

Jake Friesen Appellant

v.

Her Majesty The Queen Respondent

INDEXED AS: FRIESEN v. CANADA

File No.: 23922.

1995: March 1; 1995: September 21.

Present: L'Heureux-Dubé, Sopinka, Gonthier, Iacobucci and Major JJ.

ON APPEAL FROM THE FEDERAL COURT OF APPEAL

Income tax — Deductions — Taxpayer purchasing parcel of raw land for resale at profit — Taxpayer engaged in adventure in the nature of trade — Land declining in value in subsequent years — Taxpayer claiming decline in fair market value of land as business loss in taxation years prior to its sale — Whether taxpayer entitled to make use of valuation scheme in s. 10(1) of Income Tax Act — Meaning of “business” and “inventory” — Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, ss. 9, 10(1), 248(1) “business”, “inventory” — Income Tax Regulations, C.R.C. 1978, c. 945, s. 1801.

In 1982, the appellant and several others bought a parcel of land for the purpose of reselling it at a profit. In the years immediately following its acquisition, the property substantially decreased in value and was eventually foreclosed in 1986. The appellant, relying on ss. 248(1), 10(1), 9 and Regulation 1801 of the *Income Tax Act*, sought to deduct the decline in the fair market value of the land as a business loss in his 1983 and 1984 tax returns. The appellant argued that he was entitled to make such deductions because s. 10(1) permits the use of such a valuation scheme should the initiative to purchase the land be deemed a “business” and should the land be defined as “inventory”. The Minister of National Revenue disallowed these business losses on the basis that the property was not “inventory in a business” within the meaning of ss. 10(1) and 248(1). The taxpayer appealed and both the Federal Court, Trial

Jake Friesen Appellant

c.

Sa Majesté la Reine Intimée

RÉPERTORIÉ: FRIESEN c. CANADA

N° du greffe: 23922.

1995: 1^{er} mars; 1995: 21 septembre.

Présents: Les juges L'Heureux-Dubé, Sopinka, Gonthier, Iacobucci et Major.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL FÉDÉRALE

Impôt sur le revenu — Déductions — Contribuable achetant un terrain vierge dans le but de le revendre avec bénéfice — Contribuable engagé dans un projet comportant un risque de caractère commercial — Baisse de valeur du terrain au cours des années subséquentes — Contribuable déduisant la diminution de la juste valeur marchande du terrain à titre de perte d'entreprise pour les années d'imposition antérieures à sa vente — Le contribuable peut-il recourir au régime d'évaluation établi à l'art. 10(1) de la Loi de l'impôt sur le revenu? — Sens des termes «entreprise» ou «affaire» et «inventaire» — Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 9, 10(1), 248(1) «entreprise» ou «affaire», «inventaire» — Règlement de l'impôt sur le revenu, C.R.C. 1978, ch. 945, art. 1801.

En 1982, l'appellant a acheté avec plusieurs autres personnes un terrain dans le but de le revendre avec bénéfice. Pendant les années qui ont suivi immédiatement son acquisition, le terrain a subi une perte de valeur importante, et a fini par être repris par le créancier hypothécaire en 1986. Invoquant les par. 248(1) et 10(1) et l'art. 9 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, ainsi que l'art. 1801 du *Règlement de l'impôt sur le revenu*, l'appellant a demandé la déduction de la diminution de la juste valeur marchande du terrain à titre de perte d'entreprise dans ses déclarations de revenus de 1983 et 1984. L'appellant a soutenu qu'il avait le droit de faire ces déductions parce que le par. 10(1) permet de recourir à ce régime d'évaluation dans le cas où l'achat du terrain est réputé être une «entreprise» et où le terrain est défini comme un bien figurant dans un «inventaire». Le ministre du Revenu national a refusé d'admettre ces pertes d'entreprise pour le motif que le bien ne figurait pas dans «l'inventaire d'une entreprise» au sens des par. 10(1) et 248(1). Le contribuable a interjeté appel et tant la Cour fédérale, Section de première instance, que la

Division and the Federal Court of Appeal upheld the Minister's disallowance of the losses.

Held (Gonthier and Iacobucci JJ. dissenting): The appeal should be allowed.

Per L'Heureux-Dubé, Sopinka and Major JJ.: In interpreting sections of the *Income Tax Act*, the correct approach is to apply the plain meaning rule. When a provision is couched in specific language that admits of no doubt or ambiguity in its application to the facts, it must be applied. Here, on a plain reading of the relevant sections of the Act, the appellant was entitled to make use of the inventory valuation method in s. 10(1) in order to recognize a business loss on the property in the 1983 and 1984 taxation years.

Section 10(1) requires a taxpayer who computes income from a "business" to value the "inventory" at the lower of cost or market value or as permitted by regulation. The definition of "business" in s. 248(1) of the *Income Tax Act* specifically includes an adventure in the nature of trade. The appellant's venture is thus a "business" pursuant to that definition since it meets the judicially established test for an adventure in the nature of trade — namely, that the taxpayer has a trading or business intention with respect to the property. Indeed, the factual record reveals a legitimate "scheme for profit-making" with respect to the property.

The property is also "inventory" pursuant to the definition in s. 248(1). Under that definition, an item of property is not required to contribute directly to income in each taxation year in order to qualify as inventory. Provided that the cost or value of an item of property is relevant in computing business income in a year, that property will qualify as inventory. As a general principle, items of property sold by a business venture will always be relevant to the computation of income in the year of sale. The property at issue is therefore correctly categorized as "inventory" for the purposes of the *Income Tax Act*, both in the taxation year of disposition and in preceding years, because its cost or value is relevant to the computation of business income in a taxation year. The plain meaning of the definition of "inventory" in s. 248(1) is consistent with the commonly understood definition of the term and also reflects the definition of inventory which is accepted according to ordinary prin-

Cour d'appel fédérale ont maintenu le refus du Ministre d'admettre ces pertes.

Arrêt (les juges Gonthier et Iacobucci sont dissidents): Le pourvoi est accueilli.

Les juges L'Heureux-Dubé, Sopinka et Major: Pour interpréter les dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, il convient d'appliquer la règle du sens ordinaire. Lorsqu'une disposition est rédigée dans des termes précis qui n'engendrent aucun doute ni aucune ambiguïté quant à son application aux faits, elle doit être appliquée. En l'espèce, suivant le sens ordinaire des dispositions pertinentes de la Loi, l'appelant avait le droit de recourir à la méthode d'évaluation des biens figurant dans un inventaire, prévue au par. 10(1), pour déclarer une perte d'entreprise à l'égard du terrain pour les années d'imposition 1983 et 1984.

Le paragraphe 10(1) oblige le contribuable, lors du calcul de son retenu tiré d'une «entreprise», à évaluer les biens figurant dans l'«inventaire» au moindre de leur coût et de leur valeur marchande, ou d'une autre façon permise par les règlements. La définition du mot «entreprise», au par. 248(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, inclut expressément un projet comportant un risque de caractère commercial. Le projet de l'appelant est donc une «entreprise» au sens de cette définition puisqu'il satisfait au critère établi par les tribunaux pour déterminer s'il s'agit d'un projet comportant un risque de caractère commercial, à savoir que le contribuable a une intention commerciale à l'égard du bien. Les faits consignés au dossier révèlent en effet la présence d'un «plan [légitime] visant la réalisation d'un bénéfice» à l'égard du terrain.

Le terrain est également un bien figurant dans un «inventaire» au sens de la définition donnée au par. 248(1). Selon cette définition, il n'est pas nécessaire qu'un bien contribue directement au revenu pour une année d'imposition pour pouvoir être considéré comme un bien figurant dans un inventaire. Il suffit que le coût ou la valeur d'un bien entre dans le calcul du revenu d'entreprise pour une année, pour que ce bien fasse partie des biens figurant dans un inventaire. En règle générale, les biens vendus par une entreprise commerciale entrent toujours dans le calcul du revenu pour l'année de la vente. C'est donc à juste titre que le terrain en question est classé comme un bien figurant dans un «inventaire» aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, à la fois pour l'année d'imposition au cours de laquelle il a été aliéné, et pour les années antérieures, parce que son coût ou sa valeur entre dans le calcul du revenu d'entreprise pour une année d'imposition. Le sens ordinaire de

ciples of commercial accounting and of business. While the express wording of the *Income Tax Act* is capable of overruling these principles where it is sufficiently explicit, a court should be cautious to adopt an interpretation which is clearly inconsistent with the commonly accepted usage of a technical term particularly where an interpretation consistent with common usage is more natural on a plain reading of the definition.

Under s. 9 of the *Income Tax Act*, the determination of profit is a question of law to be determined according to the business test of well-accepted principles of commercial or accounting practice, except where these are inconsistent with the specific provisions of the Act. Since these principles establish that the value of inventory is relevant to the calculation of business income because it contributes to the cost of sale, the appellant was entitled to use the valuation scheme set out in s. 10(1). This section recognizes the well-accepted commercial and accounting principle of requiring a business to value its inventory at the lower of cost or market value. This specific legislated exception to the principle of realization is well accepted in the valuation of real estate inventory. Section 10(1) also represents an exception to the principles of matching and symmetry. The underlying rationale for the s. 10(1) exception to the general principles is usually explained as originating in the principle of conservatism. Moreover, s. 10(1) is not a mere codification of the common law as it existed in 1948 when the provision first appeared in the *Income Tax Act*. While the common law rule was restricted to stock-in-traders, s. 10(1) explicitly states that it applies to the inventory of a "business". Since the word "business" in the Act specifically includes adventures in the nature of trade, to confine the scope of s. 10(1) to stock-in-traders would place a judicial limit on the clear and unambiguous wording of the section. As well, if Parliament had intended to restrict the ambit of s. 10(1) to taxpayers which "carry on a business" it would have done so. Lastly, policy considerations cannot serve to override the explicit wording of s. 10(1). In sum, the plain reading of this section allows single items of inventory held as part of an adventure in the nature of trade to utilize the inventory valuation method contained therein. This conclusion is consistent with the basic dichotomy

la définition du mot «inventaire», donnée au par. 248(1), est compatible avec le sens que l'on donne habituellement à la définition du terme et reflète aussi la définition du terme «inventaire» qui est acceptée selon les principes comptables et commerciaux ordinaires. Bien qu'une disposition expresse de la *Loi de l'impôt sur le revenu* puisse l'emporter sur ces principes si elle est suffisamment explicite, une cour ne devrait adopter qu'avec prudence une interprétation manifestement incompatible avec l'usage généralement accepté d'un terme technique, particulièrement lorsque, selon le sens ordinaire de la définition, l'interprétation conforme à l'usage courant est plus naturelle.

En vertu de l'art. 9 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, la détermination du bénéfice est une question de droit qui doit être tranchée selon le critère des principes reconnus de la pratique commerciale ou comptable, sauf lorsque ceux-ci sont incompatibles avec les dispositions expresses de la Loi. Puisque ces principes établissent que la valeur des biens figurant dans un inventaire entre dans le calcul du revenu d'entreprise parce qu'elle contribue au coût des ventes, l'appelant avait le droit de recourir à la méthode d'évaluation établie au par. 10(1). Cette disposition sanctionne le principe commercial et comptable reconnu, selon lequel une entreprise doit évaluer les biens figurant dans son inventaire au moindre de leur coût et de leur valeur marchande. Cette exception particulière, d'origine législative, au principe de réalisation est reconnue dans l'évaluation de biens immeubles figurant dans un inventaire. Le paragraphe 10(1) représente également une exception aux principes de rattachement et de symétrie. La raison d'être de l'exception que constitue le par. 10(1) aux principes généraux est habituellement rattachée au principe de prudence. En outre, le par. 10(1) n'est pas qu'une codification de la common law telle qu'elle existait en 1948 lorsque cette disposition est apparue pour la première fois dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Alors que la règle de common law ne s'appliquait qu'aux marchands d'articles de commerce, le par. 10(1) précise qu'il s'applique aux biens figurant dans l'inventaire d'une «entreprise». Puisque le mot «entreprise», utilisé dans la Loi, désigne expressément les projets comportant un risque de caractère commercial, restreindre le champ d'application du par. 10(1) aux marchands d'articles de commerce imposerait une limite judiciaire au texte clair et net de cette disposition. De même, si le législateur avait voulu restreindre la portée du par. 10(1) aux seuls contribuables qui «exploitent une entreprise», il l'aurait fait. Enfin, des considérations de politique générale ne peuvent servir à annuler le libellé explicite du par. 10(1). Bref, selon son sens ordinaire, ce paragraphe permet qu'on emploie à l'égard

in the Act between income and capital and the different schemes for taxing each of these.

Per Gonthier and Iacobucci JJ. (dissenting): The appellant cannot benefit from the application of the valuation scheme established by s. 10(1) of the *Income Tax Act* to deduct as a business loss in 1983 and 1984 the decline in the fair market value of the property. While the appellant's real estate purchase was an adventure in the nature of trade and, consequently, a "business" under s. 248(1) of the Act, he is not the kind of businessperson intended to be covered by s. 10(1) and, furthermore, the property is not "inventory" under s. 248(1) for the taxation years in question.

Neither s. 10(1) nor Regulation 1801 provides a deduction from income, nor do they mandate that any person with inventory can deduct any loss on fair market value arising therefrom. They simply give some direction as to how the valuation procedure should take place once ordinary commercial principles establish whether a business loss should be claimed under s. 9 of the *Income Tax Act*. The key taxation principle relevant to this case is the realization principle, which provides that, in the computation of income from an adventure in the nature of trade, gains or losses must be realized in order for them to be included in the computation of income for tax purposes. This principle is subject to an exception in the case of stock-in-trade, an exception which is codified in s. 10(1). Such stock-in-trade can be valued at the lower of cost and fair market value and, consequently, a dealer therein can recognize as a loss the decline in the market value of its inventory in the year in which this decline occurs. The commercial principles and jurisprudential authority underpinning the *Income Tax Act*, however, do not recognize that this exception should operate for unsold single pieces of land alleged to be inventory that are held by adventurers in trade. The situation of dealers in stock-in-trade is markedly different from that faced by a business adventurer such as the appellant. The former are engaged in the "carrying on of a business", regularly purchasing hundreds of goods which are quickly sold. Since it is not practicable for them to determine their profit by looking at each individual item sold, an averaging formula is used. By contrast, the appellant has launched a single adventure and the profit/loss from the property is readily ascertainable in the year of disposition. While s. 10(1) applies to a business which includes an adventure in the

d'un bien unique figurant dans un inventaire, qui est détenu dans le cadre d'un projet comportant un risque de caractère commercial, la méthode d'évaluation des biens figurant dans un inventaire qui y est prévue. Cette conclusion est compatible avec la dichotomie fondamentale que la Loi établit entre le revenu et le capital, et avec leurs régimes d'imposition respectifs.

Les juges Gonthier et Iacobucci (dissidents): L'appellant ne saurait bénéficier du régime d'évaluation établi par le par. 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour déduire à titre de perte d'entreprise la diminution de la juste valeur marchande du bien pour les années 1983 et 1984. Bien que l'acquisition immobilière de l'appellant fût un projet comportant un risque de caractère commercial et, par conséquent, une «entreprise» au sens du par. 248(1) de la Loi, il n'est pas le genre d'homme d'affaires que le par. 10(1) est destiné à viser et, de plus, le bien n'est pas un bien figurant dans un «inventaire», au sens du par. 248(1), pour les années d'imposition en question.

Ni le par. 10(1) de la Loi ni l'art. 1801 du Règlement ne prévoient la déduction du revenu, ni n'édicte qu'une personne ayant un inventaire peut déduire une perte relative à la juste valeur marchande en découlant. Ces dispositions ne font que donner des indications sur la façon dont l'évaluation devrait être faite, une fois qu'il a été établi en vertu des principes commerciaux ordinaires qu'une perte d'entreprise devrait être déclarée en vertu de l'art. 9 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Le principe fiscal clé s'appliquant en l'espèce est le principe de réalisation qui prévoit que, dans le calcul du revenu d'un projet comportant un risque de caractère commercial, les gains et les pertes doivent être réalisés pour pouvoir être inclus dans le calcul du revenu aux fins de l'impôt. Ce principe souffre une exception dans le cas des articles de commerce, une exception qui est codifiée au par. 10(1). Ces articles de commerce peuvent être évalués selon la méthode d'évaluation au moindre du coût et de la juste valeur marchande et, par conséquent, la personne qui en fait le commerce peut reconnaître comme perte la diminution de la valeur des biens figurant dans son inventaire, pendant l'année où cette diminution a lieu. Toutefois, les principes commerciaux et la jurisprudence qui sous-tendent la *Loi de l'impôt sur le revenu* ne reconnaissent pas que cette exception au principe de réalisation devrait s'appliquer dans le cas de terrains uniques non vendus, qui sont détenus par des spéculateurs et qui, allègue-t-on, constituent des biens figurant dans un inventaire. La situation du marchand d'articles de commerce est nettement différente de celle d'un spéculateur comme l'appellant. Ces marchands «exploitent une entreprise», achetant régulièrement des centaines de biens qui sont rapidement vendus. Parce qu'il ne leur est pas possible de calculer leur béné-

nature of trade, only persons who "carry on a business" ought to be entitled to benefit from that section. Adventurers do not "carry on" a business and there is no need to extend the reach of s. 10(1) to that group. An interpretation which would entitle the appellant to make use of the inventory valuation method would undermine the matching principle underpinning s. 9 and the broad principles of symmetry. Moreover, and most importantly in this case, the applicable method of accounting within the taxation context should be that which best reflects the taxpayer's true income position. In the case of an adventurer such as the appellant, who is not carrying on business, and who has made no disposition, it is not appropriate to determine profit using the inventory valuation method. His income position is best reflected by not declaring the decline in the fair market value of the property as a business loss in 1983 and 1984, but instead waiting until the year of disposition to enter any such losses, in this case 1986.

As well, the land is not inventory for the 1983 and 1984 taxation years under the *Income Tax Act's* definition in s. 248(1). The key element of that definition is that the property, in order to be properly classified as "inventory", must have a cost or value which, in the particular taxation year in question, bears some relevance to the amount of the taxpayer's income (profit or loss) for that particular year. Here, since the land was not involved in any transaction in 1983 and 1984, it bears no relation whatsoever to the appellant's income in the taxation years in question. The appellant should be able to claim, under the ordinary tracing formula (proceeds less the purchase cost), the drop in the value of the land in the year in which the property is disposed of, but not in years where the property remains dormant.

Cases Cited

By Major J.

Followed: *Bailey v. M.N.R.*, 90 D.T.C. 1321; *Weatherhead v. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2579; *Van Dongen v. The Queen*, 90 D.T.C. 6633; *Skerrett v. M.N.R.*, 91 D.T.C. 1330; *Cull v. The Queen*, 87 D.T.C. 5322; **not followed:** *Canada v. Dresden Farm Equip-*

ment

ment est utilisée. Par contre, l'appelant ne s'est engagé que dans un seul projet et le bénéfice ou la perte se rapportant au terrain est facilement vérifiable pendant l'année où il est aliéné. Bien que le par. 10(1) s'applique à une entreprise qui inclut un projet comportant un risque de caractère commercial, seules les personnes qui «exploitent une entreprise» devraient pouvoir se prévaloir de cette disposition. Les spéculateurs n'«exploitent» pas une entreprise et il n'est pas nécessaire d'étendre la portée du par. 10(1) à ce groupe. Une interprétation qui permettrait à l'appelant de recourir à la méthode d'évaluation des biens figurant dans un inventaire minerait le principe de rattachement qui sous-tend l'art. 9 et les principes généraux de symétrie. En outre, et qui plus est en l'espèce, aux fins de l'impôt, la méthode comptable applicable devrait être celle qui reflète le mieux la situation véritable du contribuable sur le plan de ses revenus. Dans le cas d'un spéculateur comme l'appelant, qui n'exploite pas une entreprise et qui n'a fait aucune aliénation, il ne convient pas de calculer le bénéfice au moyen de la méthode d'évaluation des biens figurant dans un inventaire. La meilleure façon de présenter la situation de l'appelant quant à ses revenus consiste non pas à déduire la diminution de la juste valeur marchande du terrain à titre de perte d'entreprise en 1983 et 1984, mais plutôt à attendre l'année de l'aliénation, soit 1986, pour inscrire toute perte de cette nature.

De même, le terrain n'est pas, pour les années d'imposition 1983 et 1984, un bien figurant dans un inventaire, au sens de la définition donnée au par. 248(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. L'élément clé de cette définition est que le bien, pour pouvoir être qualifié à bon droit de bien figurant dans un «inventaire», doit avoir un coût ou une valeur qui, durant l'année d'imposition en cause, a une incidence sur le revenu du contribuable (bénéfice ou perte) pour cette année. En l'espèce, puisque le terrain n'a fait l'objet d'aucune opération en 1983 et en 1984, il n'a pas la moindre incidence sur le revenu de l'appelant pour les années d'imposition en question. L'appelant devrait être capable de réclamer, en vertu de la formule d'identification ordinaire (produit moins coût d'acquisition), la diminution de la valeur du terrain pendant l'année de l'aliénation du bien, mais pas durant les années où le bien ne fait l'objet d'aucune opération.

Jurisprudence

Citée par le juge Major

Arrêts suivis: *Bailey c. M.R.N.*, 90 D.T.C. 1321; *Weatherhead c. M.R.N.*, [1990] 1 C.T.C. 2579; *Van Dongen c. La Reine*, 90 D.T.C. 6633; *Skerrett c. M.R.N.*, 91 D.T.C. 1330; *Cull c. La Reine*, 87 D.T.C. 5322; **arrêt non suivi:** *Canada c. Dresden Farm Equipment Ltd.*

ment Ltd., [1989] 1 C.T.C. 99; referred to: *Stubart Investments Ltd. v. The Queen*, [1984] 1 S.C.R. 536; *Canada v. Antosko*, [1994] 2 S.C.R. 312; *Californian Copper Syndicate v. Harris* (1904), 5 T.C. 159; *Minister of National Revenue v. Irwin*, [1964] S.C.R. 662; *Gresham Life Assurance Society v. Styles*, [1892] A.C. 309; *Neonex International Ltd. v. The Queen*, 78 D.T.C. 6339; *Symes v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 695; *Ostime v. Duple Motor Bodies, Ltd.*, [1961] 2 All E.R. 167; *Minister of National Revenue v. Anaconda American Brass Ltd.*, [1956] A.C. 85; *Whimster & Co. v. Inland Revenue Commissioners* (1925), 12 T.C. 813; *BSC Footwear Ltd. v. Ridgway*, [1971] 2 All E.R. 534; *Minister of National Revenue v. Consolidated Glass Ltd.*, [1957] S.C.R. 167.

By Iacobucci J. (dissenting)

Bailey v. M.N.R., 90 D.T.C. 1321; *Van Dongen v. The Queen*, 90 D.T.C. 6633; *Weatherhead v. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2579; *Skerrett v. M.N.R.*, 91 D.T.C. 1330; *Minister of National Revenue v. Shofar Investment Corp.*, [1980] 1 S.C.R. 350; *Californian Copper Syndicate v. Harris* (1904), 5 T.C. 159; *Edwards v. Bairstow*, [1956] A.C. 14; *Irrigation Industries Ltd. v. Minister of National Revenue*, [1962] S.C.R. 346; *Regal Heights Ltd. v. Minister of National Revenue*, [1960] S.C.R. 902; *The Queen v. Cyprus Anvil Mining Corp.*, 90 D.T.C. 6063; *Daley v. M.N.R.*, [1950] C.T.C. 254; *Dominion Taxicab Association v. Minister of National Revenue*, [1954] S.C.R. 82; *Friedberg v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 285; *Minister of National Revenue v. Consolidated Glass Ltd.*, [1957] S.C.R. 167; *Whimster & Co. v. Inland Revenue Commissioners* (1925), 12 T.C. 813; *BSC Footwear Ltd. v. Ridgway*, [1971] 2 All E.R. 534; *Minister of National Revenue v. Irwin*, [1964] S.C.R. 662; *Oryx Realty Corp. v. Minister of National Revenue*, [1974] 2 F.C. 44; *Tara Exploration and Development Co. v. M.N.R.*, 70 D.T.C. 6370, aff'd [1974] S.C.R. 1057; *Neonex International Ltd. v. The Queen*, 78 D.T.C. 6339; *West Kootenay Power and Light Co. v. Canada*, [1992] 1 F.C. 732; *Tobias v. The Queen*, 78 D.T.C. 6028; *Symes v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 695; *Ken Steeves Sales Ltd. v. M.N.R.*, 55 D.T.C. 1044; *M.N.R. v. Publishers Guild of Canada Ltd.*, 57 D.T.C. 1017; *Associated Investors of Canada Ltd. v. M.N.R.*, 67 D.T.C. 5096; *Maritime Telegraph and Telephone Co. v. The Queen*, 91 D.T.C. 5038.

Statutes and Regulations Cited

Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, ss. 3, 5, 9, 10, 13(7), 18(2), 38, 39, 41, 45(1), 48 [rep. 1994, c. 21, s. 19], 54(b), 54.2, 63(3)(c), 70, 110.6(4)(f), 111, 127.2(6)(a), 127.3(2)(a), 248(1) "appropriate percent-

[1989] 1 C.T.C. 99; arrêts mentionnés: *Stubart Investments Ltd. c. La Reine*, [1984] 1 R.C.S. 536; *Canada c. Antosko*, [1994] 2 R.C.S. 312; *Californian Copper Syndicate c. Harris* (1904), 5 T.C. 159; *Minister of National Revenue c. Irwin*, [1964] R.C.S. 662; *Gresham Life Assurance Society c. Styles*, [1892] A.C. 309; *Neonex International Ltd. c. La Reine*, 78 D.T.C. 6339; *Symes c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 695; *Ostime c. Duple Motor Bodies, Ltd.*, [1961] 2 All E.R. 167; *Minister of National Revenue c. Anaconda American Brass Ltd.*, [1956] A.C. 85; *Whimster & Co. c. Inland Revenue Commissioners* (1925), 12 T.C. 813; *BSC Footwear Ltd. c. Ridgway*, [1971] 2 All E.R. 534; *Minister of National Revenue c. Consolidated Glass Ltd.*, [1957] R.C.S. 167.

Citée par le juge Iacobucci (dissident)

Bailey c. M.N.R., 90 D.T.C. 1321; *Van Dongen c. La Reine*, 90 D.T.C. 6633; *Weatherhead c. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2579; *Skerrett c. M.N.R.*, 91 D.T.C. 1330; *Ministre du Revenu national c. Shofar Investment Corp.*, [1980] 1 R.C.S. 350; *Californian Copper Syndicate c. Harris* (1904), 5 T.C. 159; *Edwards c. Bairstow*, [1956] A.C. 14; *Irrigation Industries Ltd. c. Minister of National Revenue*, [1962] R.C.S. 346; *Regal Heights Ltd. c. Minister of National Revenue*, [1960] R.C.S. 902; *La Reine c. Cyprus Anvil Mining Corp.*, 90 D.T.C. 6063; *Daley c. M.N.R.*, [1950] C.T.C. 254; *Dominion Taxicab Association c. Minister of National Revenue*, [1954] R.C.S. 82; *Friedberg c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 285; *Minister of National Revenue c. Consolidated Glass Ltd.*, [1957] R.C.S. 167; *Whimster & Co. c. Inland Revenue Commissioners* (1925), 12 T.C. 813; *BSC Footwear Ltd. c. Ridgway*, [1971] 2 All E.R. 534; *Minister of National Revenue c. Irwin*, [1964] R.C.S. 662; *Oryx Realty Corp. c. Ministre du Revenu national*, [1974] 2 C.F. 44; *Tara Exploration and Development Co. c. M.N.R.*, 70 D.T.C. 6370, conf. par [1974] R.C.S. 1057; *Neonex International Ltd. c. La Reine*, 78 D.T.C. 6339; *West Kootenay Power and Light Co. c. Canada*, [1992] 1 C.F. 732; *Tobias c. La Reine*, 78 D.T.C. 6028; *Symes c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 695; *Ken Steeves Sales Ltd. c. M.N.R.*, 55 D.T.C. 1044; *M.N.R. c. Publishers Guild of Canada Ltd.*, 57 D.T.C. 1017; *Associated Investors of Canada Ltd. c. M.N.R.*, 67 D.T.C. 5096; *Maritime Telegraph and Telephone Co. c. La Reine*, 91 D.T.C. 5038.

Lois et règlements cités

Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 3, 5, 9, 10, 13(7), 18(2), 38, 39, 41, 45(1), 48 [abr. 1994, ch. 21, art. 19], 54b), 54.2, 63(3)c), 70, 110.6(4)f), 111, 127.2(6)a), 127.3(2)a), 248(1) «taux

- age”, “balance-due day”, “business” [rep. & sub. 1979, c. 5, s. 66(3)], “gross revenue”, “inventory”, 253.
- Income Tax Act*, R.S.C., 1985, c. 1 (5th Supp.), s. 95(1).
- Income Tax Regulations*, C.R.C. 1978, c. 945, s. 1801.
- Income Tax Regulations, amendment*, SOR/89-419.
- de base pour l’année», «date d’exigibilité du solde», «entreprise» ou «affaire» [abr. & rempl. 1979, ch. 5, art. 66(3)], «revenu brut», «inventaire», 253.
- Loi de l’impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.), art. 95(1).
- Règlement de l’impôt sur le revenu*, C.R.C. 1978, ch. 945, art. 1801.
- Règlement de l’impôt sur le revenu — Modification*, DORS/89-419.

Authors Cited

- Arnold, Brian J. *Timing and Income Taxation: The Principles of Income Measurement for Tax Purposes*. Toronto: Canadian Tax Foundation, 1983.
- Arnold, Brian J., Tim Edgar and Jinyan Li, eds. *Materials on Canadian Income Tax*, 10th ed. Scarborough, Ont.: Carswell, 1993.
- Canada. Department of National Revenue. Taxation. Interpretation Bulletin IT-218, “Profit from the Sale of Real Estate”, May 26, 1975.
- Canada. Department of National Revenue. Taxation. Interpretation Bulletin IT-218R, “Profit, Capital Gains and Losses from the Sale of Real Estate, Including Farmland and Inherited Land and Conversion of Real Estate from Capital Property to Inventory and Vice Versa”, September 16, 1986.
- Canada. Department of National Revenue. Taxation. Interpretation Bulletin IT-459, “Adventure or Concern in the Nature of Trade”, September 8, 1980.
- Canada. Department of National Revenue. Taxation. Interpretation Bulletin IT-473, “Inventory Valuation”, March 17, 1981 (revised December 5, 1986).
- Canada. Royal Commission on Taxation. *Report of the Royal Commission on Taxation*, vol. 3. Ottawa: Queen’s Printer, 1966.
- Canadian Institute of Chartered Accountants. *Terminology for Accountants*, 3rd ed. Toronto: Canadian Institute of Chartered Accountants, 1983.
- Canadian Institute of Public Real Estate Companies. *Canadian Institute of Public Real Estate Companies Recommended Accounting Practices for Real Estate Companies*, November 1985.
- Canadian Institute of Public Real Estate Companies. *CIPREC Handbook*, September 1990.
- Harris, Edwin C. *Canadian Income Taxation*. Toronto: Butterworths, 1979.
- Hogg, Peter W., and Joanne E. Magee. *Principles of Canadian Income Tax Law*. Scarborough, Ont.: Carswell, 1995.

Doctrine citée

- Arnold, Brian J. *Timing and Income Taxation: The Principles of Income Measurement for Tax Purposes*. Toronto: Association canadienne d’études fiscales, 1983.
- Arnold, Brian J., Tim Edgar and Jinyan Li, eds. *Materials on Canadian Income Tax*, 10th ed. Scarborough, Ont.: Carswell, 1993.
- Canada. Commission royale d’enquête sur la fiscalité. *Rapport de la Commission royale d’enquête sur la fiscalité*, t. 3. Ottawa: Imprimeur de la Reine, 1966.
- Canada. Ministère du Revenu national. Impôt. Bulletin d’interprétation IT-218, «Profits sur la vente de biens immeubles», 26 mai 1975.
- Canada. Ministère du Revenu national. Impôt. Bulletin d’interprétation IT-218R, «Bénéfices, gains en capital et pertes provenant de la vente de biens immeubles, y compris les terres agricoles et les terres transmises par décès et la conversion de biens immeubles qui sont des biens en immobilisation en biens figurant dans un inventaire et vice versa», 16 septembre 1986.
- Canada. Ministère du Revenu national. Impôt. Bulletin d’interprétation IT-459, «Projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial», 8 septembre 1980.
- Canada. Ministère du Revenu national. Impôt. Bulletin d’interprétation IT-473, «Évaluation des biens figurant dans un inventaire», 17 mars 1981 (révisé le 5 décembre 1986).
- Canadian Institute of Chartered Accountants. *Terminology for Accountants*, 3rd ed. Toronto: Canadian Institute of Chartered Accountants, 1983.
- Canadian Institute of Public Real Estate Companies. *Canadian Institute of Public Real Estate Companies Recommended Accounting Practices for Real Estate Companies*, November 1985.
- Canadian Institute of Public Real Estate Companies. *CIPREC Handbook*, September 1990.
- Harris, Edwin C. *Canadian Income Taxation*. Toronto: Butterworths, 1979.

Huot, René. *Understanding Income Tax for Practitioners* (1994-95 edition). Scarborough, Ont.: Carswell, 1994.

Kieso, Donald E., and Jerry J. Weygandt. *Intermediate Accounting*, 2nd Canadian ed. Prepared by V. Bruce Irvine and W. Harold Silvester. Toronto: John Wiley & Sons Canada Ltd., 1986.

Krishna, Vern. *The Fundamentals of Canadian Income Tax*, 4th ed. Scarborough, Ont.: Carswell, 1993.

Hogg, Peter W., and Joanne E. Magee. *Principles of Canadian Income Tax Law*. Scarborough, Ont.: Carswell, 1995.

Huot, René. *Cours d'impôt* (édition 1994-95). Sainte-Julie, Qué.: Thourene Ltée, 1994.

Kieso, Donald E., et autres. *Comptabilité intermédiaire*. Version française de l'édition canadienne de *Intermediate Accounting* préparée par Louis Ménard et Nadi Chlala. Montréal: Éditions du Renouveau Pédagogique Inc., 1991.

Krishna, Vern. *The Fundamentals of Canadian Income Tax*, 4th ed. Scarborough, Ont.: Carswell, 1993.

APPEAL from a judgment of the Federal Court of Appeal, [1993] 3 F.C. 607, 93 D.T.C. 5313, [1993] 2 C.T.C. 113, 156 N.R. 199, affirming a judgment of the Trial Division, [1992] 2 F.C. 552, 92 D.T.C. 6248, [1992] 1 C.T.C. 296, 53 F.T.R. 49, upholding the Minister of National Revenue's decision to disallow the appellant's claim. Appeal allowed, Gonthier and Iacobucci JJ. dissenting.

Craig C. Sturrock, for the appellant.

Roger E. Taylor and Al Meghji, for the respondent.

The judgment of L'Heureux-Dubé, Sopinka and Major JJ. was delivered by

MAJOR J. —

I. Background

As set out in greater detail in the reasons of my colleague Iacobucci J., the appellant was a participant in an adventure in the nature of trade involving a piece of Calgary real estate known as the "Styles Property". The Styles Property was acquired for the sole purpose of reselling it at a profit. The anticipated profit was to be split between a charitable donation to Trinity Western College and other organizations and the investors in their personal capacity. Contrary to the expectations of the investors, real estate prices fell instead of rising.

The appellant claimed business losses on his 1983 and 1984 tax returns relying on s. 10(1) of

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel fédérale, [1993] 3 C.F. 607, 93 D.T.C. 5313, [1993] 2 C.T.C. 113, 156 N.R. 199, qui a confirmé un jugement de la Section de première instance, [1992] 2 C.F. 552, 92 D.T.C. 6248, [1992] 1 C.T.C. 296, 53 F.T.R. 49, qui avait maintenu la décision du ministre du Revenu national de refuser la déduction de l'appelant. Pourvoi accueilli, les juges Gonthier et Iacobucci sont dissidents.

Craig C. Sturrock, pour l'appelant.

Roger E. Taylor et Al Meghji, pour l'intimée.

Version française du jugement des juges L'Heureux-Dubé, Sopinka et Major rendu par

LE JUGE MAJOR —

I. Le contexte

Comme en font état plus en détail les motifs de mon collègue le juge Iacobucci, l'appelant s'est engagé dans un projet comportant un risque de caractère commercial visant un terrain situé dans la ville de Calgary et désigné sous le nom de «domaine Styles». Le domaine Styles a été acheté à seule fin de revente avec bénéfice. Le bénéfice anticipé devait être partagé en un don de charité au Trinity Western College et à d'autres organismes, et un versement aux investisseurs à titre personnel. Contrairement aux attentes des investisseurs, les prix des immeubles ont baissé au lieu de monter.

Invokant le par. 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, S.C. 1970-71-72, ch. 63, qui permet que

the *Income Tax Act*, S.C. 1970-71-72, c. 63, which permits inventory to be valued at the lower of cost or market value. The Minister of National Revenue disallowed this claim.

II. Analysis

A. *Introduction*

The narrow issue in this appeal is whether land held for resale as an adventure in the nature of trade may be valued as inventory under s. 10(1) of the *Income Tax Act*. I have read the reasons of my colleague Iacobucci J., and, with respect, I disagree with his conclusion. In my opinion the provisions of the *Income Tax Act* allow land held as an adventure in the nature of trade to be valued as inventory under s. 10(1) and therefore I would allow this appeal.

B. *The Scheme of the Income Tax Act*

It is necessary to make some comments on the basic scheme of the *Income Tax Act* given my analysis of the issue raised in this appeal.

Section 3 of the *Income Tax Act* sets out the ground rules for the computation of a taxpayer's income for a taxation year. Section 3 recognizes two basic categories of income: "ordinary income" from office, employment, business and property, all of which are included in s. 3(a), and income from a capital source, or capital gains which are covered by s. 3(b). The whole structure of the *Income Tax Act* reflects the basic distinction recognized in the Canadian tax system between income and capital gain.

Subdivision b of Division B of the Act entitled "Income or Loss from a Business or Property" contains all the rules which govern business and

les biens figurant dans un inventaire soient évalués au moindre de leur coût et de leur valeur marchande, l'appelant a réclamé des pertes d'entreprise dans ses déclarations de revenus de 1983 et de 1984. Le ministre du Revenu national a refusé d'admettre ces pertes.

II. Analyse

A. *Introduction*

Il s'agit précisément, en l'espèce, de savoir si un terrain détenu en vue d'être revendu dans le cadre d'un projet comportant un risque de caractère commercial peut être évalué comme un bien figurant dans un inventaire en vertu du par. 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. J'ai lu les motifs de mon collègue le juge Iacobucci et, en toute déférence, je ne suis pas d'accord avec sa conclusion. À mon avis, les dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* permettent d'évaluer un terrain détenu dans le cadre d'un projet comportant un risque de caractère commercial comme un bien figurant dans un inventaire en vertu du par. 10(1), et je suis donc d'avis d'accueillir le présent pourvoi.

B. *Le régime de la Loi de l'impôt sur le revenu*

Certains commentaires sur le régime de base de la *Loi de l'impôt sur le revenu* s'imposent compte tenu de l'analyse que je fais de la question soulevée dans le présent pourvoi.

L'article 3 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* énonce les règles de base qui régissent le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition. L'article 3 reconnaît deux catégories fondamentales de revenus: le «revenu ordinaire» tiré d'une charge, d'un emploi, d'une entreprise et d'un bien, qui sont tous visés par l'al. 3a), et le revenu tiré de biens en immobilisation, ou les gains en capital, qui sont visés par l'al. 3b). Toute la structure de la *Loi de l'impôt sur le revenu* reflète cette distinction de base, reconnue dans le régime fiscal canadien, entre le revenu et le gain en capital.

La sous-section b de la section B de la Loi, intitulée «Revenu ou perte provenant d'une entreprise ou d'un bien», énonce toutes les règles régissant le

property income. The leading section in this subdivision is s. 9 which provides that a taxpayer is taxable on the profit for a business or property for the year. Profit is not defined in the *Income Tax Act*.

7 Unlike business or property income which is fully taxable, income from capital sources was not subject to tax at all in Canada until 1972 and is still partially protected from taxation. Subdivision c of Division B of the Act entitled "Taxable Capital Gains and Allowable Capital Losses" contains all of the rules which apply to income derived from a capital source. The leading section in this subdivision is s. 38 which provides that a taxpayer is taxable on 3/4 of the capital gain from the disposition of property in the year.

8 The distinction between income from office, employment, business and property sources and that from a capital source and the preferential treatment of the latter has long been the subject of academic criticism: see B. J. Arnold, T. Edgar and J. Li, eds., *Materials on Canadian Income Tax* (10th ed. 1993), at p. 297; and *Report of the Royal Commission on Taxation* (Carter Report) (1966), vol. 3, at pp. 62-67. The distinction between amounts of an income nature and those of a capital nature was imported into the Canadian tax system from the United Kingdom where it is believed to have originated from a primarily agricultural economy whose concept of income was the fruits of productive source. In spite of the uncertainty of origins of the distinction between capital gain and other income and the criticisms of preferential tax treatment of capital gain, differential tax treatment of capital gain and income remains a fundamental feature of the Canadian taxation system.

C. Principles of Interpretation

9 The central question on this appeal of whether the appellant is entitled to take advantage of the

revenu tiré d'une entreprise ou d'un bien. La disposition principale de cette sous-section est l'art. 9 qui prévoit que le contribuable est assujéti à l'impôt sur le bénéfice qu'il tire d'une entreprise ou d'un bien pour l'année. Le mot «bénéfice» n'est pas défini dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Contrairement au revenu tiré d'une entreprise ou d'un bien, qui est imposable en totalité, le revenu tiré de biens en immobilisation n'était aucunement assujéti à l'impôt avant 1972, et il est encore partiellement soustrait à l'impôt. La sous-section c de la section B de la Loi, intitulée «Gains en capital imposables et pertes en capital déductibles», énonce toutes les règles qui s'appliquent au revenu tiré d'un bien en immobilisation. La disposition principale de cette sous-section est l'art. 38, qui prévoit qu'un contribuable doit payer de l'impôt sur les 3/4 du gain en capital qu'il a réalisé, durant l'année, lors de l'aliénation du bien.

La distinction entre le revenu tiré d'une charge, d'un emploi, d'une entreprise ou d'un bien, et le revenu tiré de biens en immobilisation, de même que le traitement préférentiel accordé à ce dernier revenu font depuis longtemps l'objet de critiques de la part d'auteurs: voir B. J. Arnold, T. Edgar et J. Li, dir., *Materials on Canadian Income Tax* (10^e éd. 1993), à la p. 297, et le *Rapport de la Commission royale d'enquête sur la fiscalité* (rapport Carter) (1966), t. 3, aux pp. 72 à 77. La distinction en droit fiscal canadien entre les montants qui tiennent du revenu et ceux qui tiennent de l'immobilisation a été empruntée au Royaume-Uni, où l'on croit qu'elle serait née d'une économie principalement agricole dans laquelle le revenu était le fruit d'une source productive. En dépit de l'incertitude qui entoure les origines de la distinction entre le gain en capital et les autres revenus et en dépit des critiques exprimées à l'endroit du traitement fiscal préférentiel accordé au gain en capital, le traitement fiscal différentiel du gain en capital et du revenu demeure une caractéristique fondamentale du régime fiscal canadien.

C. Principes d'interprétation

La question principale soulevée dans le présent pourvoi, soit celle de savoir si l'appelant a le droit

inventory valuation method in s. 10 of the Act involves a careful examination of the wording of the provisions of the Act and a consideration of the proper interpretation of these sections in the light of the basic structure of the Canadian taxation scheme which is established in the *Income Tax Act*.

In interpreting sections of the *Income Tax Act*, the correct approach, as set out by Estey J. in *Stuart Investments Ltd. v. The Queen*, [1984] 1 S.C.R. 536, is to apply the plain meaning rule. Estey J. at p. 578 relied on the following passage from E. A. Driedger, *Construction of Statutes* (2nd ed. 1983), at p. 87:

Today there is only one principle or approach, namely, the words of an Act are to be read in their entire context and in their grammatical and ordinary sense harmoniously with the scheme of the Act, the object of the Act, and the intention of Parliament.

The principle that the plain meaning of the relevant sections of the *Income Tax Act* is to prevail unless the transaction is a sham has recently been affirmed by this Court in *Canada v. Antosko*, [1994] 2 S.C.R. 312. Iacobucci J., writing for the Court, held at pp. 326-27 that:

While it is true that the courts must view discrete sections of the *Income Tax Act* in light of the other provisions of the Act and of the purpose of the legislation, and that they must analyze a given transaction in the context of economic and commercial reality, such techniques cannot alter the result where the words of the statute are clear and plain and where the legal and practical effect of the transaction is undisputed: *Mattabi Mines Ltd. v. Ontario (Minister of Revenue)*, [1988] 2 S.C.R. 175, at p. 194; see also *Symes v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 695.

I accept the following comments on the *Antosko* case in P. W. Hogg and J. E. Magee, *Principles of Canadian Income Tax Law* (1995), Section 22.3(c) "Strict and purposive interpretation", at pp. 453-54:

de se prévaloir de la méthode d'évaluation des biens figurant dans un inventaire prévue à l'art. 10 de la Loi, nécessite un examen attentif du libellé des dispositions de la Loi, de même qu'une étude de l'interprétation qu'il convient de donner à ces articles à la lumière de la structure de base du régime fiscal canadien établi dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Pour interpréter les dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, il convient, comme l'affirme le juge Estey dans l'arrêt *Stuart Investments Ltd. c. La Reine*, [1984] 1 R.C.S. 536, d'appliquer la règle du sens ordinaire. À la page 578, le juge Estey se fonde sur le passage suivant de l'ouvrage de E. A. Driedger, intitulé *Construction of Statutes* (2^e éd. 1983), à la p. 87:

[TRADUCTION] Aujourd'hui il n'y a qu'un seul principe ou solution: il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur.

Le principe voulant que le sens ordinaire des dispositions pertinentes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* prévale, à moins d'être en présence d'une opération simulée, a récemment été approuvé par notre Cour dans l'arrêt *Canada c. Antosko*, [1994] 2 R.C.S. 312. Le juge Iacobucci affirme, au nom de la Cour, aux pp. 326 et 327:

Même si les tribunaux doivent examiner un article de la *Loi de l'impôt sur le revenu* à la lumière des autres dispositions de la Loi et de son objet, et qu'ils doivent analyser une opération donnée en fonction de la réalité économique et commerciale, ces techniques ne sauraient altérer le résultat lorsque les termes de la Loi sont clairs et nets et que l'effet juridique et pratique de l'opération est incontesté: *Mattabi Mines Ltd. c. Ontario (Ministre du Revenu)*, [1988] 2 R.C.S. 175, à la p. 194; voir également *Symes c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 695.

J'accepte les commentaires suivants qui ont été faits à l'égard de l'arrêt *Antosko* dans l'ouvrage de P. W. Hogg et J. E. Magee, intitulé *Principles of Canadian Income Tax Law* (1995), dans la section 22.3(c) [TRADUCTION] «Interprétation stricte et fondée sur l'objet visé», aux pp. 453 et 454:

10

11

It would introduce intolerable uncertainty into the Income Tax Act if clear language in a detailed provision of the Act were to be qualified by unexpressed exceptions derived from a court's view of the object and purpose of the provision. . . . [The *Antosko* case] is simply a recognition that "object and purpose" can play only a limited role in the interpretation of a statute that is as precise and detailed as the Income Tax Act. When a provision is couched in specific language that admits of no doubt or ambiguity in its application to the facts, then the provision must be applied regardless of its object and purpose. Only when the statutory language admits of some doubt or ambiguity in its application to the facts is it useful to resort to the object and purpose of the provision.

D. Plain Meaning of Section 10

12 The primary section whose interpretation is in dispute is s. 10:

10. (1) For the purpose of computing income from a business, 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.

The plain reading of this section is that it is a mandatory provision requiring a taxpayer who computes income from a business to value the inventory at the lower of cost or market value or as permitted by regulation. Thus, *prima facie*, the taxpayer must meet two requirements in order to use this section: the venture at issue must be a "business" and the property in question must be "inventory".

(1) Is the Appellant's Venture a Business?

13 The definition of "business" in s. 248(1) specifically includes an adventure in the nature of trade:

"business", includes a profession, calling, trade, manufacture or undertaking of any kind whatever and, except for the purposes of paragraph 18(2)(c), an adventure or concern in the nature of trade but does not include an office or employment; [Emphasis added.]

[TRADUCTION] La Loi de l'impôt sur le revenu serait empreinte d'une incertitude intolérable si le libellé clair d'une disposition détaillée de la Loi était nuancé par des exceptions tacites tirées de la conception qu'un tribunal a de l'objet de la disposition. [. . .] [L'arrêt *Antosko*] ne fait que reconnaître que «l'objet» ne peut jouer qu'un rôle limité dans l'interprétation d'une loi aussi précise et détaillée que la Loi de l'impôt sur le revenu. Lorsqu'une disposition est rédigée dans des termes précis qui n'engendrent aucun doute ni aucune ambiguïté quant à son application aux faits, elle doit être appliquée nonobstant son objet. Ce n'est que lorsque le libellé de la loi engendre un certain doute ou une certaine ambiguïté, quant à son application aux faits, qu'il est utile de recourir à l'objet de la disposition.

D. Le sens ordinaire de l'art. 10

La principale disposition dont l'interprétation est contestée est l'art. 10:

10. (1) Aux fins du calcul du revenu tiré d'une entreprise, les biens figurant dans un inventaire sont évalués au coût supporté par le contribuable ou à leur juste valeur marchande, le moins élevé de ces deux éléments étant à retenir, ou de toute autre façon permise par les règlements.

D'après le sens ordinaire de cet article, il s'agit d'une disposition impérative qui oblige le contribuable, lors du calcul de son retenu tiré d'une entreprise, à évaluer les biens figurant dans l'inventaire au moindre de leur coût et de leur valeur marchande, ou d'une autre façon permise par les règlements. Par conséquent, le contribuable doit, à première vue, satisfaire à deux exigences pour pouvoir recourir à cet article: le projet en cause doit être une «entreprise» et la propriété en question doit être un «bien figurant dans un inventaire».

(1) Le projet de l'appellant est-il une entreprise?

La définition du mot «entreprise» au par. 248(1) inclut expressément un projet comportant un risque de caractère commercial:

«entreprise» ou «affaire» comprend une profession, un métier, un commerce, une manufacture ou une activité de quelque genre que ce soit et, sauf aux fins de l'alinéa 18(2)c, comprend un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial mais ne comprend pas une charge ni un emploi; [Je souligne.]

An “adventure in the nature of trade” is not defined in the Act but is a term which has a meaning established by the common law.

Both parties in this appeal accept that the appellant’s real estate venture constitutes an adventure in the nature of trade. Nevertheless, it is useful to briefly examine the requirements for an adventure in the nature of trade since these requirements serve to limit the scope of ventures which are eligible to use the provisions of s. 10(1).

The concept of an adventure in the nature of trade is a judicial creation designed to determine which purchase and sale transactions are of a business nature and which are of a capital nature. This question was particularly important prior to 1972 when capital transactions were completely exempt from taxation. The question was succinctly stated by Clerk L.J. in *Californian Copper Syndicate v. Harris* (1904), 5 T.C. 159 (Ex., Scot.), at p. 166:

Is the sum of gain that has been made a mere enhancement of value by realising a security, or is it a gain made in an operation of business in carrying out a scheme for profit-making?

The first requirement for an adventure in the nature of trade is that it involve a “scheme for profit-making”. The taxpayer must have a legitimate intention of gaining a profit from the transaction. Other requirements are conveniently summarized in Interpretation Bulletin IT-459 “Adventure or Concern in the Nature of Trade” (September 8, 1980) which references Interpretation Bulletin IT-218 “Profit from the Sale of Real Estate” (May 26, 1975) for a summary of the relevant factors when the property involved is real estate.

IT-218R, which replaced IT-218 in 1986, lists a number of factors which have been used by the courts to determine whether a transaction

L’expression «projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial» n’est pas définie dans la Loi, mais elle a un sens établi par la common law.

Les deux parties au présent pourvoi reconnaissent que le projet immobilier de l’appelant constitue un projet comportant un risque de caractère commercial. Il est néanmoins utile d’examiner brièvement les éléments constitutifs d’un tel projet puisqu’ils servent à limiter la gamme de projets susceptibles de permettre l’application des dispositions du par. 10(1).

La notion de projet comportant un risque de caractère commercial est une création jurisprudentielle visant à départager les opérations d’achat et de vente qui sont de nature commerciale de celles qui tiennent d’une immobilisation. Cette question revêtait une importance particulière avant 1972, puisque les opérations portant sur des immobilisations étaient alors totalement exonérées d’impôt. La question a été énoncée succinctement par le lord juge Clerk dans l’arrêt *Californian Copper Syndicate c. Harris* (1904), 5 T.C. 159 (Ex., Scot.), à la p. 166:

[TRADUCTION] Le gain est-il une simple plus-value due à la réalisation d’un titre, ou est-ce un gain fait dans le cadre d’une entreprise conformément à un plan visant la réalisation d’un bénéfice?

La première condition de l’existence d’un projet comportant un risque de caractère commercial est qu’il comporte un «plan visant la réalisation d’un bénéfice». Le contribuable doit avoir l’intention légitime de tirer un bénéfice de l’opération. Les autres conditions sont énoncées utilement dans le bulletin d’interprétation IT-459, intitulé «Projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial» (8 septembre 1980), qui fait mention du bulletin d’interprétation IT-218, intitulé «Profits sur la vente de biens immeubles» (26 mai 1975), comme document où sont résumés les facteurs pertinents dans le cas de biens immeubles.

Le bulletin IT-218R, qui a remplacé le bulletin IT-218 en 1986, énumère un certain nombre de facteurs dont les tribunaux se sont servis pour

14

15

16

17

involving real estate is an adventure in the nature of trade creating business income or a capital transaction involving the sale of an investment. Particular attention is paid to:

- (i) The taxpayer's intention with respect to the real estate at the time of purchase and the feasibility of that intention and the extent to which it was carried out. An intention to sell the property for a profit will make it more likely to be characterized as an adventure in the nature of trade.
- (ii) The nature of the business, profession, calling or trade of the taxpayer and associates. The more closely a taxpayer's business or occupation is related to real estate transactions, the more likely it is that the income will be considered business income rather than capital gain.
- (iii) The nature of the property and the use made of it by the taxpayer.
- (iv) The extent to which borrowed money was used to finance the transaction and the length of time that the real estate was held by the taxpayer. Transactions involving borrowed money and rapid resale are more likely to be adventures in the nature of trade.

déterminer si une opération immobilière constitue un projet comportant un risque de caractère commercial qui génère un revenu d'entreprise ou une opération portant sur une immobilisation, impliquant la vente d'un placement. Une attention particulière est accordée à:

- (i) L'intention du contribuable relativement au bien immeuble au moment de l'achat, ses possibilités de réalisation et la mesure dans laquelle cette intention est réalisée. L'intention de revendre la propriété avec bénéfice la rendra plus susceptible d'être qualifiée de projet comportant un risque de caractère commercial.
- (ii) La nature de l'entreprise, de la profession, du métier ou de l'occupation du contribuable et des associés. Plus l'entreprise ou la profession d'un contribuable est liée aux transactions immobilières, plus il est probable que le revenu réalisé sera considéré comme un revenu tiré d'une entreprise plutôt que comme un gain en capital.
- (iii) La nature du bien et l'usage qu'en fait le contribuable.
- (iv) La mesure dans laquelle l'argent emprunté a servi à financer l'acquisition du bien immeuble et la période pendant laquelle le bien immeuble a été détenu par le contribuable. Les opérations impliquant emprunt et revente rapide sont plus susceptibles d'être des projets comportant un risque de caractère commercial.

18

The factual record in this case reveals a legitimate "scheme for profit-making" with respect to the Styles Property. The appellant and his associates purchased the Styles Property with the intention of reselling it at a profit. The appellant and his associates planned to split the anticipated profit between designated charities and themselves on a *pro rata* basis. The persons involved in this venture were experienced business people who treated the transaction as a business venture. The land involved was undeveloped real estate which was suitable for resale but unsuitable as an income producing investment or for the personal enjoyment of the appellant or his associates.

Les faits consignés au dossier en l'espèce révèlent la présence d'un «plan [légitime] visant la réalisation d'un bénéfice» à l'égard du domaine Styles. L'appelant et ses associés ont acheté le domaine Styles dans l'intention de le revendre avec bénéfice. L'appelant et ses associés avaient prévu partager proportionnellement le bénéfice escompté entre certains organismes de charité et eux-mêmes. Les personnes engagées dans ce projet étaient des gens d'affaires expérimentés qui le considéraient comme une opération spéculative commerciale. Le terrain en cause était vierge et susceptible d'être revendu mais non de constituer un placement générateur de revenu ou de procurer un agrément personnel à l'appelant ou à ses associés.