

T-4537-78

T-4537-78

Oxford Shopping Centres Ltd. (Plaintiff)

v.

The Queen (Defendant)

Trial Division, Thurlow A.C.J.—Edmonton, September 11; Ottawa, November 30, 1979.

Income tax — Income calculation — Deductions — Plaintiff paid city an amount in lieu of possible local improvement taxes — Minister disallowed deduction of that amount and in its place allowed a deduction of 5% of the amount as an eligible deduction under s. 14 of the Income Tax Act — Whether or not the amount was an outlay of capital or a deductible expense — If deductible, whether or not plaintiff was required to amortize it over a number of years, deducting only an appropriate portion in the taxation year in question — Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 14.

This is an appeal under the *Income Tax Act* from a reassessment of tax for 1973. The Minister disallowed as being an outlay of capital a deduction claimed by plaintiff of an amount paid by plaintiff to the City of Calgary pursuant to a contract and in its place allowed a deduction of five per cent of that amount as an eligible deduction under section 14 of the *Income Tax Act*. The amount in question was paid to the City in lieu of local improvement taxes that could be assessed following the street improvements which enhanced plaintiff's position as a shopping centre. The issues in the appeal are (1) whether the amount was an outlay of capital or an expense deductible in computing income for tax purposes and (2) whether, if the amount was deductible as an expense, the plaintiff was required to amortize it over a period of years deducting only an appropriate portion of it in the taxation year in question.

Held, the appeal is allowed. The nature of the advantage to be gained, more than any other feature of the particular situation, points to the proper characterization of the expenditure as one of capital or revenue expense. The need or occasion for the expenditure arose out of and was incidental to the carrying on of the plaintiff's business rather than to the premises on which the business was carried on. This expenditure was just one of a broad range of needs or demands which arise in the course of running such a business and which, for the success of the operation, must be met out of the revenues of the business. The returns, if any, would be from enhanced rental revenues of the business as a result of the street improvements. The intangible advantage to be realized suggests the revenue nature of the expenditure, while the use of three lump sum payments indicates a capital outlay. The predominant criteria, however, point to the conclusion that, from a practical and business point of view, the expenditure is more appropriately classified as a revenue expense and not as an outlay of capital. Although accepted accounting principles recognize plaintiff's amortizing the amount in question for corporate purposes, and

Oxford Shopping Centres Ltd. (Demanderesse)

c.

La Reine (Défenderesse)

Division de première instance, le juge en chef adjoint Thurlow—Edmonton, 11 septembre; Ottawa, 30 novembre 1979.

Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Déductions — La demanderesse avait payé à la ville une somme d'argent au lieu et place d'éventuelles taxes d'amélioration locale — Le Ministre a refusé la déduction de cette somme mais a autorisé la déduction de 5% de ce montant à titre de déduction admissible en application de l'art. 14 de la Loi de l'impôt sur le revenu — Il échet d'examiner si le montant en cause est une dépense de capital ou une dépense déductible — S'il s'agit d'une dépense déductible, il échet d'examiner si la demanderesse est obligée de l'amortir sur un certain nombre d'années et de n'en déduire qu'une partie appropriée dans l'année d'imposition dont s'agit — Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, c. 63, art. 14.

Appel fondé sur la *Loi de l'impôt sur le revenu* contre une nouvelle cotisation d'impôt pour 1973. Le Ministre a refusé la déduction, au motif qu'il s'agissait d'une dépense de capital, d'une somme que la demanderesse avait payée à la ville de Calgary aux termes d'un contrat, mais a autorisé la déduction de 5% de ce montant qu'il a déclaré admissible en vertu de l'article 14 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Cette somme avait été payée à la Ville au lieu et place des taxes d'amélioration locale faisant suite au réaménagement des rues qui a ajouté à la valeur du centre commercial de la demanderesse. Il échet d'examiner (1) si le montant en cause est une dépense de capital ou une dépense déductible dans le calcul du revenu aux fins de l'impôt, et (2) à supposer que ce montant soit déductible à titre de dépense, si la demanderesse est tenue de l'amortir sur un certain nombre d'années et de n'en déduire qu'une partie appropriée dans l'année d'imposition dont s'agit.

Arrêt: l'appel est accueilli. C'est la nature de l'avantage à gagner qui, plus que toute autre caractéristique en l'espèce, permettra de classer les dépenses visées en dépenses de capital ou dépenses de revenu. La dépense est afférente et accessoire à l'entreprise de la demanderesse plutôt qu'aux biens immobiliers servant à l'exploitation de celle-ci. Elle a été engagée pour répondre à l'un des nombreux besoins qui surgissent lorsqu'on fait marcher une entreprise et qui, pour que celle-ci réussisse, doivent être comblés à même ses revenus. Le rapport, si rapport il y a, consisterait dans l'accroissement de la valeur locative par suite du réaménagement des rues. La nature de l'avantage à gagner indique qu'il s'agit d'une dépense de revenu, alors que le paiement en trois montants forfaitaires dénote une dépense de capital. Il est plus juste, du point de vue pratique et commercial et compte tenu des critères prédominants, de classer la dépense comme dépense de revenu. Il est vrai que les principes de comptabilité admettent la méthode que la demanderesse a adoptée lorsqu'elle a choisi d'amortir ce montant pour des fins commerciales, et qu'une déduction de la totalité du montant en 1973 dénaturerait les bénéfices pour cette année-là, mais il

while deducting the whole amount in one year would distort the profit for that year, judicial authorities indicate that the amount, a running expense not referable or related to any particular item of revenue, is deductible only in the year in which it was paid. The "matching principle" does not apply to the running expense of a business. The Minister, therefore, is not entitled to insist on an amortization of the expenditure or on plaintiff spreading the deduction in respect of it over a period of years.

British Columbia Electric Railway Co. Ltd. v. Minister of National Revenue [1958] S.C.R. 133, applied. *Minister of National Revenue v. Algoma Central Railway* [1968] S.C.R. 447, applied. *Canada Starch Co. Ltd. v. Minister of National Revenue* [1969] 1 Ex.C.R. 96, applied. *B.P. Australia Ltd. v. Commissioner of Taxation of the Commonwealth of Australia* [1966] A.C. 224, considered. *Sun Newspapers Ltd. v. The Federal Commissioner of Taxation* (1938-39) 61 C.L.R. 337, considered. *Commissioner of Taxes v. Nchanga Consolidated Copper Mines Ltd.* [1964] A.C. 948, considered. *Ounsworth v. Vickers, Ltd.* [1915] 3 K.B. 267, considered. *Minister of National Revenue v. Tower Investment Inc.* [1972] F.C. 454, considered. *Minister of National Revenue v. Canadian Glassine Co., Ltd.* [1976] 2 F.C. 517, considered. *Associated Investors of Canada Ltd. v. Minister of National Revenue* [1967] 2 Ex.C.R. 96, considered.

INCOME tax appeal.

COUNSEL:

N. W. Nichols and *R. Miller* for plaintiff.

W. Lefebvre and *H. Gordon* for defendant.

SOLICITORS:

Milner & Steer, Edmonton, for plaintiff.

Deputy Attorney General of Canada for defendant.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

THURLOW A.C.J.: This is an appeal under the *Income Tax Act*, S.C. 1970-71-72, c. 63, from a reassessment of tax for the year 1973. In making the assessment the Minister disallowed as being an outlay of capital a deduction claimed by the plaintiff of an amount of \$490,050 paid by the plaintiff to the City of Calgary under the terms of a contract in writing. In its place the Minister allowed a deduction of about five per cent of that

ressort de la jurisprudence que ce montant, représentant une dépense en cours qui n'est liée à aucun poste du revenu, est déductible seulement dans l'année où il a été payé. Le «principe de rapprochement» ne s'applique pas aux dépenses en cours d'une entreprise. Par conséquent, le Ministre n'a pas le droit d'insister que la demanderesse amortisse la dépense ou l'étale sur un certain nombre d'années.

Arrêts appliqués: *British Columbia Electric Railway Co. Ltd. c. Le ministre du Revenu national* [1958] R.C.S. 133; *Le ministre du Revenu national c. Algoma Central Railway* [1968] R.C.S. 447; *Canada Starch Co. Ltd. c. Le ministre du Revenu national* [1969] 1 R.C.É. 96. Arrêts examinés: *B.P. Australia Ltd. c. Commissioner of Taxation of the Commonwealth of Australia* [1966] A.C. 224; *Sun Newspapers Ltd. c. The Federal Commissioner of Taxation* (1938-39) 61 C.L.R. 337; *Commissioner of Taxes c. Nchanga Consolidated Copper Mines Ltd.* [1964] A.C. 948; *Ounsworth v. Vickers, Ltd.* [1915] 3 K.B. 267; *Le ministre du Revenu national c. Tower Investment Inc.* [1972] C.F. 454; *Le ministre du Revenu national c. Canadian Glassine Co., Ltd.* [1976] 2 C.F. 517; *Associated Investors of Canada Ltd. c. Le ministre du Revenu national* [1967] 2 R.C.É. 96.

APPEL en matière d'impôt sur le revenu.

AVOCATS:

N. W. Nichols et *R. Miller* pour la demanderesse.

W. Lefebvre et *H. Gordon* pour la défenderesse.

PROCUREURS:

Milner & Steer, Edmonton, pour la demanderesse.

Le sous-procureur général du Canada pour la défenderesse.

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

LE JUGE EN CHEF ADJOINT THURLOW: Il s'agit ici d'un appel au titre de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, S.C. 1970-71-72, c. 63, interjeté par la demanderesse contre une nouvelle cotisation que le Ministre a établie pour son année d'imposition 1973 et dans laquelle il a refusé la déduction d'un montant de \$490,050 que la demanderesse a payé à la ville de Calgary aux termes d'un contrat, parce qu'il s'agissait, selon lui, d'une dépense de

amount as an eligible deduction under section 14 of the *Income Tax Act*.

The issues in the appeal are (1) whether the amount was an outlay of capital or an expense deductible in computing income for tax purposes and (2) whether, if the amount was deductible as an expense, the plaintiff was required to amortize it over a period of years deducting only an appropriate portion of it in the taxation year in question. That the amount was expended for the purpose of gaining or producing income from business or property is admitted.

The agreement was made on December 21, 1972. For some years prior to that the plaintiff, then Chinook Shopping Centre Limited, had owned and operated a large shopping centre situated on a rectangular area of land in the City of Calgary bounded eastwardly by MacLeod Trail, southwardly by Glenmore Trail, westwardly by Meadow View Road and northwardly by 60th Avenue. Across 60th Avenue was another shopping centre known as Southridge Shopping Centre owned by Chinook-Ridge Expansion Limited and Oxlea Investment Limited and located on land bounded southwardly by 60th Avenue and westwardly by 5th Street S.W. 5th Street S.W. was not straight but followed an "S" shaped course. Its northern end, however, was in line with the prolongation northwardly of Meadow View Road. Both the MacLeod Trail and Glenmore Trail were arterial roads and traffic congestion at their intersection and at the intersection of Meadow View Road and Glenmore Trail presented problems both for the City and for the plaintiff.

In 1969, preliminary plans had been developed by the City for a clover-leaf type of interchange at the MacLeod-Glenmore intersection which, if constructed, would have taken a considerable portion of the plaintiff's parking area and would have made it necessary for the plaintiff to find other parking space, either by constructing a parking garage or otherwise, in order to fulfill its commitments to its tenants with respect to the provision of

capital. A la place, le Ministre a autorisé une déduction d'environ 5% de ce montant qu'il a déclaré admissible en vertu de l'article 14 de la Loi précitée.

^a Les points litigieux de l'appel sont les suivants: (1) le montant est-il une dépense de capital ou une dépense déductible dans le calcul du revenu aux fins de l'impôt et (2) si le montant est déductible comme dépense, la demanderesse était-elle obligée de l'amortir sur un certain nombre d'années et de n'en déduire qu'une partie appropriée dans ladite année d'imposition? Personne ne conteste que le montant a été dépensé en vue de gagner ou de produire un revenu tiré de biens ou d'une entreprise.

Le contrat a été passé le 21 décembre 1972. Depuis quelques années précédant cette date, la demanderesse, qui s'appelait alors Chinook Shopping Centre Limited, possédait et exploitait un grand centre commercial situé sur un terrain de forme rectangulaire dans la ville de Calgary. Ce centre était borné à l'est par la rue MacLeod, au sud par la rue Glenmore, à l'ouest par le chemin Meadow View et au nord par la 60^e avenue. De l'autre côté de la 60^e avenue, il y avait un autre centre commercial, le Southridge Shopping Centre, qui était exploité par Chinook-Ridge Expansion Limited et Oxlea Investment Limited. Ce centre occupait un terrain borné au sud par la 60^e avenue et à l'ouest par la 5^e rue s.-o. Le tracé de cette dernière était en forme de «S». Toutefois, sa partie nord était en ligne directe avec le prolongement vers le nord du chemin Meadow View. Les rues MacLeod et Glenmore étaient toutes deux de grandes artères et les encombrements qui se produisaient à leur intersection et à celle du chemin Meadow View et de la rue Glenmore étaient source de problèmes pour la Ville et la demanderesse.

En 1969, la Ville a élaboré des plans préliminaires pour construire à l'intersection MacLeod-Glenmore un échangeur en trèfle qui, s'il avait été réalisé, aurait absorbé une grande partie du terrain de stationnement de la demanderesse. Cela aurait contraint cette dernière à trouver une solution de rechange car elle s'était engagée vis-à-vis de ses locataires à fournir un terrain de stationnement suffisant. La demanderesse s'est donc opposée au

adequate parking. The plaintiff objected to the proposal on several grounds, including that of safety of access to and egress from the Chinook Shopping Centre, and succeeded in persuading the City to join with it in having a study made by traffic consultants. As a result of this, the plan for a clover-leaf interchange was abandoned in favour of what was referred to as a "tight-diamond" interchange.

The earlier City plans had included a proposal, to which objection was not taken, for the construction of a "fly-over" to accommodate traffic moving eastwardly on Glenmore Trail and wishing to turn left into Meadow View Road and thence into the shopping centre. At the time the agreement was signed, this "fly-over" was still part of the overall plans and there were also plans for realigning and straightening 5th Street S.W. to connect it with Meadow View Road, and to close and convey to the owners of the shopping centres, both of which by this time were controlled by Oxlea, most of 60th Avenue S.W. and the curved southern portion of 5th Street S.W. to accommodate plans of the owners for the expansion of the combined shopping centre and its parking area.

The particular agreement, under which the amount in question in these proceedings was paid, was but one of six written agreements forming a single transaction relating to the proposed changes. In the first of these, it is recited, *inter alia*, that:

AND WHEREAS Chinook, Chinook-Ridge and Oxlea desire to undertake an expansion and a connection of the shopping centres and require certain lands from the City for this purpose;

AND WHEREAS the City desires to undertake the widening of Glenmore Trail, the realignment of 5th Street South West and the construction of a traffic interchange, all as hereinafter defined and requires certain lands from Chinook and Oxlea for this purpose;

The agreement went on to provide for the sale by the plaintiff and Chinook-Ridge and Oxlea to the City at an agreed price of \$85,000 per acre of portions of their lands required for the widening and alterations of the streets and for the sale by the City to the plaintiff and Oxlea at the same price per acre of the portions of 60th Avenue S.W. and 5th Street S.W. and of a laneway north of 60th Avenue S.W. which were no longer to be

projet et ce, pour plusieurs motifs, dont notamment le besoin d'assurer à la clientèle du Chinook Shopping Centre la sécurité de l'accès et de la sortie. Elle a réussi à convaincre la Ville de se joindre à elle pour faire faire une étude de la situation par des conseillers techniques en circulation. A la suite de cette étude, le projet de l'échangeur en trèfle a été abandonné et remplacé par celui d'un échangeur en «losange resserré».

Les plans initiaux préparés par la Ville prévoyaient en outre la construction d'un «saut-de-mouton» destiné à faciliter, sur la rue Glenmore, la circulation se dirigeant vers l'est et tournant à gauche sur le chemin Meadow View, pour ensuite accéder au centre commercial. Puisque personne ne s'était opposé à la construction de ce «saut-de-mouton», il faisait encore partie des plans d'ensemble au moment de la signature du contrat. La Ville projetait également de redresser la 5^e rue s.-o. en vue de la relier au chemin Meadow View, ainsi que de fermer et de céder aux propriétaires des centres commerciaux (lesquels étaient, à l'époque, contrôlés par Oxlea) la plus grande partie de la 60^e avenue s.-o. et la partie courbe au sud de la 5^e rue s.-o., afin de faciliter l'expansion du centre commercial et de son terrain de stationnement.

L'entente en vertu de laquelle le montant présentement en cause a été payé, ne consiste pas en un seul document, mais en six contrats qui ne forment qu'une seule transaction relative aux modifications projetées. Le premier déclare, entre autres, ceci:

[TRADUCTION] ET ATTENDU QUE Chinook, Chinook-Ridge et Oxlea désirent agrandir et relier entre eux les centres commerciaux et ont besoin à cette fin de certains terrains appartenant à la Ville;

ET ATTENDU QUE la Ville désire élargir la rue Glenmore, redresser la 5^e rue sud-ouest et construire un échangeur, le tout tel que précisé ci-dessous, et a besoin à cette fin de certains terrains appartenant à Chinook et à Oxlea;

Le contrat prévoit ensuite que la demanderesse, Chinook-Ridge et Oxlea vendront à la Ville au prix convenu de \$85,000 l'acre, les parties de leurs terrains dont cette dernière a besoin pour élargir et transformer les rues, et que la Ville vendra à la demanderesse et à Oxlea, au même prix l'acre, les parties de la 60^e avenue s.-o., de la 5^e rue s.-o. et d'une ruelle située au nord de la 60^e avenue s.-o., qui ne seront plus requises comme rues. La Ville

required as streets. The City also agreed to construct the realignment of 5th Street S.W. and the interchange at the MacLeod-Glenmore intersection.

Another agreement related to the demolition by the plaintiff of an existing service station on its premises and the construction of a new one at a different location in consideration of \$235,000 to be paid by the City. Another related to the construction of the "fly-over" and gave the plaintiff the right, during an option period, to require the City to construct the "fly-over" on certain agreed terms as to payments to be made by the plaintiff. Another agreement conferred on the City an option to buy from the plaintiff at an agreed price per acre, equal to that in the first mentioned agreement, land of the plaintiff that would be required for the construction of the "fly-over". By a further agreement, Oxlea agreed to donate to the City a parcel of land to the westward of the realigned 5th Street S.W.

I come now to the remaining agreement. The parties to it were the plaintiff, Chinook-Ridge, Oxlea and the City and it recited that:

WHEREAS pursuant to an agreement made even date herewith between the parties hereto, Chinook and Oxlea have sold to the City and the City has sold to Chinook and Oxlea certain lands and premises for the widening of Glenmore Trail, the realignment of 5th Street South West and for the construction of a traffic interchange, all as hereinafter defined, and as a result thereof the City has agreed at the request of Chinook, Chinook-Ridge and Oxlea to make certain changes to lands and roads adjoining the Chinook Shopping Centre and the Southridge Shopping Centre so as to facilitate the use of such lands and the proposed expansion as hereinafter defined;

AND WHEREAS the cost of such changes as aforesaid might result in Chinook and Oxlea being liable to the City for local improvement rates and taxes arising by reason of such changes and in lieu of making payment of such local improvement rates and taxes that might be payable Chinook and Oxlea have agreed to pay to the City the sums of money and at the times hereinafter provided;

AND WHEREAS the City has agreed to pay Chinook certain moneys to assist in defraying certain costs which will be incurred by Chinook arising out of the construction of the interchange;

Its provisions included:

2. The City, in consideration of the moneys to be hereafter paid to it by Chinook and Oxlea in lieu of local improvement rates and taxes that might be payable by Chinook and Oxlea by

s'engage également à redresser la 5^e rue s.-o. et à construire l'échangeur à l'intersection MacLeod-Glenmore.

^a Un autre contrat stipule que la demanderesse démolira une station-service située sur ses terrains et en construira une autre ailleurs moyennant un montant de \$235,000 que la Ville lui versera. Un ^b autre contrat vise le «saut-de-mouton». Il autorise la demanderesse, pendant une période d'option, à obliger la Ville à construire le «saut-de-mouton» et à appliquer relativement à cette construction les modalités convenues aux paiements qui incombent ^c à ladite demanderesse. Un autre contrat confère à la Ville l'option d'acheter à la demanderesse, à un prix convenu l'acre égal à celui du premier contrat, l'un de ses terrains dont elle a besoin pour construire le «saut-de-mouton». Enfin, dans un autre ^d contrat, Oxlea accepte de faire don à la Ville d'une parcelle de terrain, qui sera située à l'ouest de la 5^e rue s.-o. lorsque celle-ci aura été redressée.

J'en viens maintenant au dernier contrat, dont ^e les parties sont la demanderesse, Chinook-Ridge, Oxlea et la Ville. Il est rédigé dans les termes suivants:

[TRADUCTION] ATTENDU QU'en vertu d'un contrat passé à la même date entre les mêmes parties, Chinook et Oxlea ont vendu à la Ville et la Ville a vendu à Chinook et à Oxlea certains terrains en vue d'élargir la rue Glenmore, de redresser la 5^e rue s.-o. et de construire un échangeur, le tout comme il est précisé ci-dessous, et qu'en conséquence, la Ville, à la demande de Chinook, de Chinook-Ridge et d'Oxlea, a accepté d'apporter certaines modifications aux terrains et aux voies ^g contiguës aux centres commerciaux Chinook et Southridge, de manière à faciliter l'utilisation de ces terrains et l'expansion projetée, comme il est précisé ci-après;

ET ATTENDU QUE le coût des modifications susmentionnées peut avoir pour résultat de rendre Chinook et Oxlea débitrices envers la Ville de taxes d'amélioration locale découlant de ces ^h modifications, lesdites corporations ont décidé de payer à la Ville, au lieu et place de ces taxes, les montants prévus ci-après aux dates prévues ci-après;

ET ATTENDU QUE la Ville a accepté de verser à Chinook ⁱ certaines sommes pour l'aider à défrayer une partie des frais que la construction de l'échangeur lui occasionnera;

Les dispositions de ce contrat stipulent que:

[TRADUCTION] 2. La Ville, en contrepartie des sommes que Chinook et Oxlea doivent lui verser en lieu et place des taxes d'amélioration locale découlant des travaux et améliorations

reason of any works and improvements undertaken by the City herein, will

(a) construct the realignment north of 60th Avenue as shown on City of Calgary Plan File No. DD-3-14;

(b) construct the realignment south of 60th Avenue, including the cost of providing access to the Chinook Shopping Centre, as shown on City of Calgary Plan File No. DD-3-14;

(c) construct an entrance or access to the Chinook Shopping Centre accommodating all turns from and to the MacLeod Trail opposite 61st Avenue South West, the same to include a traffic control signal to be located thereat, all as shown on City of Calgary Plan File No. DD-4-03;

(d) make those certain improvements to MacLeod Trail between Glenmore Trail and 60th Avenue South West as shown on City of Calgary Plan File No. DD-4-03, except the 60th Avenue South West improvements shall be deferred to a time that is mutually acceptable to Chinook, Oxlea and the City.

3. In consideration of the City undertaking the works and improvements at the request of Chinook and Oxlea as provided in clause 2 hereof, Chinook and Oxlea in lieu of any assessment of local improvement rates and taxes that might arise therefrom will pay to the City the aggregate sum of Four Hundred Eighty-eight Thousand, Five Hundred Seventy-five Dollars (\$488,575.00) at the times and in the manner hereinafter set forth:

(a) on December 31, 1972, Chinook shall pay to the City the sum of Twenty-one Thousand Dollars (\$21,000.00);

(b) on March 31, 1973, Oxlea shall pay the City the sum of Thirty Thousand Dollars (\$30,000.00);

(c) on March 31, 1973, Chinook shall pay to the City the sum of Four Hundred Thirty-seven Thousand, Five Hundred Seventy-five Dollars (\$437,575.00);

which payments shall be deemed to be payment and satisfaction in full of any and all local improvement rates and taxes which might be payable by Chinook and Oxlea as a result of the works and improvements undertaken by the City as aforesaid. Provided, however, if the 60th Avenue South West improvements referred to in clause 2(d) hereof are made, Chinook will pay to the City a further sum of Nine Thousand Dollars (\$9,000.00) plus interest at Eight and One-half per cent (8½%) per annum compounded annually calculated from January 1, 1973, to date of payment, such payment to be in lieu of any local improvement rates or taxes that might be payable by Chinook to the City therefor.

4. It is understood and agreed that payments made by Chinook and Oxlea to the City as provided for in this Agreement shall not be deemed to be payments for any local improvements that may be undertaken by the City in the vicinity of the Chinook Shopping Centre or the Southridge Shopping Centre or the Chinook-Ridge Centre at any time in the future.

5. The City shall, on March 31, 1973, pay to Chinook the sum of Thirty-seven Thousand Dollars (\$37,000.00) to assist Chinook in defraying any costs that may be incurred by it arising out of the construction by the City of the interchange and any related works.

qu'elle a entrepris:

a) procédera au redressement prévu au nord de la 60^e avenue, tel que l'indique le plan de la ville de Calgary, dossier n° DD-3-14;

b) procédera au redressement prévu au sud de la 60^e avenue et défraiera les coûts afférents à la construction d'une voie d'accès au centre commercial Chinook, tel que l'indique le plan de la ville de Calgary, dossier n° DD-3-14;

c) construira une voie d'accès ou une entrée pour le centre commercial Chinook, qui facilitera les virages des véhicules circulant dans les deux directions sur la rue MacLeod en face de la 61^e avenue sud-ouest, et y installera des feux de circulation, le tout comme l'indique le plan de la ville de Calgary, dossier n° DD-4-03;

d) procédera à certaines améliorations sur la rue MacLeod, entre la rue Glenmore et la 60^e avenue sud-ouest, tel que l'indique le plan de la ville de Calgary, dossier n° DD-4-03, sauf que les améliorations à la 60^e avenue sud-ouest ne seront apportées qu'à une date susceptible de convenir à Chinook, à Oxlea et à la Ville.

3. En contrepartie des travaux et des améliorations que la Ville effectuera à la demande de Chinook et d'Oxlea, conformément à la clause 2 du présent contrat, en lieu et place des taxes d'amélioration locale découlant de ces travaux, Chinook et Oxlea paieront à la Ville la somme globale de quatre cent quatre-vingt-huit mille cinq cent soixante-quinze dollars (\$488,575) aux dates et de la manière énoncées ci-dessous:

a) le 31 décembre 1972, Chinook paiera à la Ville vingt et un mille dollars (\$21,000);

b) le 31 mars 1973, Oxlea paiera à la Ville trente mille dollars (\$30,000);

c) le 31 mars 1973, Chinook paiera à la Ville quatre cent trente-sept mille cinq cent soixante-quinze dollars (\$437,575).

Ces paiements seront réputés être le règlement final de toutes les taxes d'amélioration locale que Chinook et Oxlea auraient dû payer du fait des travaux et des améliorations effectués par la Ville, comme il est dit plus haut. Toutefois, si la Ville procède aux améliorations de la 60^e avenue sud-ouest, dont il est question dans la clause 2d), Chinook lui versera une somme complémentaire de neuf mille dollars (\$9,000) plus des intérêts composés au taux annuel de huit et demi pour cent (8½%) et calculés du 1^{er} janvier 1973 à la date du paiement. Ce paiement sera fait en lieu et place de toutes les taxes d'amélioration locale dont Chinook serait autrement redevable à la Ville pour les améliorations que celle-ci a effectuées.

4. Il est entendu et convenu que les sommes que Chinook et Oxlea verseront à la Ville aux termes du présent contrat ne seront pas réputées viser les améliorations locales qu'elle effectuera ultérieurement dans le voisinage des centres commerciaux Chinook, Southridge et Chinook-Ridge.

5. Le 31 mars 1973, la Ville versera à Chinook trente-sept mille dollars (\$37,000) pour l'aider à défrayer les coûts que la construction de l'échangeur et tous les travaux connexes sont susceptibles d'entraîner pour cette dernière.

The amount of \$490,050 in question is the sum of the three payments referred to in paragraph 3 plus an adjustment of \$1,475 resulting from agreed changes in the plans and the rounding off of acreage figures.

The plaintiff's case is that this amount was paid in lieu of local improvement taxes; that such taxes, if assessed, would have been an income expense; and that the amount in question was of the same nature. Counsel supported his position by pointing out that no new asset had been acquired for the payment and that it resulted in no change or improvement in the structure of the plaintiff's business or of its premises.

The defendant's case is that the expenditure was made to protect the capital assets of the business, that is to say, the shopping centre premises against the threat represented by the City's initial plan for a clover-leaf interchange and to protect as well the goodwill attaching to the location of the shopping centre. Counsel sought support for this position by submitting that this was an extraordinary and non-recurring expenditure and not one made in the ordinary course of the plaintiff's business.

I do not adopt either position in its entirety.

In my view, the plaintiff's enjoyment of its premises was in no way threatened by any of the proposed plans except that for a clover-leaf interchange and by the time the agreements were made that proposal had been abandoned in favour of the better proposal for a "tight-diamond" interchange recommended by the traffic planning consultants. The amount in question was not the fees of the consultants for making the survey which produced the better plan and got rid of the threat of the earlier plan. Nor was it an expense incurred for that purpose. Save that the earlier proposal for a clover-leaf interchange indicates that there was a traffic problem calling for a solution and was the occasion for a survey to find a better solution it has, in my view, nothing to do with the question to be resolved.

Ledit montant de \$490,050 représente la somme des trois paiements énoncés au paragraphe 3, plus un ajustement de \$1,475, qui provient, d'une part, des changements apportés d'un commun accord aux projets et, d'autre part, de l'arrondissement du nombre d'acres.

La demanderesse prétend que ce montant a été payé en lieu et place des taxes d'amélioration locale qui, si elles avaient donné lieu à une cotisation, auraient été considérées comme une dépense de revenu, et que le montant en question est de la même nature. Son avocat a étayé cette argumentation en soulignant qu'aucun nouvel actif n'a été acquis en contrepartie du paiement et qu'il n'a entraîné ni changement ni amélioration dans l'organisation des affaires de la demanderesse ni dans ses immeubles.

La défenderesse, elle, prétend que la dépense a été faite pour protéger les actifs immobilisés de l'entreprise (c'est-à-dire l'immeuble abritant le centre commercial) contre la menace que représentait le projet initial de la Ville de construire un échangeur en trèfle, ainsi que pour protéger l'achalandage lié à l'emplacement du centre commercial. A l'appui de cette thèse, l'avocat déclare qu'il s'agit là de dépenses extraordinaires et exceptionnelles et non pas de dépenses faites dans le cours ordinaire des affaires de la demanderesse.

Je n'accepte entièrement aucune de ces deux argumentations.

A mon sens, de tous les projets, seul l'échangeur en trèfle menaçait la jouissance du droit de propriété de la demanderesse; or, au moment de la signature des contrats, ce projet avait été abandonné en faveur d'un meilleur, en l'occurrence un échangeur en «losange resserré», tel que recommandé par les conseillers techniques en planification de la circulation. Ledit montant ne correspond pas aux honoraires que ceux-ci ont demandés pour l'étude à la suite de laquelle ils ont proposé un meilleur projet et supprimé par le fait même la menace que représentait le précédent. Il ne s'agit pas non plus d'une dépense engagée à cet égard. J'estime que le projet initial prévoyant la construction d'un échangeur en trèfle n'a rien à voir avec la question à résoudre si ce n'est qu'il fut révélateur de l'existence d'un problème de circulation auquel il a fallu trouver une solution en instituant d'abord une étude de la situation.

On the other hand, the expenditure was not a payment of taxes. Nor was it an expenditure that can be characterized precisely as being in the nature of a payment of taxes. For while the amount was described in the agreement as being in lieu of taxes in respect of the road improvements, in my view it takes its nature not from this wording but from the consideration given by the City for it, that is to say, the promise of the City to construct the improvements and the implied promise not to assess the plaintiff for local improvement taxes in respect of the cost of such improvements. If, for some reason, the City had never carried out the improvements a right to recover the amount on a failure of consideration would have arisen. Such a right is not characteristic of a payment of taxes. On the other hand, the \$490,050 does not represent the cost of the street improvements and should not be regarded as having purchased them. Though evidence on the point is lacking, or sketchy at best, it seems likely that the amount represented only a part of their cost. I regard the amount, therefore, as a contribution toward the costs to be incurred by the City.

I turn now to the tests by which the question may be resolved. In *British Columbia Electric Railway Company Limited v. M.N.R.*¹, Abbott J. put the position under the former provisions of the *Income Tax Act*, which are not materially different from the relevant provisions presently in effect, as follows:

Since the main purpose of every business undertaking is presumably to make a profit, any expenditure made "for the purpose of gaining or producing income" comes within the terms of s. 12(1)(a) whether it be classified as an income expense or as a capital outlay.

Once it is determined that a particular expenditure is one made for the purpose of gaining or producing income, in order to compute income tax liability it must next be ascertained whether such disbursement is an income expense or a capital outlay. The principle underlying such a distinction is, of course, that since for tax purposes income is determined on an annual basis, an income expense is one incurred to earn the income of the particular year in which it is made and should be allowed as a deduction from gross income in that year. Most capital outlays on the other hand may be amortized or written off over a period of years depending upon whether or not the asset in respect of which the outlay is made is one coming within the capital cost allowance regulations made under s. 11(1)(a) of *The Income Tax Act*.

¹ [1958] S.C.R. 133, at pages 137-138.

D'autre part, la dépense n'est pas un paiement de taxes et ne peut vraiment pas être considérée comme étant de cette nature. Bien que le contrat déclare que le montant a été versé en lieu et place des taxes afférentes aux améliorations de voirie, ce ne sont pas ces termes, selon moi, qui révèlent la véritable nature de ce montant mais la contrepartie que la Ville a offerte en retour, c'est-à-dire la promesse de procéder à des améliorations et la promesse implicite de ne pas cotiser la demanderesse pour les taxes d'amélioration locale découlant de ces travaux. Si, pour quelque raison, la Ville ne les avait jamais exécutés, l'autre partie aurait eu le droit de recouvrer ledit montant pour défaut d'exécution de la contrepartie. Ce droit n'est pas caractéristique d'un paiement de taxes. D'autre part, les \$490,050 ne représentent pas le coût des améliorations apportées aux rues ni le versement du prix d'achat de ces améliorations. Bien que sur ce point, la preuve soit inexistante ou tout au moins très vague, il paraît probable que le montant ne représente qu'une partie du coût des améliorations. Par conséquent, j'estime qu'il faut le considérer comme une contribution aux coûts que supportera la Ville.

Je passe maintenant aux critères qu'il convient de retenir pour résoudre la question. Dans *British Columbia Electric Railway Company Limited c. M.R.N.*¹, le juge Abbott s'est réclamé en ces termes des anciennes dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, qui ne diffèrent pas sensiblement des dispositions pertinentes actuellement en vigueur:

[TRADUCTION] L'objectif essentiel présumé de toute entreprise commerciale étant la recherche d'un profit, toute dépense consentie «en vue de gagner ou de produire un revenu» s'inscrit dans le cadre de l'art. 12(1)a), qu'il s'agisse d'une dépense de revenu ou d'une dépense de capital.

Dès qu'il est acquis qu'une dépense donnée est engagée dans le but de gagner ou de produire un revenu, il faut ensuite, pour rechercher s'il y a assujettissement à l'impôt sur le revenu, déterminer si une telle dépense constitue une dépense de revenu ou une dépense de capital. Les principes sous-jacents à une telle distinction reviennent à dire, en fait, que, le revenu aux fins de l'impôt étant calculé sur une base annuelle, une dépense de revenu est une dépense engagée dans le but de gagner le revenu au cours de l'année où elle a été consentie, et elle doit être déduite du revenu brut de l'année en question. La majeure partie des dépenses en capital d'autre part, peut être amortie ou annulée en un certain nombre d'années, selon que l'actif pour lequel la dépense est consentie s'inscrit ou ne s'inscrit pas dans le cadre des règlements sur l'allocation du coût en capital prévus à l'art. 11(1)a) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

¹ [1958] R.C.S. 133, aux pages 137 et 138.

The general principles to be applied to determine whether an expenditure which would be allowable under s. 12(1)(a) is of a capital nature, are now fairly well established. As Kerwin J., as he then was, pointed out in *Montreal Light, Heat & Power Consolidated v. Minister of National Revenue* [[1942] S.C.R. 89 at 105, [1942] 1 D.L.R. 596, [1942] C.T.C. 1, affirmed [1944] A.C. 126, [1944] 1 All E.R. 743, [1944] 3 D.L.R. 545], applying the principle enunciated by Viscount Cave in *British Insulated and Helsby Cables, Limited v. Atherton* [[1926] A.C. 205 at 214, 10 T.C. 155], the usual test of whether an expenditure is one made on account of capital is, was it made "with a view of bringing into existence an advantage for the enduring benefit of the appellant's business".

Ten years later in *M.N.R. v. Algoma Central Railway*², Fauteux J. (as he then was), speaking for the Court, put the matter thus [at pages 449-450]:

Parliament did not define the expressions "outlay ... of capital" or "payment on account of capital". There being no statutory criterion, the application or non-application of these expressions to any particular expenditures must depend upon the facts of the particular case. We do not think that any single test applies in making that determination and agree with the view expressed, in a recent decision of the Privy Council, *B.P. Australia Ltd. v. Commissioner of Taxation of the Commonwealth of Australia* [[1966] A.C. 224], by Lord Pearce. In referring to the matter of determining whether an expenditure was of a capital or an income nature, he said, at p. 264:

The solution to the problem is not to be found by any rigid test or description. It has to be derived from many aspects of the whole set of circumstances some of which may point in one direction, some in the other. One consideration may point so clearly that it dominates other and vaguer indications in the contrary direction. It is a commonsense appreciation of all the guiding features which must provide the ultimate answer.

In *Canada Starch Co. Ltd. v. M.N.R.*³ Jackett P. (as he then was) after citing the *Algoma* case summarized the distinction thus:

For the purpose of the particular problem raised by this appeal, I find it helpful to refer to the comment on the "distinction between expenditure and outgoings on revenue account and on capital account" made by Dixon J. in *Sun Newspapers Ltd. et al. v. Fed. Com. of Taxation* [(1938) 61 C.L.R. 337] at page 359, where he said:

The distinction between expenditure and outgoings on revenue account and on capital account corresponds with the distinction between the business entity, structure, or organization set up or established for the earning of profit and the

Les principes généraux à appliquer pour déterminer si une dépense qui serait admissible en vertu de l'art. 12(1)a) est une dépense de capital, sont maintenant bien établis. Comme le juge Kerwin (tel était alors son titre) l'a souligné dans *Montreal Light, Heat & Power Consolidated c. Le ministre du Revenu national* [[1942] R.C.S. 89, à la p. 105, [1942] 1 D.L.R. 596, [1942] C.T.C. 1, confirmé [1944] A.C. 126, [1944] 1 All E.R. 743, [1944] 3 D.L.R. 545], alors qu'il concluait à l'application du principe énoncé par le vicomte Cave dans *British Insulated and Helsby Cables, Limited c. Atherton* [[1926] A.C. 205, à la p. 214; 10 T.C. 155], le critère ordinaire pour déterminer si une dépense a été faite à titre de capital, est de savoir si elle l'a été «dans le but d'apporter un avantage pour le bénéfice durable de l'entreprise de l'appelant».

Dix ans plus tard, dans *M.R.N. c. Algoma Central Railway*², le juge Fauteux (tel était alors son titre), parlant au nom de la Cour, a exposé la question de la manière suivante [aux pages 449 et 450]:

[TRADUCTION] Le Parlement ne définit pas les expressions «dépense ... de capital» ou «dépense à compte de capital». Comme il n'y a pas de critères législatif, appliquer ou non ces expressions à toutes dépenses particulières doit dépendre des circonstances propres à l'affaire. Nous ne pensons pas qu'un critère unique permette d'élaborer cette définition et nous approuvons l'avis exprimé dans une décision récente du Conseil privé rendue par lord Pearce dans l'affaire *B.P. Australia Ltd. c. Commissioner of Taxation of the Commonwealth of Australia* [[1966] A.C. 224]. En mentionnant la question de savoir si une dépense était de capital ou ordinaire, il déclarait à la page 264:

On ne peut pas trouver la solution du problème en appliquant un critère ou une description rigide. Elle doit découler de plusieurs aspects de l'ensemble des circonstances dont certaines peuvent aller dans un sens et d'autres dans un autre. Une observation peut se détacher si nettement qu'elle domine d'autres indications plus vagues dans le sens contraire. C'est une appréciation saine de toutes les caractéristiques directrices qui doit apporter la réponse finale.

Dans *Canada Starch Co. Ltd. c. M.R.N.*³, le président Jackett (tel était alors son titre), après avoir cité l'affaire *Algoma*, résume ainsi la distinction:

[TRADUCTION] Aux fins d'examen de la difficulté soulevée par le présent appel, j'estime utile de me référer aux commentaires sur «la distinction entre les dépenses et débours effectués à titre de revenu et ceux effectués à titre de capital» que fait le juge Dixon dans *Sun Newspapers Ltd. et al. c. Fed. Com. of Taxation* [(1938) 61 C.L.R. 337, à la p. 359] où il dit:

La distinction entre les dépenses à titre de capital et les dépenses à titre de revenu correspond à la distinction entre l'entité, la structure ou l'organisation commerciale établie en vue de réaliser des bénéfices et le mode de fonctionnement

² [1968] S.C.R. 447.

³ [1969] 1 Ex.C.R. 96 at pages 101-102.

² [1968] R.C.S. 447.

³ [1969] 1 R.C.É. 96, aux pages 101 et 102.

process by which such an organization operates to obtain regular returns by means of regular outlay, the difference between the outlay and returns representing profit or loss.

In other words, as I understand it, generally speaking,

(a) on the one hand, an expenditure for the acquisition or creation of a business entity, structure or organization, for the earning of profit, or for an addition to such an entity, structure or organization, is an expenditure on account of capital, and

(b) on the other hand, an expenditure in the process of operation of a profit-making entity, structure or organization is an expenditure on revenue account.

Applying this test to the acquisition or creation of ordinary property constituting the business structure as originally created, or an addition thereto, there is no difficulty. Plant and machinery are capital assets and moneys paid for them are moneys paid on account of capital whether they are

(a) moneys paid in the course of putting together a new business structure,

(b) moneys paid for an addition to a business structure already in existence, or

(c) moneys paid to acquire an existing business structure.

In my opinion, however, from this point of view, there is a difference in principle between property such as plant and machinery on the one hand and goodwill on the other hand. Once goodwill is in existence, it can be bought, in a manner of speaking, and money paid for it would ordinarily be money paid "on account of capital". Apart from that method of acquiring goodwill, however, as I conceive it, goodwill can only be acquired as a by-product of the process of operating a business. Money is not laid out to create goodwill. Goodwill is the result of the ordinary operations of a business that is so operated as to result in goodwill. The money that is laid out is laid out for the operation of the business and is therefore money laid out on revenue account.

In the *B.P. Australia* case, Lord Pearce had cited [at page 261] as "a valuable guide to the traveller in these regions" the discussion in *Sun Newspapers Ltd. v. The Federal Commissioner of Taxation*⁴, in which Dixon J. said:

There are, I think, three matters to be considered, (a) the character of the advantage sought, and in this its lasting qualities may play a part, (b) the manner in which it is to be used, relied upon or enjoyed, and in this and under the former head recurrence may play its part, and (c) the means adopted to obtain it; that is, by providing a periodical reward or outlay to cover its use or enjoyment for periods commensurate with the payment or by making a final provision or payment so as to secure future use or enjoyment.

⁴ (1938-39) 61 C.L.R. 337 at pages 363, 362.

auquel elle a recours pour toucher des recettes régulières au moyen de dépenses régulières, la différence entre ces dépenses et ces recettes constituant les bénéfices ou les pertes de cette entité.

En d'autres termes, si je comprends bien, de façon générale:

a) d'une part, une dépense consentie en vue de l'acquisition ou de la création d'une entité, structure ou organisation commerciale, dans le but de gagner un profit ou en vue du développement d'une telle entité, structure ou organisation, constitue une dépense à compte de capital, et

b) d'autre part, une dépense consentie au cours de l'exploitation d'une entité, structure ou organisation lucrative constitue une dépense à compte de revenu.

L'application de ce critère à l'achat ou à la création des biens ordinaires qui constituent la structure commerciale telle que créée à l'origine ou une adjonction à celle-ci, ne présente aucune difficulté. Les installations et les machines sont des actifs immobilisés et l'argent versé à cet effet constitue une dépense à titre de capital, qu'il s'agisse:

a) d'argent versé en vue de l'établissement d'une nouvelle structure commerciale;

b) d'argent versé pour une adjonction à une structure commerciale déjà existante;

c) d'argent versé pour acheter une structure commerciale déjà existante.

Toutefois, il existe à mon avis, de ce point de vue, une différence de principe entre des biens tels que des installations et des machines, et un achalandage. Dès qu'un achalandage existe, il peut être acheté, si l'on peut dire, et l'argent versé à cette fin sera normalement considéré comme l'ayant été «à titre de capital». Toutefois, ce mode d'achat mis à part, j'estime qu'un achalandage ne peut être acheté qu'à titre d'élément accessoire à l'exploitation même d'une entreprise. L'argent n'est pas déboursé pour créer un achalandage; l'achalandage est la conséquence normale de l'exploitation d'une entreprise. Par conséquent, l'argent est déboursé pour l'exploitation de l'entreprise: il s'agit donc d'une dépense de revenu.

Dans l'affaire *B.P. Australia*, lord Pearce cite [à la page 261] comme [TRADUCTION] «guide utile à celui ou celle qui s'aventure dans ces régions», les commentaires suivants formulés par le juge Dixon dans l'affaire *Sun Newspapers Ltd. c. The Federal Commissioner of Taxation*⁴:

[TRADUCTION] A mon sens, il faut examiner trois aspects: a) la nature de l'avantage recherché (son caractère permanent peut alors entrer en ligne de compte), b) son utilisation, son importance ou la façon d'en jouir (comme pour le critère précédent, la fréquence de l'emploi peut aussi entrer en ligne de compte) et c) les moyens adoptés pour l'obtenir. Par exemple, des compensations ou des débours ont-ils été effectués périodiquement en contrepartie de l'utilisation ou de la jouissance et pour une durée proportionnée au paiement? Ou encore, existe-t-il une clause définitive ou un paiement final qui en garantit l'utilisation ou la jouissance future?

⁴ (1938-39) 61 C.L.R. 337, aux pages 363 et 362.

and

the expenditure is to be considered of a revenue nature if its purpose brings it within the very wide class of things which in the aggregate form the constant demand which must be answered out of the returns of a trade or its circulating capital and that actual recurrence of the specific thing need not take place or be expected as likely.

Lord Pearce also cited [at page 262] the following passage from the judgment of Viscount Radcliffe in *Commissioner of Taxes v. Nchanga Consolidated Copper Mines Ltd.*⁵:

Again, courts have stressed the importance of observing a demarcation between the cost of creating, acquiring or enlarging the permanent (which does not mean perpetual) structure of which the income is to be the produce or fruit and the cost of earning that income itself or performing the income-earning operations. Probably this is as illuminating a line of distinction as the law by itself is likely to achieve, but the reality of the distinction, it must be admitted, does not become the easier to maintain as tax systems in different countries allow more and more kinds of capital expenditure to be charged against profits by way of allowances for depreciation, and by so doing recognise that at any rate the exhaustion of fixed capital is an operating cost. Even so, the functions of business are capable of great complexity and the line of demarcation is sometimes difficult indeed to draw and leads to distinctions of some subtlety between profit that is made "out of" assets and profit that is made "upon" assets or "with" assets.

Later in his reasons, Lord Pearce expressed the view cited by Fauteux J. (as he then was) in the *Algoma* case and then proceeded [at page 264]:

Although the categories of capital and income expenditure are distinct and easily ascertainable in obvious cases that lie far from the boundary, the line of distinction is often hard to draw in border line cases; and conflicting considerations may produce a situation where the answer turns on questions of emphasis and degree. That answer:

depends on what the expenditure is calculated to effect from a practical and business point of view rather than upon the juristic classification of the legal rights, if any, secured employed or exhausted in the process:

per Dixon J. in *Hallstroms Pty. Ltd. v. Federal Commissioner of Taxation* [(1946) 72 C.R.L. 634, 648]. As each new case comes to be argued felicitous phrases from earlier judgments are used in argument by one side and the other. But those phrases are not the deciding factor, nor are they of unlimited application. They merely crystallise particular factors which may incline the scale in a particular case after a balance of all the considerations has been taken.

⁵ [1964] A.C. 948 at page 960.

et

la dépense doit être considérée comme une dépense de revenu lorsque son objet la fait entrer dans la catégorie très générale des choses qui, somme toute, constituent la demande qu'il faut constamment satisfaire au moyen des revenus d'un commerce ou de ses capitaux mobiles et il n'est pas nécessaire que la réelle répétition de cette dépense se produise ou soit escomptée comme probable.

Lord Pearce cite aussi [à la page 262] le passage suivant tiré du jugement rendu par vicomte Radcliffe dans *Commissioner of Taxes c. Nchanga Consolidated Copper Mines Ltd.*⁵:

[TRADUCTION] Là encore, les tribunaux ont insisté sur l'importance de distinguer entre les coûts afférents à la création, à l'achat ou à l'agrandissement de la structure permanente (qui ne signifie pas perpétuelle), dont le revenu doit être le produit ou le fruit, et le coût du revenu lui-même ou de l'exécution des opérations qui servent à le gagner. Sans doute s'agit-il là de la distinction la plus claire que la loi par elle-même peut vraisemblablement apporter, mais la réalité de la distinction, il faut l'admettre, n'est pas des plus faciles à appliquer, car les régimes fiscaux des différents pays permettent d'imputer de plus en plus de catégories de dépenses de capital sur les bénéfices par voie de provisions pour amortissement et, ce faisant, reconnaissent qu'en tout état de cause, l'épuisement du capital fixe entre dans les frais d'exploitation. Même alors, les opérations commerciales peuvent être d'une grande complexité et en vérité il est parfois difficile de tirer une ligne de démarcation et d'établir des distinctions subtiles entre les bénéfices qui sont réalisés «à même les» actifs et ceux qui le sont «sur» les actifs ou «avec» les actifs.

Plus loin, lord Pearce formule dans ses motifs le commentaire que le juge Fauteux (tel était alors son titre) a repris dans l'affaire *Algoma*. Puis il poursuit en ces termes [à la page 264]:

[TRADUCTION] Bien que les dépenses de capital et les dépenses de revenu soient différentes et facilement identifiables lorsqu'il s'agit de cas évidents, la ligne de démarcation est souvent difficile à tracer dans les cas limites; et des considérations divergeantes peuvent produire une situation où la réponse repose sur des questions d'importance et de degré. Cette réponse:

dépend de l'effet envisagé de la dépense d'un point de vue pratique et commercial plutôt que de la classification juridique des droits, s'il en est, garantis, employés ou épuisés en cours de route:

Notes du juge Dixon dans l'arrêt *Hallstroms Pty. Ltd. c. Federal Commissioner of Taxation* [(1946) 72 C.L.R. 634, 648]. A chaque nouvelle cause, les parties utilisent dans leur argumentation des phrases appropriées qu'elles empruntent aux jugements antérieurs; mais ces phrases ne constituent pas le facteur décisif et n'ont pas une application illimitée. Elles ne font que cristalliser les facteurs qui, dans un cas donné, peuvent faire pencher la balance après examen de tous les éléments.

⁵ [1964] A.C. 948, à la page 960.

Lord Pearce then went on to consider the three matters referred to by Dixon J., in the *Sun Newspapers* case. The first of these was the character of the advantage sought, including its lasting qualities and that of recurrence as well as the nature of the need or occasion for it. Under this head, he considered as well the test of whether the expenditure was from fixed or from circulating capital, how the expenditures should be treated on the ordinary principles of commercial accounting and whether the amounts were spent on the structure within which the profits were to be earned. He also considered the manner in which the benefit was to be used, the second of the matters suggested by Dixon J., and the third, that is to say, the method of payment.

I have summarized all this because it seems to me to point up some of the many facets of a complex situation that it may be necessary to take into account and weigh in reaching a conclusion in a case that does not readily or clearly fall into the one category or the other but exhibits characteristics some of which point in one direction and others in the other direction.

In the present case, the plaintiff's business, as I appreciate it, on such materials as are before the Court, consists in the letting of shops on its premises to tenants who carry on their businesses therein, the provision of parking areas for use by the tenants' customers and perhaps the provision of some services to the tenants. The returns consist of rentals which are in part calculated on the revenues of the tenants' businesses. The success of the plaintiff's business is thus very much dependent on the popularity of its premises as a place for its tenants' customers to do their shopping.

In such a business, it seems to me that while money spent by the plaintiff to enlarge or improve the shopping centre premises or the buildings thereon or in organizing the business structure would be expenditures of capital, annual expenditures for taxes on the premises, including assessments for local street improvements, as well as moneys spent to popularize the centre as a place for customers to do their shopping, whether by way of advertising or gimmicks of one kind or another or otherwise, not resulting in the acquisi-

Lord Pearce examine ensuite les trois aspects dont a parlé le juge Dixon dans l'affaire *Sun Newspapers*. Tout d'abord, la nature de l'avantage recherché, notamment son caractère permanent et sa fréquence, ainsi que la nature du besoin ayant suscité la recherche de cet avantage. Sous cette rubrique, il examine en outre le critère servant à déterminer si la dépense fut faite à même le capital fixe ou mobile, ainsi que la manière dont il faut la traiter selon les principes ordinaires de comptabilité commerciale; il cherche également à déterminer si l'argent a été dépensé pour la structure dans laquelle les bénéfices devaient être gagnés. Puis il se penche sur le deuxième et le troisième aspect, c'est-à-dire l'utilisation projetée des bénéfices et le mode de paiement.

Si j'ai résumé tous les éléments qui précèdent, c'est parce qu'ils me semblent indiquer certaines des nombreuses facettes d'un cas complexe qu'il peut être nécessaire d'examiner et de peser avant d'en arriver à une conclusion dans un cas qui n'entre pas nettement dans une catégorie ou dans l'autre, mais qui présente des caractéristiques dont certaines sont orientées dans un sens et d'autres, dans l'autre.

En l'espèce, l'entreprise de la demanderesse, si j'en juge par les documents produits devant la Cour, consiste à louer des boutiques situées dans ses immeubles à des entreprises commerciales, à mettre des aires de stationnement à la disposition des clients de ses locataires et, possiblement, à fournir à ces derniers certains services. Les recettes proviennent des loyers qui sont en partie calculés sur le chiffre d'affaires des locataires. Le succès de son entreprise dépend donc en grande partie de la popularité dont son centre commercial jouit parmi les clients de ses locataires.

Selon moi, dans une telle entreprise, les fonds que la demanderesse dépense pour agrandir et améliorer les locaux ou les immeubles de son centre commercial ou pour organiser la structure de son entreprise sont des dépenses de capital; mais, les dépenses annuelles afférentes aux taxes municipales (et notamment les taxes d'amélioration locale faisant suite à des travaux de voirie) et les dépenses consacrées à hausser la popularité du centre, que ce soit au moyen d'annonces, d'artifices publicitaires ou autrement, mais qui n'entraî-

tion of additional plant or machinery for use in the business, would be revenue expenses.

Turning now to the several matters to be considered, in my view, it is the nature of the advantage to be gained which more than any other feature of the particular situation will point to the proper characterization of the expenditure as one of capital or of revenue expense. That the payments viewed by themselves were in a sense made once and for all is apparent. But so is almost any item which in isolation may be somewhat unusual in one way or another. That the advantage, whatever it was, was expected to be of a lasting or more or less permanent nature is also apparent. This is perhaps the strongest feature suggesting that the expenditure was capital in nature. But the advantage is no more permanent in nature than that expected to be realized from the geological survey which had been made in the *Algoma* case. In the test of "what the expenditure is calculated to effect from a practical and business point of view" such features, while carrying weight, are not conclusive.

For if, as I think, the expenditure can and should be regarded as having been laid out as a means of maintaining, and perhaps enhancing, the popularity of the shopping centre with the tenants' customers as a place to shop and of enabling the shopping centre to meet the competition of other shopping centres, while at the same time avoiding the imposition of taxes for street improvements, the expenditure can, as it seems to me, be regarded as a revenue expense notwithstanding the once and for all nature of the payment on the more or less long term character of the advantage to be gained by making it.

Nor do I think the question is resolved and the expenditure characterized as capital simply because the agreement was one of several related agreements some of which plainly dealt with matters of a capital nature and which altogether made up a single complex transaction. If there had been but a single agreement in which the expenditures were not segregated or severable, the easily recognizable capital nature of what was involved in the other agreements might well have served to characterize the whole. But I do not think that the same result follows where the particular expendi-

ment aucun achat d'équipement ou de machines pour l'entreprise, sont des dépenses de revenu.

Passons maintenant aux divers aspects à examiner. A mon avis, c'est la nature de l'avantage à gagner qui, plus que toute autre caractéristique en l'occurrence, permettra de classer les dépenses visées en dépenses de capital ou dépenses de revenu. Il est bien évident que les paiements, abstraction faite de toute autre chose, étaient définitifs. Mais il en est de même pour toute chose qui, prise isolément, prend un aspect quelque peu exceptionnel. Il est aussi évident que l'on s'attendait à ce que l'avantage, quel qu'il soit, ait un caractère durable ou plus ou moins permanent. Ce point est peut-être celui qui donne le plus à entendre que les dépenses visées sont des dépenses de capital. Soulignons cependant qu'en l'espèce, l'avantage n'a pas un caractère plus permanent que celui que l'on escomptait tirer, suite à l'étude géologique, dans l'affaire *Algoma*. Quant à savoir «à quoi la dépense est censée servir d'un point de vue pratique et commercial», ce critère, tout en ayant un certain poids, n'apporte rien de concluant.

Car si, comme je le pense, la dépense peut et doit être considérée comme ayant été faite en vue de maintenir et peut-être de rehausser la popularité du centre commercial parmi les clients des locataires et de permettre à ce centre de rivaliser avec ses concurrents, tout en évitant de payer une taxe d'amélioration suite aux travaux de voirie, elle doit alors être considérée comme une dépense de revenu en dépit de la nature définitive du paiement ou du caractère plus ou moins permanent de l'avantage qu'elle entraîne.

Je ne pense pas non plus que la question puisse être résolue et la dépense cataloguée comme dépense de capital du seul fait que le contrat fait partie d'un groupe de contrats connexes, dont certains prévoient des dépenses de capital et qui ne forment qu'une seule transaction complexe. S'il n'y avait eu qu'un seul contrat où les dépenses n'auraient été ni séparées ni séparables, le caractère d'actif immobilisé facilement reconnaissable dans le contenu des autres contrats aurait très bien pu servir à caractériser l'ensemble; mais je ne pense pas qu'il en soit ainsi lorsque la dépense a été

ture has been carefully segregated in a separate agreement which demonstrates what the particular expenditure was for.

Moreover, while the undesirable effects of traffic congestion on the popularity of the shopping centre and on its prospects for competing with a rival shopping centre might conceivably have led to some other whole or partial solution involving an outlay of a capital nature, such as to restructure the shopping centre or its buildings or its means of access, and egress, (and some such outlays may indeed have been made), this is not what the expenditure here in question was for. The money was not paid for changes in or additions to the plaintiff's premises or the buildings thereon or in connection with the structure of the plaintiff's business. Rather, it was paid to induce the City to make changes on City property that could be beneficial to the plaintiff in achieving its object of promoting its business by enhancing the popularity of its shopping centre.

In *Ounsworth v. Vickers, Limited*⁶, in somewhat comparable circumstances, the cost of a new facility on property not belonging to the taxpayer but for use in the plaintiff's business was held to be an expenditure of capital. But here the improvements while beneficial in helping the flow of traffic on the streets adjoining the shopping centre and in the process making it easier for tenants' customers to gain access to and egress from the centre and as well making it unnecessary for them to look for easier alternative routes, were not, as I view them, improvements for use in carrying on the plaintiff's business. They were improvements for use by the public in general, both for those entering or leaving the shopping centre and for those simply passing it.

The need or occasion for the expenditure, in my view, was the undesirable effects which traffic congestion was causing and could be expected to cause on the popularity of the shopping centre and on its prospects for competing with a rival shopping centre to be constructed some three miles distant. It thus appears to me to have arisen out of and to be incidental to the carrying on of the

soigneusement isolée dans un seul contrat qui en indique l'objet précis.

a En outre, bien qu'il soit concevable que l'encombrement de la circulation aurait pu avoir des effets indésirables sur la popularité du centre commercial et sur ses chances d'en concurrencer un autre et aurait pu donner lieu à quelque autre solution b comportant une dépense de capital, comme par exemple la restructuration du centre commercial, de ses immeubles ou de ses voies d'entrée et de sortie (et il se peut fort bien que l'on ait fait de telles dépenses) tel ne fut pas l'objet de celle qui c nous occupe. L'argent n'a pas été versé pour modifier ou agrandir les terrains ou les immeubles de la demanderesse ni pour structurer son exploitation, mais pour inciter la Ville à apporter des modifications à certains ouvrages municipaux, lesquelles d auraient pour la demanderesse un effet bénéfique sur la réalisation de l'un de ses objectifs, c'est-à-dire de promouvoir ses affaires et de rehausser la popularité de son centre commercial.

e Dans *Ounsworth c. Vickers, Limited*⁶, où les faits sont assez comparables, l'on a statué que le coût de nouvelles installations construites sur un immeuble n'appartenant pas au contribuable, mais destinées à être utilisées par l'entreprise du demandeur, était une dépense de capital. Mais en l'espèce, les améliorations, tout en facilitant la circulation dans les rues contiguës au centre commercial et l'accès à celui-ci, évitant ainsi à la clientèle de ses locataires d'avoir à chercher un g parcours moins achalandé pour s'y rendre, ne constituent pas à mon avis des améliorations destinées à être utilisées dans l'exploitation de l'entreprise de la demanderesse. Elles sont plutôt destinées à être utilisées par le public en général, c'est-à-dire par h ceux qui fréquentent le centre commercial ou qui ne font que passer dans ce quartier.

i J'estime que la dépense avait pour cause les effets indésirables présents et prévisibles de l'encombrement de la circulation sur la popularité du centre commercial et sur ses chances de rivaliser avec un autre centre commercial qui devait être construit à quelque trois milles plus loin. Elle me semble donc être afférente et accessoire à l'entreprise de la demanderesse plutôt qu'aux biens j

⁶ [1915] 3 K.B. 267.

⁶ [1915] 3 K.B. 267.

plaintiff's business rather than to the premises on which the business was carried on. It was, as I see it, just one of the broad range of needs or demands which arise in the course of running such a business and which, for the success of the operation, must be met or provided for out of the revenues of the business.

Moreover, there would never be any return on or of the amount save, bit by bit, in enhanced rental revenues of the business that might result from the construction by the City of the street improvements. This, as it seems to me, also points to the expenditure being one chargeable to circulating capital, rather than fixed capital.

With respect to how the expenditure should be treated according to the principles of commercial accounting, I see no reason to doubt that what was done by the plaintiff in its accounts in charging the expenditure to revenue and writing off the amount over a fifteen-year period so as not to distort the profit and loss results in the year of payment, rather than treating the advantage as an asset and charging depreciation in respect of it was in accordance with such principles, in particular as no asset was acquired for the payment and all that it could ever produce for the business was an intangible advantage to be realized in enhanced revenues of the business, the duration of which could only be estimated and then not with precision. Moreover, it seems to me that the intangible advantage to be realized for the expenditure would have made an odd sort of entry as a capital asset in a balance sheet. This consideration as well, therefore, appears to me to suggest the revenue nature of the expenditure.

I see nothing in the manner in which the advantage was to be enjoyed, save that it could only be realized in revenue receipts, that assists in classifying the expenditure as capital or as a revenue expense. With respect to the means by which the advantage was to be obtained, that is to say, by three lump sum payments rather than by periodic payments in some way referable to the extent of the advantage for the period, the indication is that the expenditure was more like a capital outlay than a revenue expense.

After having considered these matters at length, it appears to me that the predominant criteria

immobiliers servant à l'exploitation de celle-ci. Si je ne m'abuse, elle a été engagée pour répondre à l'un des nombreux besoins qui surgissent lorsqu'on fait marcher une entreprise et qui, pour que celle-ci réussisse, doivent être comblés à même ses revenus.

En outre, cette dépense n'entraînera jamais aucune recette si ce n'est indirectement, par suite du relèvement progressif des loyers que les améliorations effectuées par la Ville devraient entraîner. Ce facteur me paraît aussi militer en faveur de l'imputation de la dépense sur le capital mobile plutôt que sur le capital fixe.

Quant au traitement qui, selon les principes de comptabilité commerciale, doit être réservé à cette dépense, je ne vois aucune raison de penser que la demanderesse n'a pas respecté ces principes en l'imputant sur le revenu et en l'amortissant sur une période de quinze ans, de manière à ne pas fausser les bénéfices et les pertes pendant l'année de paiement, plutôt que de traiter l'avantage comme un actif et d'en imputer la dépréciation. D'ailleurs, le paiement n'a donné lieu à l'achat d'aucun bien et n'a rien rapporté à l'entreprise sinon un avantage incorporel susceptible de résulter de l'accroissement de ses revenus, et dont on ne peut estimer que la durée et encore de façon imprécise. En outre, il me semble que si cet avantage incorporel figurait dans un bilan comme actif immobilisé, cela constituerait certes une inscription plutôt inutile. Par conséquent, cette considération donne elle aussi à entendre que la dépense en cause en est une de revenu.

Je ne vois rien dans la façon dont on devait jouir de l'avantage (si ce n'est qu'il ne pouvait être réalisé qu'en rentrées), qui aide à classer la dépense comme dépense de capital ou dépense de revenu. Quant aux moyens par lesquels l'avantage fut obtenu, soit trois paiements forfaitaires au lieu de paiements périodiques calculés d'une quelconque façon en fonction de l'importance de l'avantage pour la période considérée, ils indiquent plutôt une dépense de capital qu'une dépense de revenu.

Suite à l'étude minutieuse de ces questions, j'estime plus juste, du point de vue pratique et com-

point to the conclusion that from a practical and business point of view, the expenditure is more appropriately classified as a revenue expense and not as an outlay of capital.

I turn now to the question whether in computing its income for tax purposes, the plaintiff was required to apportion the expenditure of the \$490,050 over a period of years. That is what the plaintiff did in computing its profit for corporate purposes. In its balance sheet dated March 31, 1973, it showed as an asset an item described as "deferred charges" which included the \$490,050. At that time though the amount had been paid to the City, the construction work had not yet been done. A note to the balance sheet states that the \$490,050 will be amortized over fifteen years commencing in 1974. But for income tax purposes, the plaintiff deducted the whole \$490,050 as an expense of the year 1973.

The plaintiff did this because, in 1964, deductions claimed in 1961, 1962 and 1963 of amortized portions of a smaller but similar expenditure incurred and paid in 1961 were disallowed by the Minister and the plaintiff was required to compute its income by taking the deduction of the full amount in the 1961 taxation year. A similar position appears to have been taken on behalf of the Minister in *M.N.R. v. Tower Investment Inc.*⁷ where, however, Collier J. concluded that in respect of expenditures totalling \$153,301 made in 1963, 1964 and 1965, for advertising the taxpayer's apartments, the taxpayer was not required to deduct particular amounts in the year in which the expenditure was made but in accordance with accounting principles could defer an appropriate part of the deduction to a later year.

In *M.N.R. v. Canadian Glassine Co., Ltd.*⁸, Le Dain J., after concluding in a dissenting opinion that the expenditure in question was a revenue expense, said at page 536:

In *Associated Investors of Canada Limited v. M.N.R.* [1967] 2 Ex.C.R. 96, at page 100 (note), Jackett P. expressed the opinion that the principle affirmed by Thorson P. was not "applicable in all circumstances", and that "there are many types of expenses that are deductible in computing profit for the year 'in respect of' which they were paid or payable." In the *Tower Investment* case Collier J. concluded [at pages 461-462]:

merciale, et compte tenu des critères prédominants, de classer la dépense comme dépense de revenu.

" Je passe maintenant à la question de savoir si, dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt, la demanderesse était obligée de répartir la dépense de \$490,050 sur un certain nombre d'années, comme elle l'a fait dans le calcul de ses bénéfices aux fins commerciales. Dans son bilan du 31 mars 1973, elle indique comme actif un poste intitulé «frais différés», qui comprend les \$490,050. A cette époque, bien que le montant eût été payé à la Ville, les travaux de voirie n'avaient pas encore été commencés. Une annotation sur le bilan indique que les \$490,050 devaient être amortis sur une période de quinze ans à compter de 1974; toutefois, aux fins de l'impôt, la demanderesse a déduit la totalité de ce montant comme dépense engagée en 1973.

Elle a agi ainsi parce qu'en 1964, le Ministre avait refusé la déduction réclamée en 1961, 1962 et 1963, des parties amorties d'une dépense semblable (bien qu'inférieure) faite en 1961 et l'avait enjoins de calculer son revenu en opérant la déduction du plein montant dans l'année d'imposition 1961. Dans l'affaire *M.R.N. c. Tower Investment Inc.*⁷, le Ministre avait adopté une position identique, mais le juge Collier n'en a pas moins conclu, relativement à des dépenses de \$153,301 engagées en 1963, 1964 et 1965 pour l'insertion d'annonces publicitaires, que le contribuable n'était pas obligé de déduire le montant de la dépense dans l'année où elle a été engagée et que, conformément aux principes comptables, il pouvait en reporter une fraction sur des années ultérieures.

" Dans *M.R.N. c. Canadian Glassine Co., Ltd.*⁸, le juge Le Dain, après avoir exprimé sa dissidence, a conclu que la dépense visée était une dépense de revenu et a déclaré (à la page 536):

Dans l'arrêt *Associated Investors of Canada Limited c. M.R.N.* [1967] 2 R.C.É. 96, à la page 100 (note en bas de page), le président Jackett a émis l'opinion que le principe énoncé par le président Thorson n'est pas [TRADUCTION] «applicable dans n'importe quelles circonstances» et qu' [TRADUCTION] «il existe plusieurs genres de dépenses qui sont déductibles dans le calcul des bénéfices pour l'année 'relativement à

⁷ [1972] F.C. 454.

⁸ [1976] 2 F.C. 517.

⁷ [1972] C.F. 454.

⁸ [1976] 2 C.F. 517.

“In my view, the distinctions made by Jackett P. are applicable in a case such as this. The advertising expenses laid out here were not current expenditures in the normal sense. They were laid out to bring in income not only for the year they were made but for future years.”

I agree with the learned Trial Judge that this conclusion is equally applicable to the expenditure in this case. The opinion of Thorson P. is not a conclusion that is dictated by the terms of section 12(1)(a) but a principle deduced from “the general scheme of the Act”, and as such it should be subject to necessary qualification for cases such as the present one in which its application would seriously distort rather than fairly and reasonably reflect the taxpayer’s position with respect to income and expenditure. Indeed, in this Court counsel for the appellant did not dispute the right to apply the “matching principle” to the present case, assuming that the expenditure was found to be one that was deductible in determining income.

In the present case, the position taken on behalf of the Crown was that, if the amount was not a capital expenditure, it was incumbent on the taxpayer to amortize it over a period of years and claim only a part of it as deductible each year. Counsel contended that, except where the *Income Tax Act* makes a specific provision, the recognized principles of commercial accounting apply for the purpose of determining the income from a business for the year and that to deduct the whole amount in the year 1973, rather than to amortize and deduct it over a period of years, distorts and unduly reduces the income for 1973. He made no attack on the accounting method adopted by the plaintiff in computing its profit for corporate purposes by amortizing the amount over a fifteen-year period.

In *Associated Investors of Canada Limited v. M.N.R.*⁹ Jackett P. (as he then was) in a footnote at pages 100-101 said:

A submission was also made that section 12(1)(a) of the *Income Tax Act*, which reads as follows:

12. (1) In computing income, no deduction shall be made in respect of

(a) an outlay or expense except to the extent that it was made or incurred by the taxpayer for the purpose of gaining or producing income from property or a business of the taxpayer,

⁹ [1967] 2 Ex.C.R. 96.

laquelle’ elles ont été faites ou sont dues.» Dans l’affaire *Tower Investment*, le juge Collier a conclu [aux pages 461-462]: «A mon avis, les distinctions que fait le président Jackett s’appliquent dans un cas comme celui de la présente affaire. Les frais de publicité engagés dans la présente affaire ne sont pas des dépenses courantes au sens usuel de cette expression. Ils ont été engagés en vue de produire des revenus non seulement dans l’année durant laquelle ils ont été faits, mais aussi dans les années à venir.»

Comme le juge de première instance, je suis d’avis que cette conclusion s’applique aussi à la dépense engagée en l’espèce. L’opinion du président Thorson n’est pas une conclusion dictée par les termes de l’article 12(1)(a), mais un principe déduit [TRADUCTION] «de l’intention générale de la Loi» qui devrait être précisé afin d’éviter que, dans une affaire comme la présente, son application présente une fausse image de la situation financière du contribuable, au lieu d’en donner une image juste et raisonnable. Effectivement, l’avocat de l’appellant n’a pas contesté devant cette cour le droit d’appliquer le principe de «l’imputation des dépenses aux revenus correspondants» à la présente affaire et a supposé que la dépense en cause était déductible aux fins du calcul du revenu.

En l’espèce, la Couronne adopte la position suivante: si le montant n’est pas une dépense de capital, il incombe au contribuable de l’amortir sur un certain nombre d’années et de ne réclamer, chaque année, que la déduction d’une partie de celui-ci. L’avocat prétend que, sauf lorsque la *Loi de l’impôt sur le revenu* comporte une disposition particulière, les principes de comptabilité commerciale reconnus s’appliquent aux fins de déterminer le revenu tiré d’une entreprise pour l’année et que le fait de déduire la totalité dudit montant dans l’année 1973, plutôt que de l’amortir et d’en étaler la déduction sur un certain nombre d’années, dénature et réduit indûment le revenu de 1973. Il n’attaque pas la méthode comptable adoptée par la demanderesse qui, dans le calcul de ses bénéfices à des fins commerciales, a amorti le montant sur une période de quinze ans.

Dans *Associated Investors of Canada Limited c. M.N.R.*⁹, le président Jackett (tel était alors son titre) a déclaré ce qui suit dans un renvoi en bas de page:

[TRADUCTION] Il a également été plaidé que l’article 12(1)(a) de la *Loi de l’impôt sur le revenu*, qui énonce:

12. (1) Dans le calcul du revenu, il n’est opéré aucune déduction à l’égard

a) d’une somme déboursée ou dépensée, sauf dans la mesure où elle l’a été par le contribuable en vue de gagner ou de produire un revenu tiré de biens ou d’une entreprise du contribuable,

⁹ [1967] 2 R.C.É. 96, aux pages 100 et 101.

must be interpreted as prohibiting the deduction in the computation of profit from a business for a year of any outlay or expense not made or incurred in that year. In support of this submission, reliance was placed on *Rossmor Auto Supply Ltd. v. M.N.R.*, [1962] C.T.C. 123, per Thorson P. at page 126, where he said, "As I view Section 12(1)(a), the outlay or expense that may be deducted in computing the taxpayer's income for the year . . . is limited to an outlay or expense that was *made or incurred* by the taxpayer in the year for which the taxpayer is assessed" (the italics are mine). If this view were a necessary part of the reasoning upon which the decision in that case was based, I should feel constrained to follow it although, in my view, it is not based on a principle that is applicable in all circumstances. In that case, however, the loan was clearly not made in the course of the appellant's business and the President so held. In my view, while certain types of expense must be deducted in the year when made or incurred, or not at all, (e.g., repairs as in *Naval Colliery Co. Ltd. v. C.I.R.*, (1928) 12 T.C. 1017, or weeding as in *Vallambrosa Rubber Co., Ltd. v. Farmer*, (1910) 5 T.C. 529), there are many types of expenditure that are deductible in computing profit for the year "in respect of" which they were paid or payable. (Compare sections 11(1)(c) and 14 of the Act.) This is, for example, the effect of the ordinary method of computing gross trading profit (proceeds of sales in the year less the amount by which opening inventories plus cost of purchases in the year exceeds closing inventories) the effect of which (leaving aside the possibility of market being less than cost) is that the cost of the goods sold in the year is deducted from the proceeds of the sale of those goods even though the goods were acquired and paid for in an earlier year. This is, of course, the only sound basis for computing the profits from the sales made in the year. Compare *I.R.C. v. Gardner Mountain & D'Ambrumenil, Ltd.*, (1947) 29 T.C. per Viscount Simon at page 93: "In calculating the taxable profit of a business . . . services completely rendered or goods supplied, which are not to be paid for till a subsequent year, cannot, generally speaking, be dealt with by treating the taxpayer's outlay as pure loss in the year in which it was incurred and bringing in the remuneration as pure profit in the subsequent year in which it is paid, or is due to be paid. In making an assessment . . . the net result of the transaction, setting expenses on the one side and a figure for remuneration on the other side, ought to appear . . . in the same year's profit and loss account, and that year will be the year when the service was rendered and the goods delivered." (Applied in this Court in *Ken Steeves Sales Ltd. v. Minister of National Revenue*, [1955] Ex. C.R. 108, per Cameron J. at page 119.) The situation is different in the case of "running expenses". See *Naval Colliery Co. Ltd. v. C.I.R.*, *supra*, per Rowlatt J. at page 1027: ". . . and expenditure incurred in repairs, the running expenses of a business and so on, cannot be allocated directly to corresponding items of receipts, and it cannot be restricted in its allowance in some way corresponding, or in an endeavour to make it correspond, to the actual receipts during the particular year. If running repairs are made, if lubricants are bought, of course no enquiry is instituted as to whether those repairs were partly owing to wear and tear that earned profits in the preceding year or whether they will not help to make profits in the following year and so on. The way it is looked at, and must be looked at, is this, that that sort of expenditure is expenditure incurred on the running of the business as a whole in each year, and the income is the income of the business as a whole for the

doit être interprété comme interdisant, dans le calcul des bénéfices tirés d'une entreprise pour une année, la déduction d'une somme qui n'a pas été déboursée ou dépensée au cours de ladite année. A l'appui de cette prétention, on a invoqué le jugement du président Thorson dans l'affaire *Rossmor Auto Supply Ltd. c. M.N.R.* [1962] C.T.C. 123, qui déclare (p. 126): «Selon l'interprétation que je donne à l'article 12(1)a, les débours ou les dépenses qui peuvent être déduits dans le calcul du revenu d'un contribuable pour l'année . . . se limitent aux sommes *déboursées ou dépensées* par le contribuable *durant l'année* sur laquelle porte la cotisation» (les italiques sont de moi). Si cette interprétation était une partie essentielle de l'argumentation sur laquelle la décision rendue dans cette affaire a été basée, je me sentrais obligé de la suivre, bien qu'elle ne soit pas, à mon avis, basée sur un principe qui s'applique dans n'importe quelles circonstances. Dans ladite affaire, toutefois, il est clair que le prêt n'a pas été consenti dans le cours ordinaire des affaires de l'appelante, et c'est ce que le président a décidé. A mon avis, bien que certains genres de dépenses doivent être déduites dans l'année durant laquelle elles ont été faites ou engagées, et dans aucune autre, (par exemple, des frais de réparations, comme dans l'affaire *Naval Colliery Co. Ltd. c. C.I.R.* (1928) 12 T.C. 1017, ou des frais de sarclage, comme dans l'affaire *Vallambrosa Rubber Co., Ltd. c. Farmer* (1910) 5 T.C. 529), il existe plusieurs genres de dépenses qui sont déductibles dans le calcul des bénéfices pour l'année «relativement à laquelle» elles ont été faites ou sont dues. (Comparer les articles 11(1)c et 14 de la Loi.) Par exemple, la façon ordinaire de calculer les bénéfices bruts d'exploitation aboutit à un pareil résultat (produit des ventes de l'année, dont on retranche l'excédent du stock initial en début d'exercice plus les achats faits durant l'année sur le stock final en clôture d'exercice), c'est-à-dire que (hormis le cas où la valeur marchande des marchandises serait inférieure au prix payé) le coût des marchandises vendues dans l'année est déduit du produit de la vente de celles-ci, même si lesdites marchandises ont été achetées et payées au cours d'un exercice antérieur. Il s'agit là, bien sûr, de la seule façon logique de calculer le produit des ventes faites dans l'année. Comparer le jugement du vicomte Simon dans l'affaire *I.R.C. c. Gardner Mountain & D'Ambrumenil, Ltd.* (1947) 29 T.C. (p. 93): «Dans le calcul des bénéfices imposables d'une entreprise . . . le prix des services rendus et des marchandises livrées, lorsqu'il ne sera payé que dans une année ultérieure, ne peut pas, d'une manière générale, être considéré comme une perte pure du contribuable pour l'année durant laquelle le prix a été déboursé et, pour l'année durant laquelle le prix sera payé ou viendra à échéance, le prix desdites marchandises ne peut pas être considéré comme un profit pur. En déterminant . . . le montant du résultat net de l'opération, les chiffres placés du côté des recettes doivent se rapporter . . . au compte des profits et pertes de la même année, et cette année sera l'année durant laquelle le service a été rendu ou durant laquelle les marchandises ont été livrées.» (Cette Cour a suivi ce raisonnement dans le jugement du juge Cameron dans l'affaire *Ken Steeves Sales Ltd. c. Le ministre du Revenu national* [1955] R.C.É. 108, à la p. 119.) La situation est différente dans le cas des «dépenses courantes». Voir le jugement du juge Rowlatt dans l'affaire *Naval Colliery Co. Ltd. c. C.I.R.* précitée (p. 1027): «. . . et les frais de réparation, les dépenses courantes d'une entreprise et ainsi de suite ne peuvent pas être imputés directement aux postes de rentrées correspondants, et leur imputation ne peut pas être

year, without trying to trace items of expenditure as earning particular items of profit". See also *Riedle Brewery Ltd. v. Minister of National Revenue*, [1939] S.C.R. 253. With regard to the flexibility of method permitted under the *Income Tax Act* for computing profit, see Cameron J. in the *Ken Steeves* case, *supra*, at pages 113-4.

I think it follows from this that for income tax purposes, while the "matching principle" will apply to expenses related to particular items of income, and in particular with respect to the computation of profit from the acquisition and sale of inventory¹⁰, it does not apply to the running expense of the business as a whole even though the deduction of a particularly heavy item of running expense in the year in which it is paid will distort the income for that particular year. Thus while there is in the present case some evidence that accepted principles of accounting recognize the method adopted by the plaintiff in amortizing the amount in question for corporate purposes and there is also evidence that to deduct the whole amount in 1973 would distort the profit for that year, it appears to me that as the nature of the amount is that of a running expense that is not referable or related to any particular item of revenue, the footnote to the *Associated Investors* case and the authorities referred to by Jackett P., and in particular the *Vallambrosa Rubber* case and the *Naval Colliery* case, indicate that the amount is deductible only in the year in which it was paid. All that appears to me to have been held in the *Tower Investment* case and by the Trial Judge and Le Dain J. in the *Canadian Glassine* case is that it was nevertheless open to the taxpayer to spread the deduction there in question over a number of years. It was not decided that the whole expendi-

¹⁰ Compare *Neonex International Ltd. v. The Queen* [1978] CTC 485 at page 497.

limitée de manière à les faire correspondre, ou à essayer de les faire correspondre, aux rentrées réelles de l'année en question. Si des réparations courantes sont faites, si des lubrifiants sont achetés, il n'est évidemment pas question de procéder à une enquête pour déterminer si les réparations ont été en partie rendues nécessaires par l'usure normale d'une pièce de matériel qui a produit des bénéfices durant l'année qui a précédé ou si les réparations faites permettront à la pièce de matériel de contribuer aux profits durant l'année suivante, et ainsi de suite. Les dépenses de ce genre sont considérées, et doivent être considérées, comme des dépenses engagées dans l'exploitation de l'entreprise envisagée comme un tout chaque année, et les revenus sont les revenus de l'entreprise envisagée comme un tout pour l'année, sans essayer de rattacher chaque dépense à un poste donné des revenus». Voir également *Riedle Brewery Ltd. c. Le ministre du Revenu national* [1939] R.C.S. 253. En ce qui concerne la souplesse de la méthode de calcul des revenus permise par la *Loi de l'impôt sur le revenu*, voir le jugement du juge Cameron dans l'affaire *Ken Steeves* (précitée) aux pages 113 et 114.

Je pense qu'aux fins de l'impôt sur le revenu, il ressort de ce jugement que le «principe du rapprochement» s'applique aux dépenses afférentes à certains postes de revenu et, en particulier, au calcul des bénéfices tirés de l'achat et de la vente d'un stock¹⁰, mais par contre ne s'applique pas aux dépenses en cours de l'entreprise et ce, même si le fait de déduire un poste de dépenses en cours particulièrement important dans l'année où il est payé dénature le revenu de ladite année. Or, en l'espèce, il paraît indiscutable que les principes de comptabilité admettent la méthode que la demanderesse a adoptée lorsqu'elle a choisi d'amortir ledit montant pour des fins commerciales. De plus, il paraît non moins indiscutable que le fait de déduire la totalité du montant en 1973 dénaturerait les bénéfices pour cette année-là. Par conséquent, puisque ledit montant représente une dépense en cours qui n'est liée à aucun poste du revenu, le renvoi à l'affaire *Associated Investors* et la jurisprudence à laquelle le président Jackett se réfère (et en particulier l'affaire *Vallambrosa Rubber* et l'affaire *Naval Colliery*) indiquent que ce montant est déductible seulement dans l'année où il a été payé. Selon le sens du jugement dans l'affaire *Tower Investment* et celui des propos du juge de première instance et du juge Le Dain dans l'affaire *Canadian Glassine*, il semble que l'on ait seulement jugé qu'un contribuable restait libre d'étaler la déduction sur un certain nombre d'an-

¹⁰ Comparer avec *Neonex International Ltd. c. La Reine* [1978] CTC 485, à la page 497.

ture might not be deducted in the year in which it was made, as the earlier authorities hold. And there is no specific provision in the Act which prohibits deduction of the full amount in the year it was paid. I do not think, therefore, that the Minister is entitled to insist on an amortization of the expenditure or on the plaintiff spreading the deduction in respect of it over a period of years.

There is another aspect of the matter. The fifteen-year period chosen has not much relation to the expected life of the street improvements. They may well last much longer. The period was probably selected for no better reason than that it is the period which the City would have used. On the other hand, it is not the expected life of the street improvements that should be considered. What, if anything, should be considered for such a purpose is the expected duration of the benefits to the popularity of the shopping centre that were expected to arise from the improvements and this, compounded as it is by the prospect of another shopping centre three miles away, and possibly other developments affecting the popularity of the plaintiff's shopping centre in a rapidly growing City, is imponderable. This confirms me in the view that the whole amount is deductible in the year of payment.

The appeal, therefore, succeeds and it will be allowed with costs and the reassessment will be referred back to the Minister for reassessment, accordingly.

nées. Il n'y a pas été affirmé, comme cela l'avait été dans la jurisprudence antérieure, que la dépense ne peut pas être déduite intégralement dans l'année où elle a été faite. Quant à la Loi, elle *a* ne comporte aucune disposition particulière qui interdise la déduction du plein montant dans l'année où il a été versé. Par conséquent, je ne pense pas que le Ministre ait le droit d'insister pour que la demanderesse amortisse la dépense ou l'étale sur *b* un certain nombre d'années.

Il existe aussi un autre aspect à considérer. La période de quinze ans que la demanderesse a choisie n'a guère de rapport avec la durée prévisible des améliorations de voirie, qui peut fort bien être *c* plus longue. Ce choix s'explique donc probablement parce que cette période est celle que la Ville aurait retenue. Par ailleurs, s'il y a autre chose qui doit être prise en considération en l'espèce ce n'est *d* pas la durée de ces améliorations, mais celle des avantages qui sont censés influencer sur la popularité du centre commercial, compte tenu spécialement de la perspective de l'ouverture d'un autre centre commercial à quelque trois milles de distance et de *e* la mise en œuvre d'autres projets du même ordre susceptibles de nuire à la popularité du centre commercial de la demanderesse dans une Ville en pleine expansion. Certes il s'agit là d'impondérables, mais ils me confirment dans l'opinion que la *f* totalité du montant est déductible dans l'année où il a été versé.

Par conséquent, je suis d'avis d'accueillir l'appel avec dépens et de renvoyer l'affaire au Ministre pour qu'il établisse, à la lumière de ce qui précède, *g* de nouvelles cotisations.