou par une compagnie contrôlée par le contribuable à une autre compagnie également contrôlée par lui, le contribuable dictant à titre d'actionnaire majoritaire les conditions de la transaction, on ne peut à mon avis prétendre sérieusement que les parties traitaient entre elles à distance et que l'article 20(2) ne s'appliquait pas.

Selon moi, le principe fondamental sur lequel se fonde la présente analyse est le suivant: lorsque les négociations menées au nom de chacune des deux parties au contrat sont en fait dirigées par le même «cerveau», on ne peut dire que les parties traitent à distance. En d'autres termes, lorsque la preuve révèle que la même personne «dictait» les «conditions de la transaction» au nom de chacune des deux parties, on ne peut dire que les parties traitaient à distance.

M. le juge Cattanach a décidé que lorsque le «cerveau» *menant les négociations* au nom de l'une des parties à un contrat est le même «cerveau» que celui *menant les négociations* (les italiques sont de moi) au nom de l'autre

cannot be said that the parties were dealing at arm's length.

Following the reasoning used in the *Dworkin* case (*M.N.R. v. Dworkin Furs* [1967] C.T.C. 50) and in the *Buckerfield* case (*Buckerfield's Ltd. v. M.N.R.* [1964] C.T.C. 504 at p. 507), the Berman family was the "mind" directing the bargaining on behalf of the vendor Lanber. The Berman family was also the "mind" directing the bargaining on behalf of the purchaser Oryx. The cost of the land inventory became payable by the agreement to purchase on April 20, 1959. Nothing changed until the morning of July 21, 1960 when Oryx and Lanber probably became arm's length corporations. All the discussions, all the negotiations and all the bargaining took place when the vendor and purchaser corporations were not at arm's length.

To give effect to Oryx's submission, I would have to disregard everything that happened before the afternoon of July 21, 1960; to ignore the fact that there is a direct relationship between the sale price of the land and the sale price of the shares; to ignore the plan conceived whereby Lanber in effect amortized its profits on land sales 50 times by selling the land to 5 different non-arm's length companies with ten years to pay; to ignore the unrealistic terms of the land sale agreements (property valued at \$544,000 sold for only \$4,000 down with 10 years to pay the balance and with no interest).

This question of material times for considering the arm's length situation was discussed by Thurlow J., in *Swiss Bank v. M.N.R.* [1971] C.T.C. 427. At page 438, he said:

... It also appears to me that while the transactions here in question are the payments of interest and the times at which they were made are the times when the power to influence or control must be considered, evidence of a situation that was initiated and existed before the material times and continued through and after them may be considered in determining whether the parties dealt at arm's length at the material times.

That is to say, even accepting Oryx's argument that the material time, and the only

partie, on ne peut dire que les parties traitaient à distance.

D'après le raisonnement suivi dans l'affaire *Dworkin* (*M.R.N. c. Dworkin Furs* [1967] C.T.C. 50) et l'affaire *Buckerfield* (*Buckerfield's Ltd. c. M.R.N.* [1964] C.T.C. 504 à la p. 507), la famille Berman était le «cerveau» menant les négociations au nom de la venderesse Lanber. La famille Berman était également le «cerveau» menant les négociations au nom de l'acheteuse Oryx. Le coût du terrain est devenu payable en vertu d'un contrat d'achat signé le 20 avril 1959. Les choses n'ont pas changé jusqu'au matin du 21 juillet 1960 lorsque les compagnies Oryx et Lanber sont vraisemblablement devenues des compagnies traitant à distance. Toutes les discussions, toutes les négociations et tout le marchandage se sont déroulés alors que vendeur et acheteur ne traitaient pas à distance.

Pour donner suite à la thèse de la compagnie Oryx, je devrais négliger tout ce qui s'est passé avant l'après-midi du 21 juillet 1960; ignorer le fait qu'il existe un lien direct entre le prix de vente du terrain et le prix de vente des actions; ignorer le plan conçu pour permettre à la Lanber d'amortir 50 fois les bénéfices qu'elle a réalisés sur les ventes de terrain en vendant le terrain à cinq compagnies différentes ne traitant pas à distance et en leur accordant des paiements échelonnés sur dix années; ignorer les clauses peu réalistes des actes de vente du terrain (propriété évaluée à \$544,000 et vendue pour \$4,000 seulement de paiement initial, le solde étant réparti sur dix ans sans intérêt).

Dans l'affaire *Swiss Bank c. M.R.N.* [1971] C.T.C. 427, le juge Thurlow a étudié le moment précis à partir duquel des négociations pouvaient être considérées comme ayant eu lieu à distance. Il déclarait à la page 438:

... Il me semble également que, comme les transactions que l'on met en cause étaient des paiements d'intérêt et que les époques auxquelles ces paiements ont été faits sont celles où l'on doit considérer le pouvoir qu'une partie avait d'influencer ou de contrôler une autre partie, on peut aussi tenir compte, pour déterminer si les parties traitaient à distance auxdites époques, du fait qu'une certaine situation a débuté et a existé avant les époques en question et a continué d'exister pendant et après ces époques.

Ceci signifie que, même en acceptant l'argumentation de la compagnie Oryx selon laquelle

material time is the moment of sale by Oryx to Sweet on July 21, 1960, the Court is entitled to look at what went on before the material time.

I agree with this view of the law that I am entitled to look at these transactions as a whole and having done so, I am satisfied that they are not arm's length transactions.

Having decided that the Court is entitled to look at the transactions in question as a whole, it becomes unnecessary to deal with the argument of counsel for Oryx that the only "moment" that matters is the "moment" of deductibility.

However, without deciding the matter, I express the opinion that if the Court were to be restricted to a particular "moment" in determining the arm's length question, I would find that the relevant "moment" for the purposes of section 12(3) would be the "moment" when the outlay or expense became "payable". Section 12(3) uses the words "outlay or expense payable by the taxpayer to a person with whom he was not dealing at arm's length". I think there is a very good argument for holding that the crucial moment would be the moment when the obligation to pay was created and this moment would be on April 20, 1959 at the time the agreement for sale between Lanber as vendor and Oryx as purchaser was executed by both corporations. I hold this opinion because section 12(3) says "payable", not "due and payable". Therefore all of the instalment payments became "payable" when the agreement for sale was completed on April 20, 1959, although not due until later. The legal obligation to pay was incurred or created on April 20, 1959, and if there is a crucial point in time, that point would, on the facts of this case, be on April 20, 1959, when it is conceded the purchaser, Oryx, was not at arm's length with the vendor, Lanber.

I accordingly hold that the respondent properly applied the provisions of section 12(3) to the assessment of Oryx for the 1960 taxation year. The appeal of Oryx is therefore dismissed with costs.

la date pertinente et cette seule date, est celle du contrat de vente conclu entre la compagnie Oryx et la compagnie Sweet, le 21 juillet 1960, la Cour a un droit de regard sur ce qui s'est passé antérieurement.

Je souscris à cette opinion m'autorisant à considérer ces transactions comme un tout et, ceci fait, je suis convaincu qu'il ne s'agit pas de transactions à distance.

Ayant décidé que la Cour a le droit de considérer les transactions comme un tout, il n'est plus nécessaire d'étudier l'argumentation de l'avocat de la compagnie Oryx selon laquelle la seule «date» importante est la «date» de la déductibilité.

Cependant, sans trancher l'affaire, je déclare que si la Cour devait s'en tenir à une «date» précise pour déterminer s'il s'agissait de transactions à distance, je conclurais que la «date» pertinente, aux fins de l'article 12(3), se situerait à la «date» où le débours ou la dépense sont devenus «exigibles». L'article 12(3) utilise les termes «sommés déboursées ou dépensées et payables par le contribuable à une personne avec laquelle il ne traitait pas à distance». Je pense trouver là un très bon argument pour décider que la date capitale se situe à la naissance de l'obligation de paiement, c'est-à-dire le 20 avril 1959, date du contrat de vente passé entre les deux compagnies Lanber, en qualité de venderesse, et Oryx, en qualité d'acheteuse. J'en décide ainsi car l'article 12(3) précise «payable» et non «dû et payable». Par conséquent, tous les versements sont devenus «payables» lorsque l'acte de vente a été signé le 20 avril 1959 même s'ils n'étaient exigibles que plus tard. L'obligation juridique de paiement est née le 20 avril 1959 et s'il existe dans le temps un moment capital, celui-ci se situe, d'après les faits de l'espèce, le 20 avril 1959, date à laquelle on admet que l'acheteuse Oryx ne traitait pas à distance avec la venderesse Lanber.

Par conséquent, je conclus que l'intimé a correctement appliqué les dispositions de l'article 12(3) à la cotisation de la compagnie Oryx pour l'année d'imposition 1960. Il s'ensuit que l'appel de la compagnie Oryx est rejeté avec dépens.

So far as the appeal of Shofar is concerned, counsel for the appellant conceded that the transactions in the Shofar case were not at arm's length which left him with one argument, namely the first argument advanced in the Oryx case, that the cost of inventory (land) is not "an otherwise deductible outlay or expense" within the meaning of section 12(3).

For the same reasons as I expressed when dealing with the Oryx appeal, I am of the opinion that the respondent properly applied the provisions of section 12(3) in assessing Shofar for the taxation years under review.

The appeal of Shofar is accordingly dismissed with costs.

¹ 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.

(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.

En ce qui concerne l'appel de la compagnie Shofar, l'avocat de l'appelante a admis que les transactions, dans l'affaire Shofar, n'étaient pas des transactions à distance, ce qui ne lui laisse qu'un argument, savoir le premier argument avancé dans l'affaire Oryx, que le coût de l'élément d'inventaire (terrain) n'est pas «une somme dépensée ou déboursée autrement déductible» au sens de l'article 12(3).

Pour les mêmes motifs que ceux exposés dans l'affaire Oryx, j'estime que l'intimé a correctement appliqué les dispositions de l'article 12(3) en cotisant la compagnie Shofar pour les années d'imposition précédemment mentionnées.

L'appel de la compagnie Shofar est par conséquent rejeté avec dépens.

¹ 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) 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.