

A-17-74

A-17-74

Val Royal Corporation (Appellant) (Defendant)**Val Royal Corporation (Appelante) (Défendresse)**

v.

a c.

The Queen (Respondent) (Plaintiff)**La Reine (Intimée) (Demanderesse)**

Court of Appeal, Jackett C.J., Pratte J. and Hyde D.J.—Montreal, March 5, 1976.

b Cour d'appel, le juge en chef Jackett, le juge Pratte et le juge suppléant Hyde—Montréal, le 5 mars 1976.

Income tax—Rental insurance agreement—Option to purchase after fixed sum paid—Overpayment—Reacquisition of property rights of appellant by payment back to respondent—Whether deductible as business expense or capital outlay—Income Tax Act, S.C. 1952, c. 148, s. 12(1)(a).

c *Impôt sur le revenu—Convention d'assurance-location—Option d'achat après le paiement d'une somme déterminée—Paiement en sus—Réacquisition des droits de propriété par l'appelante par remboursement versé à l'intimée—Est-ce déductible à titre de dépense d'entreprise ou est-ce une dépense de capital?—Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1952, c. 148, art. 12(1)a).*

Rental insurance agreements between Central Mortgage and Housing Corporation and appellant, as owner of apartment buildings, gave CMHC an option to purchase the properties, after a fixed amount had been paid on account of rental insurance. When CMHC gave notice of exercising its option, the amount paid by it was in excess of the limit agreed upon. The parties agreed to compromise the excess at the sum of \$105,000, and that on repayment of this amount by appellant to CMHC, the latter would not exercise its right to obtain final title.

d Les contrats d'assurance-location passés entre la Société centrale d'hypothèques et de logement et l'appelante, en tant que propriétaire d'immeubles d'habitation, accordaient à la SCHL une option d'achat des biens après paiement d'un montant fixé au titre de l'assurance-location. Lorsque la SCHL signifia l'avis qu'elle allait exercer son option, elle avait déjà e versé un montant supérieur à la limite prévue. Les parties fixèrent, par compromis, l'excédent à la somme de \$105,000; elles convinrent que sur remboursement de ladite somme par l'appelante à la SCHL, cette dernière n'exercerait pas son droit à l'obtention du titre de propriété.

Repayment of this amount by appellant to the Corporation was assessed by the Minister as not deductible. The Tax Review Board held that it was deductible, and was reversed by the Trial Division. Regarding the first test of deductibility, the Trial Division held that the expense was for the purpose of producing income from the properties, within section 12(1)(a). But, as to the second test, as to whether the payment was an expense relating to capital or income, the Trial Division held that it was essentially a lump sum payment for the reacquiring by appellant of lost property rights and therefore a capital expenditure. Appellant appealed.

f En établissant la cotisation, le Ministre décida que le remboursement de ladite somme par l'appelante n'était pas déductible. La Commission de révision de l'impôt a jugé le montant déductible mais la Division de première instance a infirmé cette décision. En ce qui concerne le premier critère de déductibilité, la Division de première instance a statué que la dépense visait à tirer un revenu de biens, au sens de l'article 12(1)a). Mais g quant au second critère, savoir si le paiement était une dépense de capital ou de revenu, la Division de première instance a jugé que le paiement était avant tout une somme globale pour permettre à l'appelante de réacquérir les droits de propriété perdus et donc une dépense de capital. L'appelante a interjeté h appel.

Held, the appeal is dismissed. Assessments should be referred back to respondent for re-assessment after considering whether capital cost allowance should be made in respect of the payment of \$105,000.

Arrêt: l'appel est rejeté. Les cotisations devraient être déférées à l'intimée afin qu'elle établisse une nouvelle cotisation après avoir étudié si une déduction pour amortissement devrait être effectuée à l'égard du paiement de \$105,000.

APPEAL.

i APPEL.

COUNSEL:

AVOCATS:

P. F. Vineberg, Q.C., for appellant.
T. B. Smith, Q.C., and *H. Richard* for respondent.

P. F. Vineberg, c.r., pour l'appelante.
T. B. Smith, c.r., et *H. Richard* pour l'intimée.

SOLICITORS:

Phillips & Vineberg, Montreal, for appellant.

Deputy Attorney General of Canada for
respondent.

*The following are the reasons for judgment of
the Court delivered orally in English by*

JACKETT C.J.: This is an appeal from a decision of the Trial Division¹ allowing an appeal by the respondent from a decision of the Tax Review Board holding that the appellant was entitled to make certain deductions in computing its income for the 1967 and 1968 taxation years for the purposes of Part I of the *Income Tax Act*. The judgment of the Trial Division declared "the \$105,000 expenditure" made by the appellant and two other taxpayers "to be a capital disbursement and not an income disbursement".

The question involved is set out in the reasons for judgment of the learned Trial Judge in a manner that we adopt. We are, furthermore, in agreement with the reasoning whereby he reached the conclusion that he did; and we are therefore of the view that, subject to what I am about to say, the appeal should be dismissed with costs.

Counsel for the respondent is in agreement with counsel for the appellant that the assessments of the appellant that are the subject matter of this appeal should be referred back to the respondent for re-assessment after considering whether capital cost allowance should be made in respect of the aforesaid payment of \$105,000. Subject to such a direction, the appeal will be dismissed with costs.

¹ [1973] F.C. 1346.

PROCUREURS:

Phillips & Vineberg, Montréal, pour
l'appelante.

Le sous-procureur général du Canada pour
l'intimée.

*Ce qui suit est la version française des motifs
du jugement de la Cour prononcés oralement par*

LE JUGE EN CHEF JACKETT: Appel est interjeté d'une décision de la Division de première instance¹, accueillant l'appel de l'intimée à l'encontre d'une décision de la Commission de révision de l'impôt autorisant l'appelante à déduire certaines sommes dans le calcul de son revenu pour ses années d'imposition 1967 et 1968, aux fins de la Partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Selon le jugement de la Division de première instance, la dépense de \$105,000 effectuée par l'appelante et deux autres contribuables constitue une dépense de capital et non une dépense d'exploitation.

Nous nous rallions à l'exposé de la question à trancher formulé par le savant juge de première instance dans ses motifs. Nous souscrivons aussi au raisonnement qu'il a suivi pour parvenir à sa conclusion; nous sommes donc d'avis que, sous réserve de ce qui suit, l'appel devrait être rejeté avec dépens.

L'avocat de l'appelante et ceux de l'intimée s'entendent pour que les cotisations sur lesquelles porte cet appel, soient déferées à l'intimée afin qu'elle établisse une nouvelle cotisation après avoir étudié si une déduction pour amortissement devrait être effectuée à l'égard du montant susmentionné de \$105,000. Sous réserve de cette directive, l'appel sera rejeté avec dépens.

¹ [1973] C.F. 1346.