

The Minister of National Revenue *Appellant*;

and

Shofar Investment Corporation *Respondent*.

1979: January 29; 1979: October 2.

Present: Martland, Ritchie, Pigeon, Dickson and Beetz JJ.

ON APPEAL FROM THE FEDERAL COURT OF APPEAL

Taxation — Income tax — Sale of land — Vendor not dealing at arm's length — Computation of profit — Income Tax Act, R.S.C. 1952, c. 148, s. 12(3).

In April 1959, the respondent (Shofar) purchased a parcel of land from Lanber Investment Corporation (Lanber) at \$110,000 of which \$1,000 was paid in cash and the balance in nine annual instalments of \$11,000 each. In June 1960, when there still was an unpaid balance of \$98,000 on the purchase price, Shofar sold the parcel of land for \$250,000. At the time of the purchase and at the time of the sale, Shofar was not dealing at arm's length with Lanber. The sole question for determination is whether the difference between the cost price and the resale price (\$140,000) or, as contended by the Minister, the difference between moneys actually paid on the purchase price and the sale price (\$238,000) is profit. The Minister's assessment was sustained by the Trial Division of the Federal Court but reversed by the Federal Court of Appeal, from which judgment the present appeal to this Court is brought.

Held: The appeal should be dismissed.

The cost of an inventory item is not, in itself, "an otherwise deductible outlay or expense" for the computation of a taxpayer's income, and so it is not within the provisions of s. 12(3) of the *Income Tax Act*. The provisions of this subsection have reference to unpaid amounts of expenses incurred for services, such as salaries, rent and interest and do not apply to unpaid amounts for the purchase of assets.

Oryx Realty Corporation v. Minister of National Revenue, [1974] 2 F.C. 44, applied.

APPEAL from a judgment of the Federal Court of Appeal reversing a judgment of the Trial Division¹. Appeal dismissed.

¹ [1972] F.C. 33.

Le ministre du Revenu national *Appelant*;

c.

Shofar Investment Corporation *Intimée*.

1979: 29 janvier; 1979: 2 octobre.

Présents: Les juges Martland, Ritchie, Pigeon, Dickson et Beetz.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL FÉDÉRALE

Droit fiscal — Impôt sur le revenu — Vente de terrain — Vendeur ne traitant pas à distance — Calcul du profit — Loi de l'impôt sur le revenu, S.R.C. 1952, chap. 148, art. 12(3).

En avril 1959, l'intimée (Shofar) a acheté un terrain de Lanber Investment Corporation (Lanber) pour \$110,000 dont \$1,000 ont été payés comptant et le solde était payable en neuf versements annuels de \$11,000 chacun. En juin 1960, alors qu'il restait un solde impayé de \$98,000 sur le prix d'achat, Shofar a vendu le terrain pour \$250,000. A l'époque de l'achat et à celle de la vente, Shofar ne traitait pas à distance avec Lanber. La seule question à trancher est celle de savoir si c'est la différence entre le coût et le prix de revente (\$140,000) ou, comme le prétend le Ministre, celle entre l'argent versé sur le prix d'achat et le prix de vente (\$238,000) qui constitue un profit. La cotisation établie par le Ministre a été confirmée par la Division de première instance de la Cour fédérale, mais ce jugement a été infirmé par la Cour d'appel fédérale. D'où le pourvoi à cette Cour.

Arrêt: Le pourvoi doit être rejeté.

Le coût d'un bien en stock n'est pas en soi une «somme ... déductible ... déboursée ou dépensée» dans le calcul du revenu d'un contribuable et ne tombe donc pas sous le coup des dispositions du par. 12(3) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Les dispositions de ce paragraphe se rapportent à des montants impayés de dépenses subies pour des services tels des salaires, loyers et intérêts, et ne s'appliquent pas à des montants impayés découlant de l'achat d'éléments d'actif.

Arrêt appliqué: *Oryx Realty Corporation c. Le ministre du Revenu national*, [1974] 2 C.F. 44.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel fédérale qui a infirmé un jugement de la Division de première instance¹. Pourvoi rejeté.

¹ [1972] C.F. 33.

W. Lefebvre and Jacques Côté, for the appellant.

Philip F. Vineberg, Q.C., for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

MARTLAND J.—The question in issue in this appeal is as to whether or not subs. (3) of s. 12 of the *Income Tax Act*, R.S.C. 1952, c. 148, has any application in the assessment of income tax payable by the respondent (“Shofar”) in respect of Shofar’s 1960, 1961 and 1962 taxation years.

The facts are not in dispute, an agreed statement of facts having been filed before trial. The agreed facts are as follows.

Shofar was incorporated on June 11, 1958. On April 20, 1959, it purchased a parcel of land from Lanber Investment Corporation. At the time of the purchase, Shofar was not dealing at arm’s length with Lanber Investment Corporation.

The purchase price of the parcel of land was \$110,000 of which \$1,000 was paid in cash and the balance of \$109,000 was payable in nine annual instalments of \$11,000 each, with a final payment of \$10,000 due in 1970.

On June 15, 1960, Shofar sold the parcel of land for \$250,000, with a cash payment of \$35,000 and payments due on June 15 each year in varying amounts from 1961 to 1966. At the time of this sale, Shofar was not dealing at arm’s length with Lanber Investment Corporation.

Shofar followed an accrual system of accounting for tax purposes.

Subsection (3) of the *Income Tax Act*, in effect at the time relevant in these proceedings, provided as follows:

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

W. Lefebvre et Jacques Côté, pour l’appellant.

Philip F. Vineberg, c.r., pour l’intimée.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE MARTLAND—Il s’agit en l’espèce de déterminer si le par. 12(3) de la *Loi de l’impôt sur le revenu*, S.R.C. 1952, chap. 148, s’applique à la cotisation d’impôt sur le revenu exigible de l’intimée («Shofar») à l’égard de ses années d’imposition 1960, 1961 et 1962.

Les faits ne sont pas contestés, un exposé conjoint des faits ayant été produit avant le procès. Les faits reconnus sont les suivants.

Shofar a été constituée le 11 juin 1958. Le 20 avril 1959, elle a acheté un terrain de Lanber Investment Corporation. A l’époque de l’achat, Shofar ne traitait pas à distance avec Lanber Investment Corporation.

Le prix d’achat du terrain était de \$110,000 dont \$1,000 ont été payés comptant et le solde de \$109,000 était payable en neuf versements annuels de \$11,000 chacun et un paiement final de \$10,000 en 1970.

Le 15 juin 1960, Shofar a vendu le terrain pour \$250,000, dont \$35,000 ont été payés comptant, le solde étant payable en montants variables dus le 15 juin de chaque année de 1961 à 1966. A l’époque de cette vente, Shofar ne traitait pas à distance avec Lanber Investment Corporation.

Shofar utilisait une comptabilité d’exercice pour fins d’impôt.

Le paragraphe (3) de la *Loi de l’impôt sur le revenu*, en vigueur à l’époque pertinente en l’espèce, établissait ce qui suit:

12. (3) Dans le calcul du revenu d’un contribuable pour une année d’imposition, il n’est opéré aucune déduction à l’égard d’une somme, autrement déductible, déboursée ou dépensée et payable par le contribuable à une personne avec laquelle il ne traitait pas à distance, si le montant n’en a pas été versé avant le jour survenant un an après la fin de l’année d’imposition; mais, si un montant qui n’était pas déductible dans le calcul du

this subsection was subsequently paid, it may be deducted in computing the taxpayer's income for the taxation year in which it was paid.

There is no issue about taxability or otherwise in respect of its gain on the sale of the parcel of land. The sole question for determination is whether Shofar which bought the parcel of land at \$110,000 and resold it at \$250,000 should proceed on the basis of calculating its income in relationship thereto (subject to any other relevant deductions or reserves) at \$140,000, being the difference between the cost price and the resale, as contended by Shofar, or at \$238,000 gross profit as contended by the appellant ("Minister"). The position taken by the Minister is that, applying subs. 12(3), out of a total cost of \$110,000 for the land, only the \$1,000 paid in 1960 and the \$11,000 paid in 1961 should be allowed in the assessment for 1960 tax purposes and the remaining \$98,000 out of the total land cost should be disallowed because it was payable to a person with whom Shofar was not dealing at arm's length and was not paid before the day one year after the end of the taxation year.

An appeal by Shofar from the Minister's assessment was dismissed by the Tax Appeal Board, whose decision was sustained on appeal to the Trial Division of the Federal Court. Shofar's appeal from that decision to the Federal Court of Appeal was allowed, from which judgment the present appeal to this Court is brought.

The judgment of the Federal Court of Appeal was "that section 12(3) of the *Income Tax Act* has no application in respect of the cost of the land that was subject of the sale that gave rise to the profit that is the subject matter of the assessment".

This conclusion was obviously reached on the basis of an earlier judgment of the Federal Court of Appeal in *Oryx Realty Corporation v. Minister of National Revenue*². The *Oryx* case had been tried at the same time and by the same judge as

revenu d'une année d'imposition en vertu du présent paragraphe a été payé subséquemment, il peut être déduit dans le calcul du revenu du contribuable pour l'année d'imposition où il a été payé.

Il n'y a aucun litige à l'égard de l'assujettissement à l'impôt du gain réalisé sur la vente du terrain. La seule question à trancher est celle de savoir si Shofar, qui a acheté le terrain \$110,000 et l'a revendu \$250,000, doit, comme elle le prétend, calculer le revenu qu'elle en a tiré (compte tenu de toutes autres déductions ou réserves pertinentes) sur un montant de \$140,000, soit la différence entre le coût et le prix de revente, ou sur un profit brut de \$238,000 comme le prétend l'appelant («le Ministre»). Suivant la thèse du Ministre, par application du par. 12(3), du coût total de \$110,000 pour le terrain, seule la déduction des \$1,000 payés en 1960 et des \$11,000 payés en 1961 devrait être accordée dans la cotisation d'impôt de 1960, et les \$98,000 restant à verser sur le coût total du terrain ne devraient pas être admis comme déduction parce qu'ils étaient payables à une personne avec laquelle Shofar ne traitait pas à distance et n'ont pas été versés avant le jour survenant un an après la fin de l'année d'imposition.

L'appel interjeté par Shofar de la cotisation établie par le Ministre a été rejeté par la Commission de révision de l'impôt dont la décision a été confirmée en appel à la Division de première instance de la Cour fédérale. La Cour d'appel fédérale a accueilli l'appel de Shofar de ce jugement, et c'est de cet arrêt que le présent appel est interjeté à cette Cour.

L'arrêt de la Cour d'appel fédérale porte que [TRADUCTION] «le paragraphe 12(3) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ne s'applique pas au coût du terrain dont la vente a donné lieu au profit qui fait l'objet de la cotisation».

Cette conclusion est évidemment fondée sur un arrêt antérieur de la Cour d'appel fédérale, *Oryx Realty Corporation c. Le ministre du Revenu national*². En première instance, l'affaire *Oryx* avait été entendue par le même juge en même

² [1974] 2 F.C. 44.

² [1974] 2 C.F. 44.

the Shofar case. The judgment of the majority in the *Oryx* case was delivered by Chief Justice Jaccett. Pratte J. expressed no opinion on the point now in issue, but concurred in allowing the *Oryx* appeal on a second ground, also adopted by the majority, which does not arise in the present case.

The reasons of Chief Justice Jaccett for deciding that subs. 12(3) was not applicable in this case are contained in the following passage from his judgment, commencing at p. 47:

What we are concerned with here is "gross profit". "The law is clear . . . that for income tax purposes gross profit, in the case of a business which consists of acquiring property and re-selling it, is the excess of price over cost . . ." (see *M.N.R. v. Irwin*, [1964] S.C.R. 662, per Abbott J., delivering the judgment of the Court, at pages 664-65). Gross trading profit for a taxation year may be obtained by adding together the profits of the various transactions completed in the year or by adding together the prices at which sales were effected in the year and deducting the aggregate of the costs of the various things sold. Either of such methods would be suitable for a business consisting of relatively few transactions. In the ordinary trading business, however, the practice, which has hardened into a rule of law, is that profit for a year must be computed by deducting from the aggregate "proceeds" of all sales the "cost of sales" computed by adding a value placed on inventory at the beginning of the year to the cost of acquisitions in the year and deducting a value placed on inventory at the end of the year.

In considering what application section 12(3) has, there can be no doubt that "gross profit" must be computed before income can be determined and that, at least in the second method of computing "gross profit" indicated above, the price for which the property was bought is "deductible" in its computation. If, on the other hand, the computation of "income" for a taxation year is thought of as commencing with "gross profit" then the "cost" of the property bought is not an amount that is "deductible" in its computation. When, moreover, one thinks of applying section 12(3) to a trader whose transactions are so numerous or of such a character as to dictate the use of the proceeds of sales less cost of sales formula, then, in the "computation" of the "taxpayer's income for a taxation year" there is no deduction, at least as such, of the cost of the goods that were sold in the year. Presumably, however, section 12(3) is to have the same effect in relation to the

temps que l'affaire Shofar. Le jugement de la majorité dans l'arrêt *Oryx* a été rendu par le juge en chef Jaccett. Le juge Pratte n'a exprimé aucune opinion sur le point maintenant en litige, mais a souscrit à l'arrêt infirmatif pour un second motif, également adopté par la majorité, qui ne se soulève pas en l'espèce.

Les raisons pour lesquelles le juge en chef Jaccett a décidé que le par. 12(3) n'était pas applicable dans cette affaire se retrouvent dans le passage suivant de ses motifs, qui commence à la p. 47:

Ce qui nous intéresse en l'espèce est le «profit brut» [TRADUCTION] «D'après la Loi, il est clair . . . qu'aux fins de l'impôt sur le revenu dans le cas d'une entreprise consistant à acquérir des biens et les revendre, le profit brut est composé de l'excédent du prix de vente sur le coût . . .» (Voir l'arrêt *M.R.N. c. Irwin*, [1964] R.C.S. 662, le juge Abbott prononçant le jugement de la Cour, aux pages 664-65). On peut obtenir le profit brut d'exploitation pour une année d'imposition en additionnant les bénéfices tirés de différentes opérations, effectuées durant l'année ou en additionnant les montants des ventes de l'année et en en déduisant le coût total des différentes marchandises vendues. L'une ou l'autre de ces méthodes convient à une entreprise qui effectue relativement peu d'opérations. Dans l'entreprise commerciale ordinaire, cependant, l'usage, qui est devenu un principe de droit, veut qu'on calcule le profit d'une année en déduisant du «produit» total des ventes le «coût des ventes», calculé en ajoutant la valeur attribuée aux stocks au début de l'année au coût des acquisitions faites durant cette même année et en en déduisant la valeur attribuée aux stocks à la fin de l'année.

En considérant comment s'applique l'article 12(3), il ne fait aucun doute qu'il faut calculer le «profit brut» avant de pouvoir déterminer le revenu et qu'au moins en ce qui concerne la seconde méthode de calcul du «profit brut» susmentionnée, le prix d'achat du bien en question est «déductible» lors de son calcul. Par contre, si le calcul du «revenu» pour une année d'imposition est fondé uniquement sur le «profit brut», le «coût» du bien acheté n'est alors pas un montant «déductible» lors du calcul du revenu. Si, en outre, l'on songe à appliquer l'article 12(3) à un commerçant dont les opérations sont tellement nombreuses ou d'une nature telle qu'elles imposent l'utilisation de la formule produits des ventes moins le coût des ventes, on ne peut alors déduire, du moins à ce titre, le coût des marchandises vendues durant l'année dans le calcul du «revenu du contribuable pour une année d'imposition». Il est probable, cependant, que l'article 12(3) ait le même effet sur le calcul du revenu

computation of a taxpayer's income for a year regardless of the method that has to be used to compute "gross profit". With considerable hesitation, I have come to the conclusion that section 12(3) should be interpreted, in the case of business income, as referring to the computation of "income" or "profit" for a year from the "gross profit" for the year; and was not, therefore, applicable in the circumstances of this case. In reaching that conclusion, I am conscious that, in other contexts, for more than a century the general statements in the leading cases concerning business profits have treated the computation of profit as including the computation of gross profit. What has brought me to the opposite conclusion in the interpretation of section 12(3) is the necessity of giving such meaning to that subsection as will operate with consistency in the different circumstances to be encountered in the normal course of events.

I am in agreement with his conclusions.

Subsection (3) of s. 12 is concerned with an outlay or expense payable by a taxpayer to a person with whom the taxpayer is not dealing at arm's length, which would be "deductible" from his income except for the application of the subsection. A payment to be made by a trading corporation for an item of inventory is not, *per se*, deductible from income. As Chief Justice Jackett points out, the practice "hardened into a rule of law" in the computation of the profit of a trading business is to deduct from the aggregate proceeds of all sales the cost of sales computed by adding the value placed on inventory at the beginning of the year to the cost of acquisitions to inventory during the year, less the value of inventory at the end of the year.

The Act, in subss. (2) and (3) of s. 14, contains mandatory provisions as to inventory valuation:

14. (2) For the purpose of computing income, the property described in an inventory shall be valued at its cost to the taxpayer or its fair market value, whichever is lower, or in such other manner as may be permitted by regulation.

(3) Notwithstanding subsection (2), for the purpose of computing income for a taxation year the property described in an inventory at the commencement of the year shall be valued at the same amount as the amount at which it was valued at the end of the immediately

d'un contribuable pour une année, quelle que soit la méthode qu'on doive utiliser pour calculer le «profit brut». Avec bien des hésitations, je conclus qu'on doit interpréter l'article 12(3) dans le cas d'un revenu d'entreprise, comme se rapportant au calcul du «revenu» ou «profit» tiré, durant une année, du «profit brut» pour ladite année; cet article ne s'applique donc pas aux circonstances de l'espèce. En concluant de la sorte, je suis conscient du fait que, dans des contextes différents, depuis plus d'un siècle, les arrêts qui font autorité en matière de profits d'entreprise, ont généralement considéré le calcul du profit d'entreprise comme incluant le calcul du profit brut. Cette conclusion opposée quant à l'interprétation de l'article 12(3) m'est imposée par la nécessité de donner à ce paragraphe une signification telle qu'il puisse s'appliquer de façon uniforme aux différents cas qui peuvent se présenter dans le cours normal des affaires.

Je partage ses conclusions.

Le paragraphe 12(3) vise une somme déboursée ou dépensée par un contribuable et payable à une personne avec laquelle il ne traite pas à distance, somme qui serait «déductible» de son revenu si ce paragraphe ne s'appliquait pas. Un paiement dû par une société commerciale pour un bien en stock n'est pas, en soi, déductible du revenu. Comme le souligne le juge en chef Jackett, l'usage «qui est devenu un principe de droit» dans le calcul du profit d'une entreprise commerciale, veut qu'on déduise du produit total des ventes le coût des ventes, calculé en ajoutant la valeur attribuée aux stocks au début de l'année au coût des acquisitions durant l'année, moins la valeur de l'inventaire à la fin de l'année.

Les paragraphes (2) et (3) de l'art. 14 de la Loi contiennent des dispositions impératives relatives à l'évaluation des stocks:

14. (2) Aux fins du calcul du revenu, les biens décrits dans un inventaire doivent être évalués à leur prix coûtant pour le contribuable ou à leur juste valeur marchande, selon le moindre des deux, ou de telle autre manière que les règlements peuvent autoriser.

(3) Nonobstant le paragraphe (2), aux fins du calcul du revenu pour une année d'imposition, les biens décrits dans un inventaire au commencement de l'année doivent être évalués au même montant que celui auquel ils l'ont été à l'expiration de l'année précédente, aux fins du

preceding year for the purpose of computing income for that preceding year.

The value of inventory, which is used in determining profit, is determined on the basis of cost or fair market value, whichever is lower, or in such other manner as may be permitted by regulation. By virtue of subs. 14(2), therefore, the cost of an inventory item is a factor which has relevance in determining inventory value. To that extent it can affect the ascertainment of the gross profit of the business, but it is not, in itself, deductible from the taxpayer's income. It is not, in itself, a "deductible outlay or expense" and is not within the provisions of subs. 12(3).

The standard accounting approach is illustrated in *Gilmour Income Tax Handbook* 1967-1968 at pp. 205-208 (and corresponding provisions in earlier volumes). As stated at p. 207 in commenting on subs. 12(3):

It would seem that the provisions of this Section can have reference only to unpaid amounts of expenses incurred for services, such as salaries, rents, interest and the like, and can have no application to unpaid amounts arising out of the purchase of assets, whether these be assets such as stock-in-trade, whose cost is eventually absorbed against income on resale, or depreciable assets whose cost is absorbed against income by capital cost allowances.

The provisions of this Section only apply "whether an amount in respect of a deductible outlay or expense that was owing by a taxpayer . . . is unpaid at the end of that second year". The word "outlay" normally refers to an amount which is laid out or which is paid, and it is difficult to conceive of an unpaid outlay. Accordingly, it appears that the Section applies only to an unpaid expense and few accountants would concede that the cost price of an asset, such as inventory, can be applied against revenues until the asset has been resold in normal trading operations.

I am in agreement with this approach to the application of subs. 12(3).

I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

calcul du revenu pour cette année précédente.

La valeur des stocks, utilisée pour établir le profit, est calculée sur la base du prix coûtant ou de la juste valeur marchande, selon le moindre des deux, ou de telle autre manière que les règlements peuvent autoriser. Donc, en vertu du par. 14(2), le coût d'un bien en stock est un facteur pertinent quand il s'agit d'établir la valeur des stocks. Il peut, dans cette mesure, modifier le calcul du profit brut de l'entreprise, mais il n'est pas, en soi, déductible du revenu du contribuable. Ce n'est pas, en soi, une «somme . . . déductible . . . déboursée ou dépensée» et ne tombe pas sous le coup des dispositions du par. 12(3).

Le Gilmour Income Tax Handbook 1967-1968 illustre, aux pp. 205 à 208 (et dans des dispositions correspondantes des volumes antérieurs) la méthode comptable type. On y lit à la p. 207 à propos du par. 12(3):

[TRADUCTION] Il semble que les dispositions de ce paragraphe ne peuvent se rapporter qu'à des montants impayés de dépenses subies pour des services tels les salaires, loyers, intérêts, et autres choses de même nature, et ne peuvent s'appliquer à des montants impayés découlant de l'achat d'éléments d'actif, qu'il s'agisse de stocks de marchandises dont le coût est éventuellement déduit du revenu tiré de la revente, ou d'éléments d'actif amortissables dont le coût est déduit du revenu au moyen de déductions pour amortissement.

Les dispositions de ce paragraphe ne s'appliquent que «lorsqu'un montant dû par un contribuable à l'égard d'une somme déductible déboursée ou dépensée . . . est impayée à la fin de cette seconde année». L'expression «somme déboursée» se réfère habituellement à un montant qui est déboursé ou payé et il est difficile de concevoir un déboursé impayé. En conséquence, le paragraphe paraît s'appliquer seulement à une dépense impayée et rares sont les comptables qui admettraient que le coût d'un élément d'actif, comme un bien en stock, peut être déduit du revenu avant qu'il n'ait été revendu dans le cours normal des affaires.

Je suis d'accord avec cette façon d'appliquer le par. 12(3).

Je suis d'avis de rejeter l'appel avec dépens.

Pourvoi rejeté avec dépens.

*Solicitor for the appellant: Roger Tassé,
Ottawa.*

Procureur de l'appelant: Roger Tassé, Ottawa.

*Solicitors for the respondent: Phillips & Vine-
berg, Montreal.*

*Procureurs de l'intimée: Phillips & Vineberg,
Montréal.*