

# CASES

DETERMINED BY THE

## EXCHEQUER COURT OF CANADA

AT FIRST INSTANCE

AND

IN THE EXERCISE OF ITS APPELLATE  
JURISDICTION

BETWEEN:

J. A. VERRET ..... APPELLANT;

1960  
Apr. 10  
Sept. 9

AND

THE MINISTER OF NATIONAL REV- }  
ENUE ..... } RESPONDENT.

*Revenue—Income tax—Capital or income—Apartment houses built as investment—Sale forced by financial difficulties—Income Tax Act, R.S.C. 1952, c. 148, ss. 3, 4, 24(1) and 129(1)(e).*

A building contractor in 1952 exchanged an apartment house which he had built for his own account for a parcel of land on which he proposed building two apartment houses as an investment but on which to make full use of the land he subsequently built seven. As a result of the more ambitious scheme he became involved in financial difficulties. The buildings were completed in October 1953 and were operated on a rental basis to August 1955 during which time several offers to purchase were refused. Then the appellant to meet his liabilities and to secure capital to engage in the building for resale business sold six of the apartment houses at a profit of some \$26,000. As part of the purchase price he agreed to accept \$35,000 of the preference shares of the purchasing corporation. The purchaser subsequently became bankrupt and the shares became worthless. The Minister added the profit realized on the sale of the apartment houses to the appellant's 1955 income. On an appeal to this Court from a decision of the Income Tax Appeal Board affirming the assessment, the appellant submitted that if any profit had been made from the sale of the apartment houses, which he denied, it was a capital gain, and in the alternative that if a profit was realized the selling price should be reduced by \$35,000 which represented not cash but worthless securities.

*Held:* That the profit was not due to any increase in the value of an investment but to an adventure or concern in the nature of trade within the meaning of s. 139(1)(e) of the *Income Tax Act* R.S.C. 1952, c. 148, which bore all the marks of characteristics of a business

1960  
 VERRET  
 v.  
 MINISTER OF  
 NATIONAL  
 REVENUE

venture or of a project which had been undertaken with the intention of making a profit. The appellant's course of conduct was similar to that of other contractors engaged in the building and selling business.

2. That the fact that the appellant agreed to take preference shares as part of the same price could not, in view of the provisions of s. 24(1) of the *Income Tax Act*, in any way affect the determination of the appellant's income nor the amount of the transaction.

APPEAL from a decision of the Income Tax Appeal Board.<sup>1</sup>

The appeal was heard before the Honourable Mr. Justice Fournier at Quebec.

*Roger Letourneau, Q.C.* for appellant.

*Paul Boivin, Q.C.* and *Paul Ollivier* for respondent.

FOURNIER J. now (September 9, 1960) delivered the following judgment:

Dans cette cause il s'agit d'un appel de la décision de la Commission d'Appel de l'Impôt sur le Revenu en date du 3 septembre 1959, confirmant une cotisation du Ministre du Revenu national, datée le 18 septembre 1957, dans laquelle un impôt supplémentaire de \$8,059.06 a été prélevé à l'égard du revenu de l'appellant pour l'année d'imposition 1955.

La question soumise à la Cour est celle de déterminer si la vente en 1955 par l'appellant de six maisons-appartements, dans les circonstances établies par la preuve, constitué de sa part une «initiative ou affaire d'un caractère commercial» au sens de l'article 139 (1) (e) de la Loi de l'impôt sur le revenu. Dans l'affirmative, une initiative ou affaire d'un caractère commercial étant une «entreprise» au sens de l'article 3 du Statut, s'il y a eu réalisation d'un gain par suite de la transaction ce gain doit être considéré comme revenu imposable. Dans la négative, s'il y a eu profit le gain sera considéré comme provenant de la disposition d'un actif, capital, placement ou investissement à un prix plus élevé que celui payé par l'appellant; par conséquent, un gain de capital et non imposable.

Les articles 3 et 139 (1)(e) de la loi se lisent comme suit:

3. Le revenu d'un contribuable pour une année d'imposition, aux fins de la présente Partie, est son revenu pour l'année de toutes provenances à l'intérieur ou à l'extérieur du Canada et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, comprend le revenu pour l'année provenant

- a) d'entreprises,
- b) de biens, et
- c) de charges et d'emplois.

1960.

VERRET

v.

MINISTER OF  
NATIONAL  
REVENUE

Fournier J.

139. (1) Dans la présente loi,

- e) «entreprise» comprend une profession, un métier, un commerce, une fabrication ou une activité de quelque genre que ce soit et comprend une initiative ou affaire d'un caractère commercial, mais ne comprend pas une charge ou emploi;

Avant de décider s'il s'agit d'un placement de capital, d'une entreprise commerciale ou d'une initiative ou affaire d'une nature commerciale, il est nécessaire de considérer tous les actes de l'appelant afin de découvrir ses intentions véritables et de déterminer la nature de ses transactions; je crois donc utile de relater les faits qui me semblent avoir été établis devant la Cour.

L'appelant est un entrepreneur en construction depuis 1942. Jusqu'à l'automne 1955, il construisait des édifices sur plans et devis après soumission aux architectes et aux clients. De 1942 à 1955, il n'a jamais construit d'édifices pour fins de vente, sauf en deux circonstances, alors qu'il voulait fournir du travail à ses employés pendant la mort-saison. Il construisit deux maisons qu'il vendit avec profit. Dans son rapport d'impôt il fit mention du profit réalisé et paya l'impôt requis sur icelui.

En 1944, sur un terrain lui appartenant et où était situé son atelier, il avait construit pour lui-même, pour fins de placement et revenu, une maison-appartements sur la partie avant de ce terrain. Il en conserva la propriété jusqu'au 16 décembre 1952. Vers cette date il accepta, à certaines conditions, d'échanger sa propriété pour un vaste terrain situé Chemin Ste-Foy, à Québec. A l'occasion de cette transaction, il reçut, en plus du terrain avec maison, une somme de \$10,000 et autres considérations. Le profit réalisé par l'appelant par suite de cet échange, soit \$11,312.81, a été considéré par l'intimé comme gain de capital.

Sur ce nouveau terrain, l'appelant voulait construire deux maisons-appartements pour lui-même comme placement et source de revenu. Quand il voulut obtenir son permis de construction, il apprit que le règlement n° 849 de la cité de Québec serait modifié en vue de décréter que

1960  
 VERRET  
 v.  
 MINISTER OF  
 NATIONAL  
 REVENUE

Fournier J.

seules des maisons isolées ou semi-isolées pourraient être construites à cet endroit. On lui conseilla de faire préparer et déposer au cadastre un plan de subdivision de son terrain; ce plan porte la date du 11 mai 1953.

Vu la valeur des terrains il était nullement intéressé à construire sur les lots des maisons isolées ou semi-isolées. N'ayant que peu de temps à sa disposition, il entra immédiatement en négociations avec le représentant à Québec de la Société centrale d'hypothèques et de logement et reçut l'assurance que la Société lui consentirait des prêts de construction à raison de \$45,000 pour chacune des maisons-appartements qu'il construirait. Comme il construisait lui-même et pour son propre compte, i.e. à titre de placement, ce montant était plus que suffisant. Pour éviter de tomber sous le règlement de construction proposé, il entreprit immédiatement de construire sept maisons-appartements, et ce, avant d'avoir complété ses ententes avec la Société. Agissant à l'encontre des règlements de la Société, il entreprit ses constructions avant d'avoir fait approuver ses plans et travaux. La Société exigea qu'il change ses plans et devis et modifie les travaux déjà exécutés, et, même dans ce cas, les prêts qu'elle consentait à lui faire n'étaient que de \$30,000 par maison.

Il s'adressa à Imperial Life Insurance Company pour le financement nécessaire. Il put obtenir \$30,000 pour chacune des maisons qu'il construirait suivant ses plans et devis. Les travaux furent commencés vers le 1<sup>er</sup> juillet 1953 et terminés au mois d'octobre de la même année. A la fin de l'année ses 42 logements étaient loués et lui rapportaient des revenus. Lorsque le coût total de la construction fut établi, ses maisons-appartements lui coûtaient \$43,000 l'unité, soit en tout \$301,000. Comme il n'avait reçu de Imperial Life Insurance Company qu'un montant de \$210,000, qu'il avait épuisé ses propres fonds et qu'il devait \$51,000 à ses fournisseurs de matériaux, il emprunta sur deuxième hypothèque une somme de \$15,000, laquelle il reçut, mais l'acte d'obligation était fait pour un montant de \$17,250. Il emprunta aussi \$8,000 sur troisième hypothèque. Sa mise de fonds et les terrains s'élevaient à une somme de \$80,000.

L'appelant a construit ses maisons à titre de placement ou investissement et en conserva la propriété d'octobre 1953 à août 1955. Il en retira les loyers pendant cette période.

Durant la construction et jusqu'en juin 1955 l'appelant n'a cherché en aucune façon à vendre ses propriétés. Au cours de cette période il ne fit aucune démarche, sollicitation ou publicité pour disposer de ses appartements et lui et son comptable refusèrent même diverses offres pour la vente de ses maisons. Comme en 1953 l'appelant avait subi une perte relativement à l'exploitation des maisons, cette perte ne fut pas considérée par l'intimé comme une perte commerciale déductible des revenus d'exploitation. D'ailleurs les revenus nets de 1954 furent considérés par l'intimé comme revenu de placements.

En juin 1955, il reçut une offre d'une compagnie d'acheter les sept maisons-appartements à raison de \$47,000 l'unité. Malgré ses difficultés financières temporaires il refusa cette offre.

Quelque temps après, se rendant compte que des changements radicaux et importants s'étaient produits dans le domaine et le marché de la construction, qu'il devenait de plus en plus difficile d'obtenir des contrats pour construction de maisons d'après plans et devis et soumissions d'architectes et clients, et que les entrepreneurs qui semblaient réussir étaient engagés dans la construction pour fins de revente, il décida de suivre leur exemple et de construire pour fins de revente. Pour obtenir le capital nécessaire à cette nouvelle entreprise et se libérer de ses obligations, il accepta l'offre qui lui avait été faite mais seulement quant à six des maisons-appartements, désirant conserver comme placement la septième maison-appartements ainsi que la maison d'habitation située sur le terrain. En fait, l'appelant est encore propriétaire de ces édifice et maison et en retire les revenus.

Il vendit donc les six maisons-appartements pour une somme globale de \$282,857, mais par convention séparée il s'engageait à acheter des actions privilégiées de Quebec Investment Corporation pour \$35,000 que l'acheteur devait racheter au pair chaque année à raison de 10% du nombre desdites actions. Par la suite, l'acheteur fit faillite et les actions privilégiées n'ont plus de valeur réelle et marchande.

Dans la cotisation, objet du présent litige, l'intimé a ajouté au revenu de l'appelant pour l'année d'imposition 1955 un montant de \$26,167.47 à titre de profit imposable

1960  
 VERRET  
 v.  
 MINISTER OF  
 NATIONAL  
 REVENUE  
 Fournier J.

1960  
 VERRET  
 v.  
 MINISTER OF  
 NATIONAL  
 REVENUE  
 ———  
 Fournier J.  
 ———

sur la vente des six maisons-appartements. S'il y a eu bénéfice, ce que l'appelant nie, il prétend que le montant ne constitue pas un revenu assujéti à l'impôt mais un gain de capital.

Dans le cas des causes d'espèce qui sont basées sur des faits particuliers, ces faits doivent s'interpréter suivant certaines règles générales applicables au calcul du revenu. Lorsqu'il s'agit de déterminer si le profit provenant d'une transaction est un gain de capital ou un revenu imposable, tous les actes posés par le contribuable et toutes les circonstances relatives à la transaction doivent être examinés. L'intention du contribuable lors de l'acquisition et de la disposition du bien, ce qu'il en a fait pendant l'intervalle de temps écoulé entre ces opérations et les motifs de ses actions sont des éléments qui aideront à résoudre le problème. En définitive, il faudra décider s'il s'agit d'un placement fait sans intention d'en disposer dans le but de faire un profit mais pour en retirer un revenu. Lorsqu'il disposera de ce placement à un prix supérieur à son coût, le profit réalisé sera soit un gain de capital ou un revenu imposable. J'ai lu quelque part que

Under the Canadian income tax system, the only receipt which is certain to escape the taxing provisions is a profit from the realization or change of an investment. All other gains may, depending upon the circumstances surrounding their realization, become income.

Les circonstances envisagées dans les remarques ci-dessus sont illustrées dans *Californian Copper Syndicate v. Harris*<sup>1</sup> par Clerk, L.J. (p. 166) :

. . . But it is equally well established that enhanced values obtained from realization or conversion of securities may be so assessable, where what is done is not merely a realisation or change of investment, but an act done in what is truly the carrying on, or carrying out, of a business. . .

Si la transaction que nous avons à considérer dans le présent litige a les marques ou les caractéristiques d'une entreprise commerciale ou d'une initiative ou affaire d'un caractère commercial dont le but est de réaliser un profit, ce profit sera sujet à taxation. Comme il s'agit d'une transaction isolée, je crois devoir exprimer l'opinion que ce fait n'est pas un critère suffisant pour conclure qu'elle n'a pas le caractère d'une initiative ou affaire commerciale.

<sup>1</sup>(1904) 5 T.C. 159.

Dans la cause de *Commissioners of Inland Revenue v. Livingston*<sup>1</sup>, Clyde, L.P., à la page 542 (*in fine*) dit:

. . . I think the test, which must be used to determine whether a venture such as we are now considering is, or is not, "in the nature of trade", is whether the operations involved in it are of the same kind, and carried on in the same way, as those which are characteristic of ordinary trading in the line of business in which the venture was made. If they are, I do not see why the venture should not be regarded as "in the nature of trade", merely because it was a single venture which took only three months to complete. . . .

1960  
VERRET  
v.  
MINISTER OF  
NATIONAL  
REVENUE  
Fournier J.

Dans la cause de *Cragg v. Minister of National Revenue*<sup>2</sup>, les notes préliminaires du Président de cette Cour se lisent en partie comme suit:

2. . . Such a decision cannot depend solely on the number of transactions in the series, or the period of time in which they occurred, or the amount of profit made, or the kind of property involved. Nor can it rest on statements of intention on the part of the taxpayer. The question in each case is what is the proper deduction to be drawn from the taxpayer's whole course of conduct viewed in the light of all the circumstances. . . .

D'ailleurs, la règle qu'une transaction isolée n'est pas un critère suffisant pour décider que le profit réalisé par l'opération était un gain de capital a été suivie dans cette Cour à maintes reprises (voir *Chutter v. Minister of National Revenue*<sup>3</sup>).

Je me propose d'interpréter les faits essentiels de la présente cause à la lumière des règles précitées. L'appelant est entrepreneur général en construction depuis 1942. C'est dire qu'en 1952 il avait acquis une grande expérience dans l'érection de maisons d'habitation de diverses catégories. Il devait connaître la situation du marché immobilier dans son district ainsi que le prix des matériaux de construction et le coût de la main-d'œuvre. Il ne pouvait ignorer que la plupart des entrepreneurs de l'époque construisaient en vue de vendre à profit. Ses démarches indiquent qu'il avait une bonne idée de la procédure à suivre pour financer la construction des maisons-appartements qu'il projetait d'ériger.

A la fin de décembre 1952, il fit l'échange d'une maison-appartements—laquelle il avait construite pour son propre compte—pour un vaste terrain situé Chemin Ste-Foy à Québec sur lequel était érigée une maison d'habitation. Lors de cet échange il reçut une somme de \$10,000. Dans son

<sup>1</sup> (1926-27) 11 T.C. 538.

<sup>2</sup> [1952] Ex. C.R. 40.

<sup>3</sup> [1956] Ex. C.R. 89.

1960  
 VERRET  
 v.  
 MINISTER OF  
 NATIONAL  
 REVENUE  
 Fournier J.

témoignage il dit qu'il avait l'intention de construire deux maisons-appartements sur ce terrain pour fins de revenu. Il projetait d'en construire d'autres plus tard si les circonstances et ses moyens le lui permettaient. Entre-temps, une bonne partie du terrain serait donc improductif.

A cause de certaines difficultés—qu'il relate au long dans son témoignage—, il dut changer son projet. Avant d'avoir fait tous les arrangements nécessaires pour financer les constructions projetées, il entreprit d'ériger sept maisons-appartements. C'était d'abord deux; c'est maintenant sept. Il procéda aux travaux préliminaires d'excavation et de fondations puis apprit que sa demande d'emprunt lui était refusée. D'ailleurs, même s'il s'était conformé aux exigences de son prêteur, il ne lui aurait pas été possible d'obtenir un montant suffisant pour compléter son projet. Il s'adressa ailleurs tout en continuant les travaux. Il n'avait alors que les lots à bâtir, peut-être la somme de \$10,000 reçue par suite de l'échange des propriétés et son crédit auprès des fournisseurs de matériaux et de la main-d'œuvre. Il parvint à obtenir une somme de \$210,000 sur première hypothèque, mais le coût de construction des sept maisons-appartements, en définitive, s'éleva à \$301,000. Pressé par ses créanciers, il parvint à obtenir \$17,500 sur deuxième hypothèque, mais ne reçut que \$15,000 de cet emprunt. Comme cette somme était loin d'être suffisante pour satisfaire ses créanciers, il fit un nouvel emprunt de \$8,000 sur troisième hypothèque. Malgré cela, il était encore endetté pour un montant de \$51,000.

Même en admettant que son intention au début était de construire deux maisons-appartements pour fins de revenu, i.e. comme placement, devant les difficultés qu'il avait à surmonter, il a dû se demander, ainsi que l'aurait fait tout homme raisonnable et prudent, s'il pouvait raisonnablement entreprendre un projet de plus grande envergure pour la même fin. Comme le succès de son entreprise était problématique, il n'a pu s'empêcher de penser que s'il ne réussissait pas il pourrait trouver un acheteur, vu le marché des immeubles à l'époque et le fait qu'il était de pratique courante que les entrepreneurs construisaient pour vendre. A mon avis, il a dès ce moment commencé à modifier son intention première et à considérer l'idée de construire pour

vendre—sinon toutes les maisons-appartements qu'il construirait, peut-être quelques-unes. A tout événement, après avoir complété la construction, épuisé ses propres ressources, emprunté tout ce qu'il pouvait sur hypothèque, il devait encore une somme considérable à ses fournisseurs de matériaux et autres. A ce stage, pressé par ses créanciers, il devait remplir ses obligations. Pour ce faire il n'avait d'autre alternative que de vendre ses propriétés—du moins les maisons-appartements—ou déposer son bilan. D'après la preuve il est évident qu'il ne pouvait conserver tout ce qu'il avait construit.

1960  
 VERRET  
 v.  
 MINISTER OF  
 NATIONAL  
 REVENUE  
 Fournier J.

Il accepta donc l'offre qui lui était faite de disposer de six maisons-appartements pour un prix global de \$282,857, afin de se libérer de ses obligations et obtenir un montant pour entreprendre de construire des immeubles pour fins de vente. Il réalisa de cette transaction un profit d'environ \$26,000. Comme partie du prix de vente il reçut des actions privilégiées de l'une des parties au contrat ou s'engagea à acheter ces actions privilégiées avec partie du montant reçu pour la vente. Il a été soumis à la Cour que ces actions privilégiées étaient devenues sans valeur, que l'appelant n'aurait pas fait de profit par suite de la transaction et que le montant de \$35,000 payé pour ces actions ne devait pas être inclus dans le calcul de son impôt. Cette prétention n'est pas justifiable vu les dispositions de l'article 24(1) de la Loi de l'impôt sur le revenu qui se lit comme suit :

24 (1) Lorsqu'une personne a reçu un titre ou autre droit ou un certificat ou autre preuve de dette, en totalité ou en partie, à titre ou en remplacement du paiement ou en acquittement d'un intérêt, dividende ou autre dette alors exigible et dont le montant, s'il avait été payé, serait inclus dans le calcul de son revenu, la valeur du titre, du droit ou de la dette ou de la partie applicable en l'espèce doit, nonobstant la forme ou l'effet juridique de l'opération, être comprise dans le calcul de son revenu pour l'année d'imposition où il a été reçu; et un paiement en remboursement du titre ou en exécution du droit ou en acquittement de la dette n'est pas compris dans le calcul du revenu du bénéficiaire.

D'après le contrat de vente avec Le Comptoir de Crédit Limitée, le montant de la transaction est de \$282,857. Le fait que l'appelant ait accepté de recevoir les actions privilégiées comme partie du prix de vente ne peut en aucune façon, selon moi, affecter le calcul du revenu de l'appelant ou le montant de la transaction.

1960  
VERRET  
v.  
MINISTER OF  
NATIONAL  
REVENUE  
Fournier J.

L'ensemble de la preuve m'a convaincu que l'appelant a fait l'échange de sa propriété pour un vaste terrain, lequel, subdivisé en lots à bâtir, pouvait servir à construire un nombre assez considérable de maisons-appartements, mais qu'il n'avait pas les moyens d'utiliser tous ces lots pour construire des immeubles qu'il garderait à titre de placement ou source de revenu. Il avait déjà construit des maisons pour fins de vente et il savait qu'il était de pratique courante pour les entrepreneurs en construction à cette époque de faire l'acquisition de terrains en vue de les subdiviser et d'y construire des maisons ou appartements pour fins de vente. La plupart avaient discontinué la construction sur plan et devis. Pourquoi aurait-il acquis tous ces lots à bâtir qu'il ne pouvait pas utiliser comme investissement? Il n'avait pas les moyens d'y ériger des immeubles pour fins de revenu. Je n'ai pas de doute que son intention était de les utiliser pour construire et ensuite vendre. Il n'est pas raisonnable de supposer qu'il laisserait ces lots improductifs. Il entreprit donc la construction de maisons-appartements, tout comme les autres entrepreneurs en construction, et les événements ont prouvé que s'il ne pouvait construire à titre de placement il pouvait réaliser un profit en vendant les maisons-appartements ainsi érigées par lui. Lorsque toutes les difficultés furent réglées par suite de la vente de six maisons-appartements, il demeurerait propriétaire d'une maison d'habitation dont il retirait un revenu, savoir, une maison de six logements qui lui rapportait des loyers, outre un profit de \$26,000. Le profit ne provenait pas de l'augmentation de valeur d'un placement ou investissement mais bien d'une initiative ou affaire qui avait toutes les marques ou caractéristiques d'une entreprise commerciale ou un projet entrepris dans le but de faire un profit. Tout ce qu'il a fait ressemble étrangement à ce que font les autres entrepreneurs dans le commerce de la construction et de la vente. Il a acquis un terrain, l'a subdivisé, a érigé des maisons sur ces lots alors qu'il devait savoir qu'il ne pouvait pas les conserver pour fins personnelles; enfin il a vendu les maisons avec profit.

Les faits dans la cause de *Minister of National Revenue* and *Ben Constant*<sup>1</sup>, bien que pas identiques, ont une grande similarité avec ceux ci-dessus décrits, j'ai fait certaines remarques qui, dans mon opinion, sont applicables au présent litige. Je cite (p. 252) :

1960  
 VERRET  
 v.  
 MINISTER OF  
 NATIONAL  
 REVENUE  
 Fournier J.

One thing I am convinced of is that the partners did not have the means to build such an apartment without the assets of their company and were in no position to finance the sums owing to the creditors after the completion of the work. The sale of the building was their only solution. They knew very well their personal financial position, as they knew that of their company, when they embarked on this project, and I am sure they knew they would be in no position to keep the building for income purposes. . . . I cannot agree with the argument that the leasing of the apartments before the sale of the building establishes that the associates intended to keep the building as a personal investment. . . . I rather believe that by leasing the apartments they were in a strong position to obtain a more favourable price for the building.

\* \* \*

The whole transaction has all the earmarks of a business or trading transaction carried on as a profit making scheme. It follows the same pattern as that followed by the partnership and the company in similar operations. . . .

Je ne vois pas de distinction entre le fait que l'intimé dans la cause ci-dessus mentionnée a procédé avec son projet de construction de la même manière que la société ou corporation dont il était un des membres ou actionnaires et le fait que l'appelant ici ne faisait que répéter ce qu'il avait fait dans le passé et ce qu'il a continué de faire après avoir vendu les six maisons-appartements.

Pour ces raisons, l'appel est renvoyé avec dépens.

*Jugement en conséquence.*

ALPHONSE FOURNIER

<sup>1</sup>[1958] Ex. C.R. 246.