

A-153-73

A-153-73

Universal Timber Products Limited (Appellant)

v.

The Queen (Respondent)

Court of Appeal, Thurlow and Ryan JJ. and Sheppard D.J.—Vancouver, June 27 and 28, 1974.

Income tax—Sale of licence to cut timber—Whether profit a capital gain or trading profit—Income Tax Act, ss. 3, 4, 139(1)(e).

Appeal from the judgment of the Trial Division, [1973] F.C. 1239, holding that the profit from the sale of a timber cutting licence was the result of a trading adventure and therefore subject to income tax. Appellant, a logging company, about to go out of business after many years of operations transferred its interest in a timber cutting licence in British Columbia to another operator for \$100,000. A transfer of a licence to cut timber does not give the transferee any right but merely places him in a better position to obtain a licence from the authorities.

Held, the appeal is allowed. The evidence shows that, by the transactions, the appellant succeeded in converting into dollars something of value it already had, whether that something was a legal right or privilege or position or not and whether it was capable of being the subject-matter of a sale as known to the law or not. The several steps were but devices to effect that conversion and were not activities constituting an adventure in the nature of a trade.

Tabor Creek Sawmills Ltd. v. Minister of Finance [1972] 3 W.W.R. 622 upheld in [1973] 3 W.W.R. 14, referred to.

INCOME tax appeal.

COUNSEL:

C. C. Sturrock for appellant.
L. P. Chambers and J. A. Weinstein for respondent.

SOLICITORS:

Thorsteinsson, Mitchell, Little, O'Keefe & Davidson, Vancouver, for appellant.
Deputy Attorney General of Canada for respondent.

The following are the reasons for judgment delivered in English by

THURLOW J.: The question raised by this appeal is whether an amount of \$100,000 which

Universal Timber Products Limited (Appelante)

c.

^a La Reine (Intimée)

Cour d'appel, les juges Thurlow et Ryan, le juge suppléant Sheppard—Vancouver, les 27 et 28 juin 1974.

^b

Impôt sur le revenu—Vente de permis de coupe de bois—Gain de capital ou bénéfice tiré d'une affaire commerciale—Loi de l'impôt sur le revenu, art. 3, 4, 139(1)(e).

^c

Appel interjeté du jugement de la Division de première instance, [1973] C.F. 1239, qui avait décidé que le bénéfice tiré de la vente d'un permis de coupe de bois provenait d'une initiative de caractère commercial et était par conséquent imposable. L'appelante, une compagnie forestière, sur le point de cesser ses activités après plusieurs années d'opération, a cédé à un autre exploitant pour le montant de \$100,000 ses droits afférents à un permis de coupe de bois en Colombie-Britannique. La cession d'un permis de coupe de bois ne confère aucun droit au cessionnaire mais le place simplement dans une situation privilégiée pour obtenir un permis du gouvernement.

^d

Arrêt: l'appel est accueilli. La preuve démontre qu'aux termes des opérations, l'appelante a réussi à transformer en espèces quelque chose de valeur qu'elle détenait, qu'il s'agisse ou non d'un droit, d'un privilège ou d'un contingentement et que cela puisse ou non faire en droit l'objet d'une vente. Les nombreuses démarches n'étaient que des moyens utilisés pour réaliser cette transformation et n'étaient pas des activités constituant une initiative d'un caractère commercial.

^f

Arrêt mentionné: *Tabor Creek Sawmills Ltd. c. Le ministre des Finances* [1972] 3 W.W.R. 622, confirmé par [1973] 3 W.W.R. 14.

^g APPEL en matière d'impôt sur le revenu.

AVOCATS:

C. C. Sturrock pour l'appelante.
L. P. Chambers et J. A. Weinstein pour l'intimée.

^h

PROCUREURS:

Thorsteinsson, Mitchell, Little, O'Keefe et Davidson, Vancouver, pour l'appelante.
Le sous-procureur général du Canada pour l'intimée.

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

LE JUGE THURLOW: Il s'agit, dans cet appel, de déterminer si un montant de \$100,000 reçu

the appellant received in its 1967 taxation year from Jackson Brothers Logging Company Limited was profit from an adventure or concern in the nature of trade and therefore taxable as income under the provisions of the *Income Tax Act*.

From the time of its incorporation in 1932 the appellant had been engaged in logging operations on Crown lands in the Province of British Columbia under timber licences which for some years prior to 1966 included licences granted by the Crown to cut annually to the extent of an allotted portion of the total allowable annual cut of timber on a 20,000 square mile area known as the Quadra Public Sustained Yield Unit.

Such licences were granted for a specified period of years but as a matter of the practice of the Forest Service, if for no other reason, applications for the putting up for sale of additional licences to cut timber in the unit were accepted only from persons already established as operators in the unit and when an application was accepted from such an operator certain statutory rights accrued to him which gave him advantages over other bidders including the right to have the licence sold to him on his matching the highest bid or tender. The privileged position or opportunity of an established operator in such a unit to acquire additional licences to cut timber could be of considerable value to him, so much so that other established operators in the unit or persons seeking to become operators were prepared to pay substantial amounts over and above the value of the timber in order to acquire a timber sale licence and thus get in that favoured position to apply for and acquire further timber in the unit.¹

¹ Compare Davey C.J.B.C. in *Tabor Creek Sawmills Ltd. v. Minister of Finance* [1972] 3 W.W.R. 622 at 624.

par l'appelante pour l'année d'imposition 1967 de la Jackson Brothers Logging Company Limited constituait un bénéfice tiré d'une initiative ou affaire de caractère commercial et était par conséquent imposable à titre de revenu en vertu des dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Depuis sa constitution en corporation en 1932, l'appelante exploite une entreprise forestière sur des terres de la Couronne en Colombie-Britannique en vertu de permis forestiers qui pendant un certain nombre d'années précédant 1966, incluaient des permis de coupe annuelle accordés par la Couronne, afférents à la portion allouée de l'ensemble de la coupe annuelle autorisée sur une superficie de 20,000 milles carrés connue sous le nom de zone publique de rendement soutenu de Quadra.

On n'accordait de tels permis que pour un certain nombre d'années, mais, à cause de l'usage établi par le Service des forêts, sinon pour d'autres raisons, seules les personnes déjà établies à titre d'exploitants dans la zone pouvaient demander la mise en vente de permis supplémentaires pour la coupe de bois dans ladite zone. Lorsqu'une demande était ainsi accordée, l'exploitant en cause bénéficiait de certains droits définis par la loi qui lui procuraient un avantage sur d'autres soumissionnaires, y compris le droit d'acheter le permis pour une somme équivalente à la soumission la plus élevée. La situation privilégiée d'un exploitant établi dans une telle zone, savoir la possibilité d'acquérir des permis supplémentaires de coupe de bois, pouvait avoir une grande valeur à tel point que d'autres exploitants établis dans la zone ou des personnes cherchant à s'y établir étaient disposés à payer des montants considérablement supérieurs à la valeur du bois dans le but d'acquérir un permis de vente de bois et ainsi se trouver dans cette situation privilégiée qui leur permettrait de demander et d'acquérir d'autres coupes dans la zone¹.

¹ Comparer la décision du juge en chef Davey, de la Colombie-Britannique dans l'affaire *Tabor Creek Sawmills Ltd. c. Le ministre des Finances* [1972] 3 W.W.R. 622, à la p. 624.

Early in 1966 the appellant decided to discontinue its logging operations and the events which led to the payment here in question followed. Jackson Brothers Logging Company Limited (hereafter referred to as Jackson), an established operator in the unit and already holding a substantial quota of the allowable annual cut was interested in increasing that quota and by August 1966, if not earlier, a price had been arranged for the appellant's quota and that of Phillips and Lee Logging Limited, its subsidiary or related company, (hereafter referred to as Phillips and Lee) at \$100,000 calculated at \$40 per thousand on two and a half million feet board measure of annual allowable cut, which was the going rate. A problem remained, however, as to the method by which the intended result was to be accomplished and it was not until December 1967 that it was brought about.

In the meantime in January 1967 the appellant and Phillips and Lee had joined with Jackson in applying for the sale of a new licence embodying the quotas of the appellant and of Phillips and Lee and some of the Jackson quota and in October 1967 a timber sale harvesting licence had been granted to the three companies. Jackson had carried out all the survey and other arrangements in connection with the application for the licence and it paid the deposit required by the Forest Service as at no stage did the appellant or Phillips and Lee have any intention of operating under the licence.

On December 12, 1967 the appellant and Phillips and Lee assigned their interest in the licence to Jackson subject to the approval of the Minister and on the same day they signed letters addressed to the District Forester in a form in use for the purpose advising of the transfer of their logging interests to Jackson who proposed to continue logging in the unit, applying to have their position as established operators in the unit transferred to that company and stating that they understood that if the request for transfer was presented they would no longer be considered as recognized applicants for the purpose of applying for licences in the unit.

Au début 1966, l'appelante décida de cesser ses opérations forestières. Cette décision est à l'origine des événements qui ont donné lieu au paiement présentement en cause. La Jackson Brothers Logging Company Limited (ci-après appelée la Jackson), exploitant établi dans la zone et détenant déjà un contingentement important de la coupe annuelle autorisée, voulait augmenter ce contingentement. Au mois d'août 1966, sinon plutôt, on fixa le prix du contingentement de l'appelante et celui de la Phillips and Lee Logging Limited, une filiale ou compagnie affiliée (ci-après appelée la Phillips and Lee), à \$100,000. Ce chiffre correspondait au prix courant de \$40 du mille pieds, pour une coupe annuelle autorisée de deux millions et demi de pieds planches. Il restait cependant une difficulté, savoir comment atteindre le résultat recherché; ce ne fut qu'au mois de décembre 1967 que ce problème fut résolu.

Entre temps, en janvier 1967, l'appelante et la Phillips and Lee se sont jointes à la Jackson pour demander la vente d'un nouveau permis réunissant le contingentement de l'appelante, celui de la Phillips and Lee et une partie de celui de la Jackson. En octobre 1967, les trois compagnies se virent accorder un permis de coupe de bois. La Jackson avait effectué toutes les études et pris toutes les dispositions relatives à la demande de permis et elle paya le dépôt exigé par le Service des forêts, étant donné que ni l'appelante ni la Phillips and Lee n'avait eu, à aucun moment, l'intention de se servir du permis d'exploitation.

Le 12 décembre 1967, l'appelante et la Phillips and Lee cédèrent à la Jackson leurs droits conférés par le permis, sous réserve de l'approbation du Ministre. Le même jour, elles signèrent des lettres adressées à l'ingénieur forestier du district en la forme habituelle pour donner avis du transfert de leurs droits d'exploitation forestière à la Jackson qui avait l'intention de poursuivre ces opérations dans la zone et demander le transfert de leurs droits à titre d'exploitants établis dans la zone à cette compagnie; elles ajoutaient qu'elles savaient que, si la demande de transfert était agréée, elles perdraient leur statut privilégié relativement aux demandes de permis dans la zone.

The transfer so requested was made, the assignment of their interest in the licence was approved and Jackson paid the appellant the \$100,000 or the balance of it after allowing for a deposit already made.

The learned Trial Judge [[1973] F.C. 1239] on considering the documentations involved in the transaction held that the \$100,000 was paid only for the assignment of the appellant's interest, and that of Phillips and Lee, in the licence and that as neither company ever intended to use the licence in carrying on a logging operation but intended to sell it as soon as acquired the amount received was profit from an adventure or concern in the nature of trade and therefore taxable as income from a business within the meaning of sections 3, 4 and 139(1)(e) of the *Income Tax Act*.

With respect I do not think this conclusion should be drawn from the evidence. The particular document to which the learned Judge attributed a great deal of weight, that is to say the agreement of July 1967 (Exhibit 4) in which a consideration of \$100,000 is expressed as being for transfer of the interest of the appellant and Phillips and Lee in the timber harvesting licence which had not yet been granted but which was then expected to result from the joint application made in January 1967, is but one among a number of documents of some importance in resolving the present problem. There is first the joint application which prompts the question as to why in January 1967 the appellant would not have made its own application if all that was transpiring was the taking of action to secure a licence for the purpose of selling it. Moreover, the assignment of the appellant's interest in the licence made on December 12, 1967 cannot be divorced from the letter dated the same day from the appellant and Phillips and Lee to the District Forester requesting him to have their positions as recognized applicants transferred to Jackson. To my mind in the circumstances described in the evidence it is not conceivable that the appellant would have received the \$100,000 had that letter not been

Le transfert demandé se réalisa, la cession de leurs droits afférents au permis reçut l'approbation nécessaire et la Jackson versa à l'appelante les \$100,000 ou le solde déduction faite du dépôt déjà fait.

Après avoir examiné les documents relatifs à l'opération, le savant juge de première instance décida [[1973] C.F. 1239] que les \$100,000 constituaient uniquement la contrepartie de la cession des droits de l'appelante et de ceux de la Phillips and Lee, conférés par leurs permis, et puisque ces deux compagnies n'avaient aucune intention d'utiliser le permis pour exploiter une entreprise forestière, mais avaient l'intention de le vendre dès qu'elles l'auraient acquis, le montant reçu constituait un bénéfice tiré d'une initiative ou affaire de caractère commercial et était par conséquent imposable à titre de revenu provenant d'une entreprise au sens des articles 3, 4 et 139(1)(e) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

En toute déférence, je ne pense pas qu'on puisse tirer une telle conclusion de la preuve soumise. Le document auquel le savant juge a attaché une grande importance, savoir l'entente de juillet 1967 (pièce 4) aux termes de laquelle les parties conviennent que les \$100,000 constituent la contrepartie du transfert des droits de l'appelante et de ceux de la Phillips and Lee dans le permis de coupe qui n'avait pas encore été accordé, mais qui devait alors résulter de la demande conjointe présentée au mois de janvier 1967, ne constitue qu'un document parmi d'autres qui doivent être considérés pour résoudre le problème soulevé en l'espèce. Il y a tout d'abord la demande conjointe qui incite à se demander pourquoi, en janvier 1967, l'appelante n'a pas présenté sa propre demande, si la seule chose qu'elles avaient à l'esprit était de prendre des mesures pour obtenir un permis dans le but de le vendre. En outre, on ne peut dissocier la cession des droits de l'appelante afférents au permis, faite le 12 décembre 1967, de la lettre adressée le même jour par l'appelante et la Phillips and Lee à l'ingénieur forestier du district, aux termes de laquelle elles lui demandaient de transférer à la Jackson leurs droits à titre de requérantes admissibles. Selon moi, d'après les circonstances présentées dans la

signed as well as the formal assignment of the interests of the appellant and Phillips and Lee in the timber harvesting licence. I am therefore of the opinion that for the purpose of resolving the question here at issue, that is to say, whether what transpired was an adventure or concern in the nature of trade, the \$100,000 cannot properly be treated as having been received by the appellant solely in respect of the transfer of its interest and that of Phillips and Lee in the particular newly acquired timber harvesting licence.

In my view what the evidence as a whole shows is that by the transactions in question the appellant succeeded in converting into dollars something of value that it already had, whether that something was a legal right or privilege or position or not and whether it was capable of being the subject-matter of a sale as known to the law or not. The several steps taken by the appellant including joining Jackson in the application for the new licence, the assignment of the interest in the licence to Jackson and the letter to the District Forester, as I view them, were but devices used and steps taken to effect that conversion. They amounted to no more than a liquidation or realization of what the appellant already had and were not activities constituting an adventure or concern in the nature of trade for the purpose of making profit by acquiring and selling an interest in the new licence.

I would allow the appeal with costs here and in the Trial Division.

* * *

RYAN J. concurred.

* * *

SHEPPARD D.J. concurred.

preuve, il est inconvenable que l'appelante ait reçu les \$100,000, si cette lettre n'avait pas accompagné la cession en bonne et due forme des droits de l'appelante et de ceux de la Phillips and Lee afférents au permis de coupe de bois. Je suis par conséquent d'avis que pour résoudre le problème présentement en cause, à savoir si ce qui s'est produit constitue une initiative ou affaire d'un caractère commercial, on ne peut à bon droit considérer les \$100,000 comme ayant été reçu par l'appelante uniquement en contrepartie du transfert de ses droits et de ceux de la Phillips and Lee dans ledit permis de coupe de bois nouvellement acquis.

A mon avis, l'ensemble de la preuve démontre qu'aux termes des opérations en question, l'appelante a réussi à transformer en espèces quelque chose de valeur qu'elle détenait, qu'il s'agisse ou non d'un droit, d'un privilège ou d'un contingentement et que cela puisse ou non faire en droit l'objet d'une vente. Les nombreuses démarches entreprises par l'appelante, y compris le fait de s'être joint à la Jackson pour demander le nouveau permis, la cession à la Jackson des droits afférents au permis et la lettre adressée à l'ingénieur forestier du district, n'étaient à mon sens, que des moyens utilisés et des démarches entreprises pour réaliser cette transformation. Elles ne constituaient rien de plus qu'une liquidation ou réalisation de ce que l'appelante possédait et n'étaient pas des activités constituant une initiative ou affaire d'un caractère commercial visant à tirer un bénéfice de l'acquisition et de la vente d'un droit conféré par le nouveau permis.

J'accueille l'appel, les dépens, tant en l'espèce qu'en première instance, étant à la charge de l'intimée.

* * *

LE JUGE RYAN a souscrit à l'avis.

* * *

LE JUGE SUPPLÉANT SHEPPARD a souscrit à l'avis.