The Deputy Minister of Revenue of Quebec *Appellant*;

and

Julius Lipson *Respondent.*

1978: December 14; 1979: March 6.

Present: Pigeon, Dickson, Beetz, Estey and Pratte JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Taxation — Income tax — Syndicate formed by shareholders in a company showing a deficit — Building leased by syndicate — Deduction claimed for loss sustained by syndicate — Expense not incurred for the purpose of earning income — Provincial Income Tax Act, R.S.Q. 1964, c. 69, ss. 5, 15, 163.

Respondent is one of the nine shareholders in a joint stock company formed to operate a building. On account of the deficit recorded by the business and in order to enable the company to honour its obligations, the shareholders formed a syndicate which leased the company's building, though the latter continued to administer it. As tenants the members of the syndicate undertook to pay the operating costs and an annual rental. This lease was made for three years commencing May 1, 1962, with an option to renew for two more years. In spite of the losses incurred in the first three years, the members of the syndicate took up this option, and the lease lasted five years. In his provincial income tax return for 1966, respondent claimed the deduction of his share of the loss suffered by the syndicate in that year. Appellant issued an assessment disallowing this deduction, but the Provincial Court reversed this decision and allowed the deduction. The Court of Appeal affirmed in part the judgment of the Provincial Court, refusing to allow deduction of the part of the loss representing the rental. Appellant asked this Court to restore the original assessment and respondent, by a cross-appeal, asked that the trial judgment be restored.

Held: The appeal should be allowed, the decision of the Court of Appeal and the judgment of the Provincial Court reversed, the assessment of respondent restored and the cross-appeal dismissed.

The wording of ss. 5 and 15 of the *Provincial Income Tax Act* clearly establishes that, in order for an expense to be admissible as a deduction from a taxpayer's income, it must have been incurred in order to make a

Le sous-ministre du Revenu du Québec *Appelant*;

et

Julius Lipson *Intimé.*

1978: 14 décembre; 1979: 6 mars.

Présents: Les juges Pigeon, Dickson, Beetz, Estey et Pratte.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Droit fiscal — Impôt sur le revenu — Actionnaires d'une société déficitaire formant un syndicat — Immeuble loué par le syndicat — Déduction réclamée pour perte subie par le syndicat — Dépense non faite en vue de gagner un revenu — Loi de l'impôt provincial sur le revenu, S.R.Q. 1964, chap. 69, art. 5, 15, 163.

L'intimé est l'un des neuf actionnaires d'une société par actions formée en vue de l'exploitation d'un immeuble. En raison du déficit enregistré par l'entreprise et afin de permettre à la société de faire honneur à ses obligations, les actionnaires formèrent un syndicat qui loua l'immeuble de la société que celle-ci devait continuer à administrer. A titre de locataires les membres du syndicat s'engageaient à payer les frais d'exploitation ainsi qu'un loyer annuel. Ce bail était fait pour trois ans à compter du 1er mai 1962 avec option de renouvellement pour deux autres années. Malgré les pertes subies durant les trois premières années, les membres du syndicat se sont prévalus de la clause de renouvellement et le bail a duré cinq ans. Dans son rapport d'impôt provincial sur le revenu pour l'année 1966, l'intimé a réclamé la déduction de sa part de la perte subie par le syndicat cette année-là. L'appelant a émis une cotisation refusant cette déduction mais la Cour provinciale a infirmé cette décision et admis la déduction. La Cour d'appel a confirmé en partie le jugement de la Cour provinciale refusant d'accepter la déduction de la partie de la perte représentant le loyer. L'appelant demande à cette Cour de rétablir la cotisation originale tandis que l'intimé, par pourvoi incident, demande le rétablissement du jugement de première instance.

Arrêt: Le pourvoi doit être accueilli, l'arrêt de la Cour d'appel et le jugement de la Cour provinciale infirmés, la cotisation de l'intimé rétablie et le pourvoi incident rejeté.

Le texte des art. 5 et 15 de la *Loi de l'impôt provinciale sur le revenu* établit clairement que, pour qu'une dépense soit admise en déduction du revenu d'un contribuable, il faut qu'elle ait été faite en vue de réaliser un

profit. In the case at bar, there is no basis for finding that in renewing the lease for the last two years the members of the syndicate expected to make a profit. It is clear that the sole reason for renewal was to create a deductible loss by means of a disadvantageous contract, instead of advancing capital. The actual purpose of the operation was not to make a profit but to put money into the company by incurring a loss to its benefit. Additionally, there is a strong doubt that the evidence of the situation at the origin of the lease justified the conclusion arrived at in the courts below. The true question was: did the members of the syndicate expect in executing the lease to make a profit proportionate to the risk of loss they were assuming? As even the most optimistic calculations hardly succeeded in showing that it would break even, could the members of the syndicate reasonably have been expected to enter into such a contract if they had not been shareholders?

Minister of National Revenue v. Sissons, [1969] S.C.R. 507; *Lipson v. Minister of National Revenue* (1972), 72 DTC 1222, referred to; *Minister of National Revenue v. Freud*, [1969] S.C.R. 75, distinguished.

APPEAL and CROSS-APPEAL against a decision of the Court of Appeal of Quebec[1], affirming in part a judgment of the Superior Court vacating a tax assessment. Appeal allowed and cross-appeal dismissed.

André St-Jean and *Michel Legendre*, for the appellant.

Donald Johnston and *Daniel Levinson*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

PIGEON J.—This appeal is from a decision of the Court of Appeal of Quebec, [1976] C.A. 28, which affirmed in part only a judgment of the Provincial Court setting aside a provincial income tax reassessment of respondent for 1966.

With a few other persons, respondent had a company incorporated under the laws of Ontario for the purpose of operating a seventy apartment building in Ottawa. This building was not ready for occupation until November 1, 1961. At that

[1] [1976] C.A. 28.

bénéfice. En l'espèce il n'y a rien qui permet de conclure qu'en renouvelant le bail pour les deux dernières années, les membres du syndicat espéraient réaliser un bénéfice. Il est évident que le seul motif du renouvellement était de créer au moyen d'un contrat désavantageux une perte déductible, au lieu de consentir des avances de capital. Le véritable objet de l'opération n'était pas de réaliser un bénéfice mais de procurer des fonds à la société en subissant une perte à son profit. D'ailleurs, il existe un fort doute que la preuve de la situation à l'origine du bail justifie la conclusion qui en a été tirée. En effet la vraie question était la suivante: les membres du syndicat espéraient-ils en signant le bail faire un profit proportionné au risque de perte qu'ils prenaient en signant le bail? Comme même les calculs les plus optimistes parvenaient à peine à montrer une possibilité de joindre les deux bouts, pouvait-on raisonnablement croire que si les membres du syndicat n'avaient pas été actionnaires ils auraient fait ce marché-là?

Jurisprudence: *Ministre du Revenu national c. Sissons*, [1969] R.C.S. 507; *Lipson c. Ministre du Revenu national* (1972), 72 DTC 1222; distinction faite avec l'arrêt *Ministre du Revenu national c. Freud*, [1969] R.C.S. 75.

POURVOI et POURVOI INCIDENT contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec[1] confirmant en partie un jugement de la Cour provinciale annulant une cotisation d'impôt. Pourvoi accueilli et pourvoi incident rejeté.

André St-Jean et *Michel Legendre*, pour l'appelant.

Donald Johnston et *Daniel Levinson*, pour l'intimé.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE PIGEON—Le pourvoi attaque un arrêt de la Cour d'appel du Québec, [1976] C.A. 28, qui n'a confirmé qu'en partie le jugement de la Cour provinciale qui annulait la nouvelle cotisation d'impôt provincial sur le revenu de l'intimé pour l'année 1966.

En vue de l'exploitation d'un immeuble de soixante-dix appartements à Ottawa, l'intimé a formé, avec quelques autres personnes, une société par actions dotée de la personnalité juridique en vertu des lois de l'Ontario. Le bâtiment n'a été

[1] [1976] C.A. 28.

time, market conditions were such that financial results were not as expected, and for the first six months there was a deficit of $50,877.32.

prêt à être occupé que le 1er novembre 1961. A ce moment-là les conditions du marché étaient telles que l'entreprise n'eut pas le succès espéré. Pour le premier semestre, elle enregistra un déficit de $50,877.32.

In order to enable the company to honour its obligations, in particular interest and capital payments on mortgages totalling $725,000, the nine shareholders formed what they called a syndicate, in which their respective shares corresponded to the number of shares each held in the capital stock of the company. At the same time they entered into a contract by which they leased the building owned by the company, although the latter was to continue to administer it for the account of the syndicate. As tenants the members of the syndicate undertook to pay all the operating costs, taxes, insurance premiums and so on, together with a rental of $34,700 per annum plus five per cent of gross rentals from tenants of apartments over $60,000 per annum. This lease was made for three years commencing May 1, 1962, with an option to renew for two more years on notice given three months before expiry of the first three years. The members of the syndicate took up this option, and the lease lasted five years.

Afin de permettre à la société de faire honneur à ses obligations, notamment l'intérêt et l'amortissement d'hypothèques au montant total de $725,000, les neufs actionnaires formèrent ce qu'on appela un syndicat. Leurs parts respectives y correspondaient en proportion au nombre d'actions que chacun avait dans le fonds social de la société. Ils firent en même temps un contrat par lequel ils louaient l'immeuble de la société que celle-ci devait cependant continuer à administrer pour le compte du syndicat. A titre de locataires les membres du syndicat s'engageaient à payer tous les frais d'exploitation, taxes, primes d'assurance, etc., avec en outre un loyer de $34,700 par année plus 5 pour cent des loyers perçus des locataires d'appartements au-delà de $60,000 par année. Ce bail était fait pour trois ans à compter du 1er mai 1962 avec option de renouvellement pour deux autres années sur avis de trois mois avant l'expiration des trois ans. Les membres du syndicat se sont prévalus de cette clause et le bail a duré cinq ans.

In his provincial income tax return for 1966, respondent claimed the deduction of his share of the loss suffered by the syndicate in that year. This deduction was disallowed by the assessment in issue, and he appealed to the Provincial Court. In his judgment, Judge Dussault made the following observations respecting what might be expected from the arrangement concluded between the company and its shareholders, otherwise known as the syndicate:

Dans son rapport d'impôt provincial sur le revenu pour l'année 1966, l'intimé a réclamé la déduction de sa part de la perte subie par le syndicat cette année-là. Cette déduction lui ayant été refusée par la cotisation en litige, il a interjeté appel à la Cour provinciale. Dans le jugement rendu par le juge Dussault, celui-ci dit au sujet de ce que l'on pouvait attendre de l'arrangement conclu entre la société et ses actionnaires, autrement dit le syndicat:

[TRANSLATION] From all of the foregoing it must be concluded that the minimum income anticipated as almost certain was about $151,000 (testimony of Mr. Ruby, p. 126).

Il faut conclure de tout ce qui précède que les revenus minimum anticipés comme à peu près certains étaient de $151,000 environ (témoignage de M. Ruby, p. 126).

The monetary obligations assumed by the partners are contained in clauses 3, 4 and 5 of the lease and could be estimated approximately as follows, on the date the lease was signed and on the basis of the first six months of operation:

Les obligations monétaires contractées par les sociétaires sont contenues aux articles 3, 4 et 5 du bail et pouvaient s'évaluer approximativement comme suit, à la date de la signature du bail en se basant sur les premiers six mois d'opération:

(1) Annual rental of bv	$ 34,700.00
plus 5% of gross income over $60,000 5% of about $90,000	4,500.00
(Testimony of Mr. Ruby, p. 122)	
(2) All direct or indirect operating expenses. These expenses are broken down in Exhibit R-2, for the period November 1, 1961 to April 30, 1962, and total $58,483.08 for six months of operation. The partners were therefore correct in anticipating that these expenses would total annually about ($58,483.08 × 2)	116,966.16
Total estimated value of annual monetary obligations assumed by the partners under the lease	$156,166.16

It should however be noted that the items "advertising, $3,528.93", "commission rentals, $1,867.57" and "organization expenses, $981.88", totalling $6,378.38, did not appear likely to continue for more that a year. In addition, according to Mr. Ruby, the rentals seemed low for this type of building and could be increased (Mr. Ruby, p. 122).

. . .

However, the projections made regarding the prompt renting of vacant apartments by the syndicate were not realized in any of the taxation years 1963, 1964, 1965 and 1966, and this, plus increases in taxes ($15,000 according to Mr. Lipson's testimony, p. 28) and in anticipated expenses, resulted in a sizable deficit for each of these taxation years.

The loss sustained by the syndicate was as follows (as stated in the opinion of Dubé J.A.):

1963	$111,003.65
1964	82,868.38
1965	92,196.42
1966	98,094.24

As noted in the judgment of the Provincial Court, the company realized profits in 1971 only.

Why was this onerous contract made by respondent and the other members of the syndicate? Like the Provincial Court, I will first quote

1) Un loyer annuel de vb	$ 34,700.00
plus une somme de 5% des revenus bruts excédant $60,000—soit 5% de $90,000 environ	4,500.00
(Témoignage de M. Ruby, p. 122)	
2) Toutes les dépenses d'opérations directes ou indirectes. Ces dépenses sont détaillées à l'exhibit R-2, pour la période du 1er novembre 1961 au 30 avril 1962 et totalisent $58,483.08 pour six mois d'opération. Les sociétaires étaient donc en droit de s'attendre à ce que ces dépenses totalisent annuellement environ ($58,483.08×2)	116,966.16
Total de l'évaluation des obligations monétaires annuelles assumées par les sociétaires en vertu du bail	$156,166.16

Il y a cependant lieu de noter que les item [TRADUCTION] «publicité $3,528.93, commission pour location 1,867.57, dépenses d'exploitation $981.88», totalisant la somme de $6,378.38, n'apparaissaient pas comme devant se continuer pour plus d'une année. En plus, selon M. Ruby, les loyers semblaient bas pour ce genre d'immeuble et pouvaient être augmentés (M. Ruby, p. 122).

. . .

Cependant, les projections faites quant à la location rapide des appartements disponibles par le syndicat ne se réalisèrent pour aucune des années d'imposition 1963, 1964, 1965 et 1966, ce qui joint à des augmentations de taxes ($15,000 selon le témoignage de M. Lipson, p. 28) et joint à des augmentations dans les dépenses prévues, eut pour résultat un déficit important pour chacune de ces années d'imposition.

La perte subie par le syndicat s'établit comme suit (chiffres indiqués dans l'opinion du juge Dubé):

1963	$111,003.65
1964	82,868.38
1965	92,196.42
1966	98,094.24

Comme le note le jugement de la Cour provinciale, la compagnie a réalisé des profits en 1971 seulement.

Pour quelle raison l'intimé a-t-il avec les autres membres du syndicat fait le marché onéreux dont il s'agit? Comme la Cour provinciale je citerai la

the following answer which respondent himself gave at the hearing:

Q. Mr. Lipson, what was the purpose of this lease that was entered into as of May first (1st), nineteen sixty-two (1962)?

A. Well, by that time, the building had been completed, the initial results of rentors were substantially disappointing, and, based on the first annual statement that was prepared—it was just a part of the year—we could see that certainly over a short term—perhaps six (6) months, perhaps another year—we would be having more problems in renting up fully than we had initially in our starting projections had anticipated, and this was discussed again with our lawyers, and accountants, and we were advised to take advantage of the situation where, since, if there was going to be a loss of this sort, that at least, by putting the building into our own hands as owner—as tenants, that we could, if this loss over the short period did materialize, as now began to appear, that we would at least be able to take advantage of this loss against some of our other income.

Respondent added in cross-examination: (as quoted by Dubé J.A. in the Court of Appeal)

Well, we still had our firm belief that this was going to be a successful venture, and as I think I explained earlier, the only reason for moving into a syndicate was to take advantage of what, for a short term, was going to look like tax excess of payment because of losses incurred until we turned it around.

Turning now to the reason why the Provincial Court nonetheless allowed the deduction of the loss suffered by the shareholders of the company, as members of the syndicate leasing its building:

[TRANSLATION] It appears, from the evidence of the applicant and the other partners heard, that this lease was signed in good faith on the advice of experts. These witnesses all testified on oath that on the date the lease was signed, May 1, 1962, they had no reason to think that the syndicate would not realize a profit during its anticipated life from three to five years. The evidence of these partners regarding the leasing of the apartments was corroborated by Mr. Brownlea, a real estate broker, residing and practising in Ottawa for many years. This evidence was not contradicted.

réponse suivante qu'il a lui-même donnée à l'enquête:

[TRADUCTION] Q. M. Lipson, quel était le but du bail conclu à compter du premier (1er) mai, mil neuf cent soixante-deux (1962)?

R. Bien, à cette époque, l'édifice était parachevé, mais vu les premiers résultats très décevants de la mise en location et d'après le premier état financier annuel—qui couvrait moins d'un an—nous prévoyions, à court terme du moins—peut-être six (6) mois ou un an—avoir encore plus de difficultés à louer que nous l'avions envisagé au départ. Nous avons donc consulté à nouveau nos avocats et nos comptables qui nous ont suggéré de tirer avantage de la situation car, puisque nous devions subir une perte de cette envergure, autant en tirer partie et prendre à notre compte l'édifice, à titre de propriétaires—à titre de locataires—pour être ainsi en mesure, si cette perte à court terme se concrétisait, de l'imputer à d'autres sources de revenu.

En contre-interrogatoire l'intimé a ajouté: (texte cité par le juge Dubé en Cour d'appel)

[TRADUCTION] Nous étions toujours convaincus que notre entreprise allait prospérer et, comme je l'ai déjà dit, la seule raison de la formation d'un syndicat était de tirer partie de ce que, à court terme, nous entrevoyions comme un paiement excessif d'impôt, en raison des pertes subies, jusqu'à ce que nous renversions la situation.

Voici maintenant pour quel motif la Cour provinciale a malgré tout admis la déduction de la perte subie par les actionnaires de la société, à titre de membres du syndicat locataire de son immeuble:

La preuve révèle selon le témoignage du requérant et des autres sociétaires entendus, que ce bail a été signé de bonne foi sur le conseil d'experts. Ces témoins ont tous fait serment qu'à la date de la signature du bail le 1er mai 1962, ils n'avaient aucune raison de croire que le syndicat ne réaliserait pas de profit durant la période d'existence de la société prévue pour 3 ou 5 ans. Le témoignage de ces sociétaires en ce qui concerne la location des appartements a été corroboré par celui de M. Brownlea, courtier en immeubles, résidant et exerçant à Ottawa depuis de nombreuses années. Cette preuve n'a pas été contredite.

The syndicate signed with Rideau Terrace Apartment Limited a contract which by its very nature is a current commercial operation, and constitutes an adventure in the nature of trade within the meaning of the *Provincial Income Tax Act*. There is nothing artificial about this contract as such.

It is true that in their budgetary forecasts the members of the syndicate proved to be very poor prophets. It is a fact that during its five years of existence the syndicate accumulated annual deficits ranging from $50,000.00 to about $100,000.00; but it is also true that during the same period Rideau Terrace Apartment Limited made no profit either.

Is this a sufficient reason to set aside the evidence of the expert witness Brownlea and the members of the syndicate, by taxing them with bad faith? The Court does not think so, any more than, for the same reason, s. 163 of the *Provincial Income Tax Act* should be applied here.

In the Court of Appeal Dubé J.A., while expressly approving this reasoning, nevertheless held that a part of the loss corresponding to the rental was not deductible, and observed in this regard:

[TRANSLATION] ... in my opinion the partners, if they wanted to benefit from the advantages of their method of doing business, through a syndicate, should not at the same time try to get the best of both worlds and benefit also from the advantages they may derive from a limited company: at present the partners have assumed responsibility for all the expenses of the company, and deducted these expenses from their other income; however, they are paying the company an annual rental of $34,700.00, plus five per cent of the rentals from leases, over $60,000.00; in so doing, they are getting a double benefit.

This rental for the lease might be reasonable if the company in question were composed of persons other than the partners, but these are the same individuals who are seeking a double benefit: the evidence shows that, with this rental, the company was able during the years that the business was operated by the syndicate to enrich itself by about a hundred thousand dollars.

I am therefore of the opinion that the rental which the partners chose to pay the company in which they were shareholders cannot be allowed as a deduction for tax purposes, since they benefited from these amounts as shareholders in the company owning the building.

Le Syndicat a signé avec Rideau Terrace Apartment Limited un contrat qui de sa nature même est une opération commerciale courante et constitue une aventure de la nature d'un commerce au sens de la Loi de l'Impôt provincial sur le revenu. Ce contrat n'a rien d'artificiel en soi.

Il est vrai que les membres du syndicat se sont révélés dans leurs prévisions budgétaires de très mauvais prophètes. C'est un fait que le syndicat a accumulé durant ses cinq années d'existence des déficits annuels variant de $50,000.00 à $100,000.00 environ. Mais il est vrai également que durant cette même période Rideau Terrace Apartment Limited n'a pas réalisé davantage de profit.

Est-ce là une raison suffisante pour mettre de côté les témoignages de l'expert Brownlea et des membres du syndicat en les taxant de mauvaise foi? Le Tribunal ne le croit pas, pas plus qu'il croit qu'il faille appliquer ici les rigueurs de l'article 163 de la Loi de l'Impôt provincial sur le revenu pour cette même raison.

En Cour d'appel tout en endossant expressément ce raisonnement on a cependant conclu que la partie de la perte qui représente le loyer n'était pas déductible, le juge Dubé disant à ce sujet:

..., je suis d'opinion que les sociétaires, s'ils veulent bénéficier des avantages que leur donne leur façon d'opérer leur commerce, sous une forme sociétaire, ne doivent pas, en même temps, tenter de jouer sur les deux plans et de bénéficier aussi des avantages qu'ils peuvent retirer comme compagnie: présentement, les sociétaires ont pris à leur compte toutes les dépenses de la compagnie, dépenses qu'ils ont déduites de leurs autres revenus; d'autre part, ils paient à la compagnie un loyer annuel de $34,700.00 plus 5% du montant de location dépassant $60,000.00; en agissant ainsi, ils s'enrichissent sur les deux plans.

Ce montant de location pourrait être raisonnable si la compagnie en question était composée d'autres personnes que des associés, mais il s'agit ici des mêmes personnes qui tentent de bénéficier sur les deux plans: il est en preuve qu'avec ce loyer, la compagnie a réussi durant les années que le commerce a été opéré par la société, à s'enrichir d'une centaine de mille dollars.

Je suis donc d'opinion que le loyer que les sociétaires ont choisi de payer à la compagnie dont ils étaient actionnaires, ne peut, au point de vue impôt, être accepté comme dépense déductible étant donné que ces montants leur reviennent comme profits à titre d'actionnaires de la compagnie propriétaire de l'immeuble.

In my view one must go further: it is the entire loss which is not deductible, because it was not an expense incurred for the purpose of gaining income. Section 15 of the *Provincial Income Tax Act* (R.S.Q. 1964, c. 69) provides:

> 15. No deduction shall be permitted in respect of
>
> (*a*) an outlay or expense, except to the extent that it was made by the taxpayer for the purpose of gaining or producing income from his property or business; . . .

According to s. 5:

> 5. Subject to the other provisions of this act, income for a taxation year from a business or property is the profit therefrom for that year.

It is perfectly clear from these provisions that, in order for an expense to be admissible as a deduction from a taxpayer's income, it must have been incurred in order to make a profit. It is not enough that the expense was incurred in order to obtain gross income, as counsel argued at the hearing. By virtue of s. 5, to gain income means to yield a profit. In the cast at bar, there is no basis for finding that in renewing the lease for the last two years the members of the syndicate expected to make a profit. The only evidence submitted was as to the expectations they had on signing the lease, but these expectations were not realized, and the factors which caused the losses in the first three years were still present when the lease was renewed. No one therefore could imagine that a loss would not be incurred. It is accordingly clear that the sole reason for the renewal was that stated by the respondent: to create a deductible loss by means of a disadvantageous contract, instead of advancing capital. The actual purpose of the operation was not to make a profit but to put money into the company by incurring a loss to its benefit.

This is quite a different situation from that of the taxpayer in *Minister of National Revenue v. Freud*[2], which was cited by Dubé J.A. and by Dussault J. In that case, there was a risky venture in the construction of a sports car. If it had succeeded it would have been profitable; it did not matter that the risks may have been poorly eva-

[2] [1969] S.C.R. 75.

A mon avis il faut aller plus loin, c'est la perte toute entière qui n'est pas déductible, car elle n'est pas une dépense faite en vue de gagner un revenu. En effet l'art. 15 de la *Loi de l'impôt provincial sur le revenu* (S.R.Q. 1964, chap. 69) dispose:

> 15. Aucune déduction n'est admise à l'égard
>
> *a*) d'un déboursé ou d'une dépense, sauf dans la mesure où elle a été faite par le contribuable en vue de gagner ou de produire un revenu provenant de ses biens ou de son entreprise; . . .

En vertu de l'art. 5:

> 5. Sous réserve des autres dispositions de la présente loi, le revenu provenant, pour une année d'imposition, d'une entreprise ou de biens est le bénéfice qui en découle pour ladite année.

Il est parfaitement clair en vertu de ces textes que, pour qu'une dépense soit admise en déduction du revenu d'un contribuable, il faut qu'elle ait été faite en vue de réaliser un bénéfice. Il ne suffit pas, comme on l'a prétendu à l'audition, que la dépense ait été faite en vue d'obtenir un revenu brut, car par l'effet de l'art. 5, gagner un revenu veut dire: produire un bénéfice. Dans la présente affaire, il n'y a rien qui permet de conclure qu'en renouvelant le bail pour les deux dernières années, les membres du syndicat espéraient réaliser un bénéfice. La seule preuve qui ait été faite a été celle des espoirs entretenus lors de la signature du bail, mais ces espoirs avaient été déçus et les facteurs qui avaient causé les pertes des premiers trois ans étaient toujours présents lors du renouvellement. On ne pouvait donc pas se figurer que l'on ne subirait pas une perte. Par conséquent il est évident que le seul motif du renouvellement était celui dont l'intimé a fait l'aveu: créer au moyen d'un contrat désavantageux une perte déductible, au lieu de consentir des avances de capital. Le véritable objet de l'opération n'était pas de réaliser un bénéfice mais de procurer des fonds à la société en subissant une perte à son profit.

C'est une situation tout à fait différente de celle du contribuable dans l'affaire *Ministre du Revenu national c. Freud*[2] citée tant par le juge Dubé que par le juge Dussault. Dans cette affaire-là, il s'agissait d'une aventure risquée dans la construction d'une voiture de sport. Si elle avait réussi, elle aurait été profitable, le fait qu'on aurait pu mal

[2] [1969] R.C.S. 75.

luated: the taxpayer was seeking a profit, not a loss, and furthermore it was not, as here, a contract made by persons not dealing at arm's length.

Additionally, I strongly doubt that the evidence of the situation at the origin of the lease justified the conclusion arrived at in the courts below. The question was not whether the rental was reasonable, but whether the contract as a whole was really made for the purpose of making a profit. In other words, the true question was: did the members of the syndicate expect in executing the lease to make a profit proportionate to the risk of loss they were assuming? The most optimistic calculations of the real estate brokers hardly succeeded in showing it would be possible to break even. Could the members of the syndicate reasonably have been expected to enter into such a contract if they had not been shareholders? Some indication of the terms a third party may exact for taking over a losing business may be found in the decision of this Court in *Minister of National Revenue v. Sissons*[3]. There is therefore a great deal to be said in support of the decision of the Tax Appeal Board, (1972), DTC 1222[4], regarding respondent's federal income tax for the years 1964 to 1967, a decision based essentially on a provision of the federal Act identical with s. 15(*a*) of the provincial statute.

In the circumstances, I find it unnecessary to consider the other points raised by appellant, and the many cases cited by either side. The conclusion on the appeal obviously makes it unnecessary to discuss respondent's cross-appeal seeking restoration of the judgment at trial.

For these reasons I would allow the appeal, reverse the decision of the Court of Appeal and of the Provincial Court, restore the assessment of respondent for 1966 and dismiss the cross-appeal, the whole with costs except that in accordance with the terms on which leave to appeal was granted appellant will have to pay the costs on the application and on the appeal.

[3] [1969] S.C.R. 507.

[4] *Lipson v. Minister of National Revenue* (1972), 72 DTC 1222.

calculer les risques n'y changeait rien: le contribuable recherchait un bénéfice non une perte, de plus il ne s'agissait pas comme ici d'une opération faite entre personnes liées.

Au reste, je doute fort que la preuve de la situation à l'origine du bail justifie la conclusion qui en a été tirée. En effet, ce qu'il fallait se demander ce n'est pas si le loyer était raisonnable, mais si le marché dans son ensemble avait vraiment été fait en vue de réaliser un bénéfice. En d'autres termes, la vraie question était la suivante: les membres du syndicat espéraient-ils en signant le bail faire un profit proportionné au risque de perte qu'ils prenaient en le signant? C'est à peine si les calculs les plus optimistes des agents immobiliers parvenaient à montrer une possibilité de joindre les deux bouts. Pouvait-on raisonnablement croire que si le membres du syndicat n'avaient pas été actionnaires ils auraient fait ce marché-là? On aura un aperçu de ce qu'un tiers peut exiger pour s'engager à renflouer une entreprise déficitaire, en lisant notre arrêt dans l'affaire *Ministre du Revenu national c. Sissons*[3]. Il y a donc beaucoup à dire à l'appui de la décision de la Commission d'appel de l'impôt sur le revenu, (1972), DTC 1222[4], au sujet de l'impôt fédéral dû par l'intimé pour les années 1964 à 1967, décision qui repose essentiellement sur une disposition de la loi fédérale identique à celle de l'al. 15*a*) de la loi provinciale.

Dans les circonstances, il ne me paraît pas nécessaire d'examiner les autres moyens invoqués par l'appelant, ni les nombreux arrêts cités de part et d'autre. Évidemment, la conclusion à laquelle j'en viens sur le pourvoi me dispense d'examiner le pourvoi incident de l'intimé qui réclame le rétablissement du jugement de première instance.

Pour ces motifs je suis d'avis d'accueillir le pourvoi, d'infirmer l'arrêt de la Cour d'appel ainsi que le jugement de la Cour provinciale, de rétablir la cotisation de l'intimé pour l'année 1966 et de rejeter le pourvoi incident, le tout avec dépens sauf en cette Cour où, selon l'autorisation accordée à l'appelant celui-ci devra payer les dépens de la requête et du pourvoi.

[3] [1969] R.C.S. 507.

[4] *Lipson c. Ministre du Revenu national* (1972), 72 DTC 1222

Appeal allowed and cross-appeal dismissed with costs except in this Court.

Solicitors for the appellant: St-Jean, Fortin, Ouellet & Associés, Montreal.

Solicitors for the respondent: Johnston, Heenan & Blaikie, Montreal.

Pourvoi accueilli et pourvoi incident rejeté avec dépens sauf en cette Cour.

Procureurs de l'appelant: St-Jean, Fortin, Ouellet & Associés, Montréal.

Procureurs de l'intimé: Johnston, Heenan & Blaikie, Montréal.