

Her Majesty The Queen *Appellant*;

and

Malloney's Studio Limited *Respondent*.

1979: February 14, 15; 1979: March 20.

Present: Laskin C.J. and Pigeon, Dickson, Beetz and Estey JJ.

ON APPEAL FROM THE FEDERAL COURT OF APPEAL

Taxation — Sale of land clear of all buildings — Building demolished — Other buildings acquired — Capital cost allowance — Proceeds of disposition of depreciable property — Income Tax Act, R.S.C. 1952, c. 148, as amended, s. 20(5)(b)(c), (6)(g).

The respondent operated a restaurant in a building which it owned in downtown Toronto. The property adjoined a Hospital and in 1963 the respondent was notified by the Hospital, which had expropriation powers, that the property was required for expansion purposes. Negotiations ensued and eventually an agreement of purchase and sale was concluded wherein the respondent agreed to deliver to the purchaser vacant possession of the property *clear of all buildings*. The transaction eventually was closed on that basis, the buildings having been removed by respondent's contractor at a cost of \$750 plus all salvage. Prior to closing respondent had purchased alternative premises nearby, and had renovated them to make them suitable for its purposes. The appellant assessed the respondent on the basis that the respondent had disposed of depreciable property and had to set off against its undepreciated capital cost of class 3 assets \$80,000 of the total selling price of \$280,000 received from the sale. The Tax Appeal Board allowed respondent's appeal stating that no portion of the selling price could reasonably be regarded as proceeds of disposition of the building. On appeal by trial *de novo* the assessment was restored but the Federal Court of Appeal held that there were no proceeds of disposition of depreciable property within the meaning of that phrase in the Act.

Held (Pigeon and Beetz JJ. dissenting): The appeal should be dismissed.

Per Laskin C.J. and Dickson and Estey JJ.: As the building was not made the subject of the contract no equitable interest arose in the Hospital. No part of the

Sa Majesté La Reine *Appelante*;

et

Malloney's Studio Limited *Intimée*.

1979: 14, 15 février; 1979: 20 mars.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Pigeon, Dickson, Beetz et Estey.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL FÉDÉRALE

Droit fiscal — Vente d'un terrain débarrassé de tous bâtiments — Démolition d'un édifice — Acquisition d'un autre édifice — Allocation à l'égard du coût en capital — Produit de la disposition de biens susceptibles de dépréciation — Loi de l'impôt sur le revenu, S.R.C. 1952, chap. 148 et modifications, art. 20(5)(b) et c), (6)(g).

L'intimée exploitait un restaurant dans un immeuble dont elle était propriétaire au centre-ville de Toronto. Cet immeuble était attenant à un hôpital qui était doté de pouvoirs d'expropriation et qui, en 1963, avisa l'intimée qu'il requérait la propriété à des fins d'agrandissement. Après négociation, une promesse de vente fut éventuellement conclue aux termes de laquelle l'intimée s'engageait à faire en sorte que l'acheteur soit mis en possession de l'immeuble, *débarrassé de tous bâtiments*. La transaction s'est finalement conclue sur cette base, les bâtiments ayant été démolis par un entrepreneur engagé par l'intimée pour le prix de \$750 plus tous les matériaux récupérables. Avant la signature de l'acte de vente, l'intimée avait acheté un autre immeuble situé dans les environs et l'avait rénové pour l'adapter à son commerce. L'appelante a établi la cotisation d'impôt en considérant que l'intimée avait disposé d'un bien susceptible de dépréciation et devait déduire du coût en capital non déprécié des biens de la catégorie 3 la somme de \$80,000 provenant du prix de vente total de \$280,000. La Commission de révision de l'impôt a accueilli l'appel interjeté par l'intimée, disant qu'aucune fraction du prix de vente ne pouvait être raisonnablement considérée comme le produit de l'aliénation de la bâtisse. Sur appel par voie de procès *de novo* la cotisation a été rétablie, mais la Cour d'appel fédérale a estimé qu'il n'y avait pas de produit de disposition d'un bien susceptible de dépréciation, au sens de cette expression de la Loi.

Arrêt (les juges Pigeon et Beetz étant dissidents): Le pourvoi doit être rejeté.

Le juge en chef Laskin et les juges Dickson et Estey: Etant donné qu'il n'est pas question de l'édifice dans le contrat, l'hôpital n'est pas devenu titulaire d'un droit en

purchase price was therefore referable to any such interest in the building. The contract dealt only with land *clear of buildings* and, even if a court were able to go behind the contract and examine the negotiations, here the purchaser clearly required only the land, the vendor was aware of this and the vendor set out to sell only land. That the land had been valued on the basis of its value as a business did not qualify the nature of the contract nor did the fact that the Hospital had expropriating powers.

Section 20(6)(g) could not apply to the facts in this case. The rule in para. (g) applies to a situation where a taxpayer has disposed of depreciable property *and* something else and then permits a reasonable allocation. Here the contract demonstrably related only to the sale of vacant land. Further, to invoke the rule in para. (g) there must be a bilateral disposition not as here a demolition involving no recipient.

The argument that it would be unfair that the taxpayer would be entitled to take the sale proceeds free of any claim for recaptured capital cost allowance had no application. In the construction of a taxing statute one simply adheres to the words of the statute.

Per Pigeon and Beetz JJ. dissenting: Dubé J. hearing the case by trial *de novo* correctly held that that \$80,000 should be regarded as consideration for the disposition of depreciable property. There was no doubt that the respondent made a disposition of its building, the only question was whether it disposed of it by its agreement of sale or by its demolition contract with the contractor. The situation should not be treated as if this was an owner who had decided to demolish a building because it appeared more profitable to own bare land. The consideration in the agreement of sale was really not only the bare land but the obligation to destroy the building and deliver vacant possession to the land *clear of all buildings*. Further, the sale price was arrived at on the basis of the value of the whole property to the owner: land, buildings and improvements, and in that situation it could not be said that the value of the building was not part of the consideration of the agreement of sale.

[*The Queen v. Compagnie Immobilière BCN Limitée*, [1979] 1 S.C.R. 865; *Aberdeen Construction Group Ltd. v. Inland Revenue Commissioners*, [1978] 2 W.L.R. 648; *Partington v. Attorney-General* (1869), L.R. 4 H.L. 100; *Stanley v. M.N.R.* 72 D.T.C. 6004, aff'g 69 D.T.C. 5286, 67 D.T.C. 700, referred to.]

equity. Aucune partie du prix d'achat ne peut donc être versée en contrepartie d'un tel droit dans l'édifice. Le contrat visait uniquement le terrain *débarassé de tous bâtiments* et même si un tribunal était habilité à aller au-delà du contrat pour étudier les négociations, il est clair ici que l'acheteur voulait seulement le terrain et que le vendeur, informé de cette intention, a vendu seulement le terrain. La nature du contrat reste inchangée que le terrain ait été évalué sur la base de sa valeur en tant que commerce ou que l'hôpital possédât des pouvoirs d'expropriation.

L'alinéa 20(6)(g) ne peut s'appliquer en l'espèce. La règle prévue à l'al. g) s'applique au cas où un contribuable a disposé d'un bien susceptible de dépréciation *et* d'autre chose, et permet alors une allocation raisonnable. En l'espèce, il est évident que le contrat ne porte que sur la vente d'un terrain vague. En outre, pour invoquer la règle de l'al. g), il doit y avoir une disposition bilatérale et non une démolition qui n'est pas une disposition envers une personne, comme ici.

La prétention qu'il est injuste que le contribuable ait droit à un produit de disposition non grevé d'une récupération de l'allocation à l'égard du coût en capital, ne s'applique pas. Dans l'interprétation d'une loi fiscale, il faut simplement s'en tenir à la lettre.

Les juges Pigeon et Beetz, dissidents: Le juge Dubé, qui a entendu l'affaire par voie de procès *de novo*, a jugé à bon droit qu'on devait considérer qu'un montant de \$80,000 avait été versé en considération de la disposition d'un bien susceptible de dépréciation. Il ne fait aucun doute que l'intimée a disposé de son édifice; il s'agit uniquement de déterminer si elle en a disposé par le contrat de promesse de vente ou par le contrat de démolition passé avec l'entrepreneur. Les faits ne doivent pas être considérés comme si le propriétaire avait décidé de démolir l'édifice parce que la possession d'un terrain vague lui paraissait plus avantageuse. La considération stipulée au contrat de promesse de vente ne visait pas uniquement le terrain vague mais l'obligation de détruire l'édifice et de livrer le terrain *débarassé de tous bâtiments*. En outre, le prix de vente a été fixé sur la base de la valeur globale du bien (terrain, édifice et améliorations) pour le propriétaire. Dans ce cas, on ne peut considérer la valeur de l'édifice comme ne faisant pas partie de la considération stipulée à la promesse de vente.

[Jurisprudence: *La Reine c. Compagnie Immobilière BCN Limitée*, [1979] 1 R.C.S. 865; *Aberdeen Construction Group Ltd. v. Inland Revenue Commissioners*, [1978] 2 W.L.R. 648; *Partington v. Attorney-General* (1869), L.R. 4 H.L. 100; *Stanley c. M.R.N.* 72 D.T.C. 6004, confirmant 69 D.T.C. 5286, 67 D.T.C. 700.]

APPEAL from a judgment of the Federal Court of Appeal allowing an appeal from a judgment of Dubé J. allowing an appeal by trial *de novo* from a decision of the Tax Appeal Board. Appeal dismissed, Pigeon and Beetz JJ. dissenting.

L. P. Chambers and *Johannes Van Iperen* for the appellant.

Murray Mogan, Q.C., and *John Burns* for the respondent.

The judgment of Laskin C.J. and Dickson and Estey JJ. was delivered by

ESTEY J.—The disposition of this appeal calls for the interpretation of those sections of the *Income Tax Act of Canada*, R.S.C. 1952, c. 148 as amended, which relate to the allocation of proceeds on the disposition of depreciable property and other property, which in turn will determine the capital cost of certain of the property of the respondent for the purpose of calculating a deduction, commonly referred to as capital cost allowance, in computing the tax liability of the respondent in the years 1966 and 1967.

The factual background to this issue can be briefly stated. The taxpayer/respondent owned and operated a restaurant on land situated in downtown Toronto. This real property adjoined a hospital which had expropriating powers. The hospital notified the taxpayer that it required the property of the respondent for expansion purposes, and in the ensuing negotiations the parties agreed upon the terms of the sale which were reduced to a contract duly signed and executed wherein the respondent agreed to deliver on closing “vacant possession of the real property . . . to the purchaser, clear of all buildings”. This contract was set out on the standard Toronto Real Estate Board Agreement of Purchase and Sale, and apart from typewritten inserts with reference to the description of the parties and the property being bought and sold, as well as the price, time for searching title and date of closing, the only typewritten insert is the expression “clear of all buildings”. The transaction was, after some postponements, ultimately closed by the delivery of a deed from the vendor/respondent to the hospital dated October

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel fédérale qui a accueilli un appel d'un jugement du juge Dubé qui a accueilli un appel par voie de procès *de novo* d'une décision de la Commission de révision de l'impôt. Pourvoi rejeté, les juges Pigeon et Beetz étant dissidents.

L. P. Chambers et *Johannes Van Iperen*, pour l'appelante.

Murray Mogan, c.r., et *John Burns*, pour l'intimée.

Le jugement du juge en chef Laskin et des juges Dickson et Estey a été rendu par

LE JUGE ESTEY—Le pourvoi porte sur l'interprétation des articles de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, S.R.C. 1952, chap. 148 et modifications, relatifs à l'allocation du produit de la disposition de biens susceptibles de dépréciation et d'autres biens, afin de déterminer le coût en capital de certains biens de l'intimée aux fins du calcul d'une déduction, l'allocation à l'égard du coût en capital, en vue d'établir l'impôt de l'intimée pour les années 1966 et 1967.

Les faits à l'origine du litige peuvent se résumer comme suit. Le contribuable intimé possédait et exploitait un restaurant situé dans le centre de Toronto. Cet immeuble était attenant à un hôpital doté de pouvoirs d'expropriation. L'hôpital a avisé le contribuable qu'il requérait la propriété à des fins d'agrandissement et, après négociation, les parties ont arrêté les conditions de la vente en la forme d'un simple contrat de promesse de vente dûment signé et validé aux termes duquel l'intimée s'engageait à faire en sorte qu'à la signature de l'acte de vente, [TRADUCTION] «l'acheteur [soit] mis en possession de l'immeuble, débarrassé de tous bâtiments». Le contrat a été fait sur la formule type de promesse de vente du Toronto Real Estate Board, et, à l'exception de quelques mentions dactylographiées touchant la désignation des parties, du bien faisant l'objet de l'achat et de la vente, du prix, du délai pour l'examen de titres et de la date de la signature de l'acte de vente, le seul ajout dactylographié précise [TRADUCTION] «débarrassé de tous bâtiments». Après quelques sursis, la transaction s'est finalement conclue par

29, 1963 and registered in the Registry Office of Toronto on November 17, 1964. The evidence is that on closing the property so conveyed was "clear of all buildings", these having been removed from the property by a contractor engaged by the respondent and which contractor was paid the fee of \$750 plus all salvage, for so doing. Prior to closing, the respondent had been able to purchase replacement premises nearby and to move its business to those premises.

The appellant assessed the respondent on the basis that the respondent has disposed of depreciable property and accordingly must set off against its undepreciated capital cost of class 3 assets \$80,000 of the \$280,000 received from the sale. The Tax Appeal Board allowed the respondent's appeal from the assessment, Board member W. O. Davis, Q.C. stating:

I am satisfied that no portion of the selling price of the property ... can be reasonably regarded as proceeds of disposition of the building.

An appeal by way of trial *de novo* was taken by the Minister of National Revenue and was allowed by Dubé J. of the Federal Court of Canada who was of the view that part of the \$280,000 was proceeds of disposition of depreciable property as "compensation for property destroyed" under s. 20(5)(c)(ii) of the Act. The Federal Court of Appeal allowed the taxpayer's appeal from this judgment and held that there were no proceeds of disposition of depreciable property within the meaning of that phrase in the Act.

The appellant makes three principal arguments. Firstly, the appellant says that the building heretofore existing on the land owned by the respondent and which was in existence at the time the contract for sale was signed by both parties, became in equity the property of the purchaser (the Hospital), and therefore, the taxpayer did in fact and in substance, whatever the form of the agreement, sell the land and the buildings, thereby entitling

un acte daté du 29 octobre 1963 entre la vendeuse intimée et l'hôpital, et enregistré au Bureau d'enregistrement de Toronto le 17 novembre 1964. Selon la preuve, au moment de la signature de l'acte, le bien cédé était «débarrassé de tous bâtiments», ces derniers ayant été démolis par un entrepreneur engagé par l'intimée; en contrepartie, l'entrepreneur a reçu la somme de \$750 et tous les matériaux récupérables. Avant la signature de l'acte de vente, l'intimée avait acheté un autre immeuble situé dans les environs et y avait déménagé son commerce.

L'appelante a établi la cotisation d'impôt en considérant que l'intimée avait disposé d'un bien susceptible de dépréciation et devait en conséquence déduire du coût en capital non déprécié des biens de la catégorie 3 la somme de \$80,000 provenant du prix de vente de \$280,000. La Commission de révision de l'impôt a accueilli l'appel interjeté par l'intimée contre l'avis de cotisation, le membre de la Commission W.O. Davis, c.r., disant:

Je suis convaincu qu'aucune fraction du prix de vente de la propriété ... ne peut être raisonnablement considérée comme le produit de l'aliénation de la bâtisse.

Un appel par voie de procès *de novo* a été interjeté par le ministre du Revenu national et le juge Dubé de la Cour fédérale du Canada a estimé qu'une partie du montant de \$280,000 constituait le produit d'une disposition d'un bien susceptible de dépréciation versé à titre de «compensation à l'égard de biens qui ont été détruits» aux termes du sous-al. 20(5)c)(ii) de la Loi. La Cour d'appel fédérale a accueilli l'appel du contribuable à l'encontre de ce jugement et a statué qu'il n'y avait pas de produit de disposition d'un bien susceptible de dépréciation au sens de cette expression de la Loi.

L'appelante soulève trois arguments principaux. Premièrement, elle prétend que l'édifice qui se trouvait déjà sur le terrain de l'intimée et qui y était toujours lors de la signature de la promesse de vente par les deux parties est devenu en *equity* la propriété de l'acheteur (l'hôpital) et que le contribuable a donc effectivement et réellement, sans égard à la forme de la convention, vendu le terrain et l'édifice, ce qui justifiait le Ministre de

the Minister to allocate as he did \$80,000 of the proceeds of sale as the consideration paid for the building. The parties agree that in law, a purchaser, upon signing a contract to purchase, does indeed become the equitable owner of all property bargained for and sold under the contract of sale. The short answer to this proposition is that as the building is not made the subject of the contract, no equitable interest arose in the Hospital. No part of the purchase price can therefore be said to be referable to any such interest in the building.

There can be no doubt that the contract did indeed deal only with land "clear of buildings", and even if a court is entitled to go behind the contract and examine the negotiations leading up to its signature, it is clear that the purchaser required only the land, and the vendor, being aware of this set out to sell only land to the hospital. The fact that a vendor may have established the worth of the land to it on the basis of its usefulness to it in its business of operating a restaurant does not, in my view, qualify the nature of the resulting contract in any substantive way. Furthermore, the circumstance that the hospital had expropriating powers and could, if it so desired, have taken the land with the building on it, has no bearing on the classification of the transaction in law, or the application of the relevant provisions of the *Tax Act* to that transaction. For whatever reason, the record reveals that neither the hospital nor the respondent wished to have recourse to their respective rights on expropriation and hence agreement was reached and reduced to the above-described contract.

The appellant's second submission is that the sale of the property by the taxpayer produced "proceeds of disposition" as that term is defined in s. 20(5)(c) of the *Tax Act* which provides as follows:

(5) In this section and regulations made under paragraph (a) of subsection (1) of section 11,

- (c) "proceeds of disposition" of property include
 (i) the sale price of property that has been sold,

considérer la somme de \$80,000 du produit de vente comme versée en contrepartie de l'édifice. Les parties conviennent qu'en droit, un acheteur, lorsqu'il signe un contrat de promesse d'achat et de vente, devient effectivement propriétaire en *equity* de tous les biens qui ont fait l'objet des négociations et ont été vendus aux termes du contrat. En peu de mots, on peut répondre à cette thèse qu'étant donné qu'il n'est pas question de l'édifice dans le contrat, l'hôpital n'est pas devenu titulaire d'un droit en *equity*. Aucune partie du prix d'achat ne peut donc être considérée comme versée en contrepartie d'un tel droit dans l'édifice.

Il ne fait aucun doute que le contrat visait uniquement le terrain «débarrassé de tous bâtiments» et même si un tribunal était habilité à aller au-delà du contrat pour étudier les négociations préalables à sa signature, il est clair que l'acheteur voulait seulement le terrain et que le vendeur, informé de cette intention, a vendu seulement le terrain à l'hôpital. A mon avis, le fait qu'un vendeur ait pu fixer la valeur du terrain en se fondant sur son utilité aux fins de l'exploitation d'un restaurant n'influe pas de façon importante sur la nature du contrat. En outre, le fait que l'hôpital possédait des pouvoirs d'expropriation et pouvait, s'il le désirait, acquérir le terrain avec l'édifice n'a aucun effet sur la nature juridique de l'opération ni sur l'application des dispositions pertinentes de la *Loi de l'impôt* à cette opération. Quoi qu'il en soit, le dossier révèle que ni l'hôpital ni l'intimée ne voulaient se servir de leurs droits respectifs en cas d'expropriation et ils sont donc parvenus à une entente qui a mené à la conclusion du contrat susmentionné.

Selon le deuxième argument de l'appelante, la vente du bien par le contribuable a donné lieu à un «produit d'une disposition», au sens de l'expression à l'al. 20(5)c) de la Loi:

(5) Dans le présent article et dans les règlements établis en exécution de l'alinéa a) du paragraphe (1) de l'article 11, l'expression

- c) «produit d'une disposition» de biens comprend
 (i) le prix de vente des biens qui ont été vendus,

(ii) compensation for property damaged, destroyed, taken or injuriously affected, either lawfully or unlawfully, or under statutory authority or otherwise,

(iii) an amount payable under a policy of insurance in respect of loss or destruction of property,

These proceeds, in the appellant's view, fall within subs. (c)(ii) because the sale entailed a destruction of the building and hence a portion of the sale proceeds is compensation to the respondent for this destruction. This argument was advanced in the Federal Court of Appeal, and Mr. Justice Urie, in speaking for the Court, disposed of such submission as follows:

In so far as section 20(5)(c)(ii) is concerned, in our view, it has no application. As we read it, the "compensation" for property "damaged", "destroyed", "taken" or "injuriously affected" there referred to is an amount received or receivable from a third person who has damaged, destroyed, taken or injuriously affected property of the taxpayer*. When the appellant sold land "clear of all buildings", the sale price, in our view, was payment for the land and no part of it can be regarded as "compensation" for buildings that the appellant had to remove between the making of the agreement for sale and its completion in order to carry out the agreement in accordance with its terms.

With respect, I adopt this reasoning as completely disposing of such submission.

The appellant then submits that a right of allocation of the sale proceeds as between land and building is to be found in s. 20(6)(g) of the *Income Tax Act* which provides as follows:

(6) For the purpose of this section and regulations made under paragraph (a) of subsection (1) of section 11, the following rules apply:

(g) where an amount can reasonably be regarded as being in part the consideration for disposition of depreciable property of a taxpayer of a prescribed class and as being in part consideration for something else, the part of the amount that can reasonably be regarded as being the consideration for such disposi-

*What happened here was that the appellant, having found himself constrained to cease carrying on business on the premises, voluntarily destroyed the building in order to dispose of the land as advantageously as possible.

(ii) une compensation à l'égard de biens qui ont été endommagés, détruits, pris ou lésés, soit légalement, soit illégalement, ou en vertu d'une autorité statutaire ou autrement,

(iii) un montant payable en vertu d'une police d'assurance à l'égard de la perte ou de la destruction de biens,

L'appelante prétend que le produit de la disposition correspond au cas prévu au sous-al. c)(ii) parce que la vente entraînait la démolition de l'édifice et qu'on doit en conséquence considérer qu'une partie du produit de la vente a été versée à l'intimée à titre de compensation à l'égard de biens détruits. Cet argument a été plaidé devant la Cour d'appel fédérale et voici en quels termes le juge Urie, parlant au nom de la Cour, en a disposé:

Nous estimons que le sous-alinéa 20(5)c)(ii) ne s'applique pas en l'espèce. A notre avis, on doit entendre par «compensation» à l'égard de biens qui ont été «endommagés», «détruits», «pris» ou «lésés», le montant reçu ou à recevoir d'un tiers qui a endommagé, détruit, pris ou lésé les biens du contribuable*. L'appelante ayant vendu son terrain «débarassé de tous bâtiments», le prix de vente représentait à notre avis le prix du terrain et aucune répartition ne peut en être considérée comme une «compensation» à l'égard d'un bâtiment que l'appelante a dû faire démolir entre la signature du contrat de vente et son exécution dans les conditions stipulées.

Avec égards, ce raisonnement dispose complètement de l'argument et je l'adopte.

L'appelante soutient en outre que l'al. 20(6)g) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* donne le droit de répartir le produit de la vente entre le terrain et l'édifice:

(6) Pour l'exécution du présent article et des règlements établis selon l'alinéa a) du paragraphe (1) de l'article 11, les règles suivantes s'appliquent:

g) lorsqu'un montant peut être raisonnablement considéré comme étant en partie la cause ou considération pour la disposition de biens d'un contribuable, susceptibles de dépréciation et appartenant à une catégorie prescrite, et comme étant en partie la cause ou considération pour d'autre chose, la fraction du

* En l'occurrence, l'appelante, étant obligée de mettre fin à son entreprise sur les lieux, a fait volontairement démolir le bâtiment afin de vendre le terrain de la façon la plus avantageuse possible.

tion shall be deemed to be the proceeds of disposition of depreciable property of that class irrespective of the form or legal effect of the contract or agreement; and the person to whom the depreciable property was disposed of shall be deemed to have acquired the property at a capital cost to him equal to the same part of that amount;

There are two fatal obstacles to the application of this subsection of s. 20 to the facts of this case. Firstly, it is argued by the appellant that demolition is equal to disposition and counsel for the respondent accepts this submission. However, that is not the end of the problem. In the opening portions of rule (g), provision is made for the allocation of so much of the consideration as can reasonably be regarded as being in part the consideration for the disposition of depreciable property and for the allocation otherwise of that part of the consideration which can be reasonably regarded as having been paid for "something else". The rule therefore applies to the situation where the taxpayer has disposed of two types of property, first depreciable property and secondly, something else. When this factual situation occurs, the rule then permits the allocation of that part of the consideration received in the total transaction to depreciable assets as "can reasonably be regarded as being in part the consideration for disposition of depreciable property of a taxpayer". The rule does not permit the Minister to characterize a transaction as one which could reasonably be regarded as being in part the sale of depreciable property and in part the sale of something else. The rule operates only as a second stage, the first stage being the agreement or valid determination that the sale involves both a sale of depreciable property and a sale of something else. Here the contract demonstrably relates only to the sale of vacant land. There is no contractual reference to depreciable property and no bill of sale or other transfer, deed, or assignment was delivered on closing relating to any depreciable asset. Only the deed conveying the land on which no buildings were then located, was delivered upon receipt of the consideration of \$280,000.

montant qui peut être raisonnablement considérée comme étant la cause ou considération de cette disposition est censée être le produit de la disposition de biens susceptibles de dépréciation appartenant à cette catégorie, indépendamment de la forme ou de l'effet juridique du contrat ou de la convention; et la personne envers qui on a disposé des biens susceptibles de dépréciation est réputée avoir acquis les biens à un coût en capital, pour elle, égal à la même fraction de ce montant;

Deux obstacles infranchissables s'opposent à l'application de cet alinéa de l'art. 20 en l'espèce. Premièrement, l'appelante allègue que démolition et disposition s'équivalent et l'avocat de l'intimée se dit du même avis. Cela ne règle toutefois pas la question. L'alinéa g) prévoit, au début, l'allocation du montant de la considération qui peut raisonnablement être considéré comme versé pour la disposition d'un bien susceptible de dépréciation et, par ailleurs, l'allocation de la partie de la considération qui peut raisonnablement être considérée comme versée pour «d'autre chose». La règle s'applique donc au cas où le contribuable a disposé de deux genres de biens, soit premièrement d'un bien susceptible de dépréciation et, deuxièmement d'autre chose. Dans un tel cas, la règle permet l'allocation, aux biens susceptibles de dépréciation, du montant de la considération totale «qui peut être raisonnablement considéré comme étant en partie la cause ou considération pour la disposition de biens d'un contribuable, susceptibles de dépréciation». La règle n'autorise pas le Ministre à dire d'une opération qu'elle peut raisonnablement être considérée comme constituant en partie la vente d'un bien susceptible de dépréciation et en partie la vente d'autre chose. La règle ne s'applique qu'à une deuxième étape, la première étant celle de la convention ou de la détermination valide du double objet de la vente, c.-à-d. la vente d'un bien susceptible de dépréciation et la vente d'autre chose. En l'espèce, il est évident que le contrat ne porte que sur la vente d'un terrain vague. Il n'y est aucune question d'un bien susceptible de dépréciation et aucun acte de vente ou autre acte de cession, de transfert ou contrat ayant trait à un bien susceptible de dépréciation n'a été passé lors de la signature de l'acte de vente. L'unique document est l'acte de vente du terrain, alors vague, en contrepartie de la somme de \$280,000.

The second obstacle to the applicability of rule (g) when bare demolition occurs with nothing more arises from the portion of the rule appearing after the semicolon, which provides:

; and the person to whom the depreciable property was disposed of shall be deemed to have acquired the property ...

Grammatically, the depreciable property there referred to is the same depreciable property as referred to in the opening of rule (g), and the past tense "was disposed of" likewise refers back to the "disposition" mentioned in the second line of the opening part of rule (g). Thus it seems abundantly clear that for the purposes of the invocation of rule (g), the disposition in question must be bilateral and include both a disposer and "the person to whom the depreciable property was disposed of", whether or not such person may thereupon become entitled to any capital cost allowance under the Act. Here the demolition involved no recipient, at least as regards the hospital. It may conceivably be argued that the taxpayer disposed of the building by selling it to the demolition contractor and the proceeds of sale would at the most be the saving effected by the taxpayer in avoiding the cost of tearing the building down himself. This is rather fanciful, and in any case, would not advance the position of the appellant. In both form and substance, the disposition here, in the bilateral sense, relates only to vacant land.

It is well before proceeding further with the submissions made before this Court, to point out that we are not here concerned with disposition only, but with the "proceeds of disposition", for it is that quantity which is applied against the undepreciated capital cost by way of deduction which sequentially determines the amount of capital cost allowance to which the respondent will thereafter be entitled; and hence will influence its tax obligation. Under s. 20(5)(b) it is provided:

(5) In this section and regulations made under paragraph (a) of subsection (1) of section 11,

(b) "disposition of property" includes any transaction or event entitling a taxpayer to proceeds of disposition of property;

[Underlining added]

Le second obstacle à l'application de la règle énoncée à l'al. g) en cas de démolition pure et simple vient de la partie de la règle qui suit le point-virgule et selon laquelle:

; et la personne envers qui on a disposé des biens susceptibles de dépréciation est réputée avoir acquis les biens ...

Pour des raisons grammaticales, le bien susceptible de dépréciation dont il est question est le même que celui mentionné au début de l'al. g) et, de même, l'emploi du passé «a disposé» s'explique par le renvoi à la «disposition» mentionnée dans la troisième ligne de l'al. g). Il me semble donc évident qu'aux fins de l'application de l'al. g), la disposition doit être bilatérale et impliquer un vendeur et «la personne envers qui on a disposé des biens susceptibles de dépréciation», que cette personne ait ou non droit à une allocation à l'égard du coût en capital en vertu de la Loi. En l'espèce, la démolition n'était pas une disposition envers une personne, du moins en ce qui concerne l'hôpital. On pourrait prétendre que le contribuable a disposé de l'édifice en le vendant aux démolisseurs et que le produit de la vente correspond à l'économie dont profite le contribuable en ne démolissant pas lui-même l'édifice. Ce serait un argument plutôt fantaisiste qui, de toute façon, n'aide aucunement l'appellante. Dans la forme et au fond, la disposition en l'espèce, au sens bilatéral du terme, ne porte que sur un terrain vague.

Il convient, avant de poursuivre l'étude des arguments soumis à la Cour, de souligner que la question ne porte pas seulement sur une disposition mais également sur le «produit d'une disposition», car c'est ce montant qui, déduit du coût en capital non déprécié, servira à déterminer le montant de l'allocation à l'égard du coût en capital à laquelle l'intimée a droit et qui influencera son fardeau fiscal. L'alinéa 20(5)b) dispose:

(5) Dans le présent article et dans les règlements établis en exécution de l'alinéa a) du paragraphe (1) de l'article 11, l'expression

b) «disposition de biens» comprend toute opération ou tout événement donnant droit au contribuable au produit d'une disposition de biens;

[C'est moi qui souligne]

Demolition of a building does not in ordinary parlance or arrangements produce an entitlement in the owner to proceeds of disposition where the demolition is carried out by that owner. It may be argued in these circumstances that when the respondent so ordered his affairs as to be able to sign a contract obligating it to remove the building and thereafter did remove the building, demolition was indeed an "event entitling a taxpayer to proceeds of disposition . . ." of the building. The taxpayer has covenanted only to deliver on closing "vacant possession of real property . . . clear of all buildings". It was open to the respondent to transport the building as a unit to other property without any claim for adjustment or breach of contract by the purchaser. Similarly, it was open to the respondent, as indeed it may well have done, to remove some or all of the fixtures installed in the building for the conduct of the business of the taxpayer. Again such removal would entail no adjustment on closing or damages for breach of contract. This is factually the reverse of the *Aberdeen* case, *infra*, where in order to sell one asset, the taxpayer was required by contract to liquidate another. In my view of these facts there has been no "disposition of property" within the meaning of that expression as it is employed in s. 20(5). We are here, of course, dealing with a taxation statute and a clear and unambiguous wording would be required in the Act to support the appellant's submission with reference to s. 20(5).

The appellant made reference in the course of argument to the decision of this Court in *Her Majesty The Queen v. Compagnie Immobilière BCN Limitée*¹, pronounced on February 6, 1979, wherein reference is made to some aspects of the capital cost provisions in the *Income Tax Act*. In that case, however, the taxpayer conveyed the building in question to a third party by an emphyteutic lease for the purpose of enabling the third party to whom the building was so conveyed to demolish it and to build a new building on the lands in question. Mr. Justice Pratte, in giving judgment for the Court, said:

The Transportation Building which was in the full ownership of respondent was conveyed by it to the

En règle générale, la démolition d'un édifice ne donne pas au propriétaire un droit à un produit de disposition lorsque c'est lui qui fait effectuer la démolition. En l'espèce, on peut prétendre que la signature d'un contrat obligeant l'intimée à démolir l'édifice, ce qui fut fait, transforme la démolition en un «événement donnant droit au contribuable au produit d'une disposition . . .» de l'édifice. Le contribuable s'est engagé à livrer, à la signature de l'acte de vente, «la possession de l'immeuble . . . débarrassé de tous bâtiments». Il avait donc la possibilité de faire déménager l'édifice sur un autre terrain sans s'exposer à une demande de rajustement du prix ou à une action pour violation du contrat de la part de l'acheteur. De même, l'intimée pouvait fort bien conserver la totalité ou une partie de l'équipement installé dans l'édifice pour exploiter son commerce sans pour autant s'exposer à un rajustement du prix à la signature ou à des dommages-intérêts pour violation du contrat. C'est en fait le contraire qui s'est produit dans l'affaire *Aberdeen*, ci-dessous, où pour vendre un bien, le contribuable devait, aux termes d'un contrat, en liquider un autre. A mon avis, les faits ne correspondent pas à une «disposition de biens» au sens de cette expression au par. 20(5). Le texte à l'étude est une loi fiscale et il faudrait y trouver un libellé clair et sans équivoque pour retenir l'argument de l'appelante au sujet du par. 20(5).

Au cours des plaidoiries, l'appelante a invoqué l'arrêt de cette Cour dans l'affaire *Sa Majesté La Reine c. Compagnie Immobilière BCN Limitée*¹, prononcé le 6 février 1979, où certaines dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* relatives à l'allocation à l'égard du coût en capital ont été étudiées. Toutefois dans cette affaire, le contribuable avait cédé l'édifice à un tiers par bail emphytéotique afin de permettre à ce dernier de démolir l'édifice cédé et d'en construire un nouveau au même endroit. Le juge Pratte a déclaré au nom de la Cour:

En janvier 1965, l'intimée a cédé à la Société, aux termes du second bail, l'édifice Transportation dont elle

¹ [1979] 1 S.C.R. 865.

¹ [1979] 1 R.C.S. 865.

Société in January 1965 under the second lease and it was immediately demolished.

The nature of the transaction in that case was thus quite different from that in the appeal now before this Court.

The appellant found support for its principal submission with reference to the true substance of the transaction of sale here before the Court in the decision of the House of Lords in *Aberdeen Construction Group Ltd. v. Inland Revenue Commissioners*². There the taxpayer sold its shares in a subsidiary corporation for a sale price of £250,000 which was some £136,000 in excess of its cost of acquiring those shares ten years earlier. In the meantime, the subsidiary had incurred substantial losses made good in part by loans from the taxpayer totalling £500,000 at the time of the sale of its shares in the subsidiary. Under the terms of the contract of sale relating to these shares, the taxpayer as a condition of the sale agreed to "waive the loan" of £500,000. The taxpayer challenged the assessment for the "profit" of £136,000 on the grounds that in order to realize the proceeds of sale, the taxpayer incurred a loss of the capital advanced to the subsidiary of £500,000. Lord Wilberforce describes the factual basis for the transaction at p. 651 as follows:

At March 10, 1971, on the basis of Rock Fall's draft balance sheet at December 31, 1970, the Rock Fall shares had little or no value: certainly they could not be worth par; still more certainly they could not be worth £2 each, a value they would have to possess if a price of £250,000 was to be justified. On the other hand, if the debt of £500,000 were to be removed the position would be very different: there would be tangible assets and tax losses which might well be of considerable value to a purchaser. The agreement of March 10, 1971, is drafted so as to deal with this situation; it does so by paragraph 1, "Aberdeen waive the loan." I can only read this as a contractual provision to be performed by the sellers of the shares: in other words, leaving aside the subsidiary matters dealt with in the other clauses, the contract is that (1) the appellants shall transfer the shares and waive the loan, (2) Westminster will pay £250,000. The effect of this is that Westminster was paying

était l'unique propriétaire et, conformément au contrat, la Société a démolit l'édifice.

L'opération à l'étude dans cette affaire est donc bien différente de celle qui nous occupe en l'espèce.

L'appelante a fondé son principal argument relatif à la nature véritable du contrat de vente à l'étude en l'espèce sur la décision de la Chambre des lords dans l'affaire *Aberdeen Construction Group Ltd. v. Inland Revenue Commissioners*². Dans cette affaire, le contribuable avait vendu ses actions dans une filiale au prix de £250,000, soit £136,000 de plus que le coût d'acquisition des mêmes actions dix ans auparavant. Dans l'intervalle, la filiale avait subi d'importantes pertes en partie compensées par des prêts du contribuable, qui, au moment de la vente de ses actions dans la filiale, totalisaient £500,000. Aux termes du contrat de vente des actions, le contribuable s'engageait à [TRADUCTION] «renoncer au remboursement du prêt» de £500,000. Le contribuable a contesté la cotisation relative aux «bénéfices» de £136,000 au motif que pour réaliser ce profit, il avait perdu le montant en capital de £500,000 avancé à la filiale. Voici en quels termes lord Wilberforce décrit les faits à la base de la transaction (à la p. 651):

[TRADUCTION] Le 10 mars 1971, après le bilan provisoire de Rock Fall, en date du 31 décembre 1970, les actions de cette dernière ne valaient à peu près rien: elles ne valaient certainement pas le pair; il est encore plus certain qu'elles ne valaient pas les £2 chacune qu'elles auraient dû valoir pour justifier le prix de £250,000. En revanche, si on annulait la dette de £500,000, la situation s'améliorerait considérablement: il y avait des actifs corporels et des pertes susceptibles d'avoir aux fins d'impôt une valeur considérable pour l'acheteur. La convention du 10 mars 1971 tient compte de cette situation; l'article 1 «Aberdeen renonce au remboursement du prêt» en témoigne. A mon avis, il ne peut s'agir là que d'une disposition contractuelle devant être exécutée par les vendeurs des actions: en d'autres mots, abstraction faite des points accessoires réglés dans les autres clauses, le contrat prévoit (1) que les appelantes doivent transférer les actions et renoncer au rembourse-

² [1978] 2 W.L.R. 648.

² [1978] 2 W.L.R. 648.

£250,000 not only for the shares, but for the composite obligation undertaken by the appellants. If this is right, in order to ascertain what Westminster was paying and the appellants receiving for their shares, an apportionment would have to be made of the sum of £250,000 between these two obligations.

Unlike the case now before the Court, the value of the asset being sold by the taxpayer was enhanced by the performance of the condition that the loan be waived, and it mattered not whether the formal waiver occurred before or after the closing. The taxpayer here did not increase the value of the real estate by clearing the land of buildings except to the extent that it would have saved the purchaser the \$750 fee for demolition which I have mentioned. At most, the purchaser would have an action for breach of contract against the vendor for failure to clear the land with damages amounting to \$750 (and perhaps damages for delay thereby occasioned). In the *Aberdeen* case, *supra*, the shares as found by the House of Lords had little or no value unless the vendor waived the loan and thereby freed the subsidiary, whose shares were the subject of the contract for sale, of the burden of repayment. Lord Fraser at p. 657 put it this way:

The contract was not for the purchase of shares in a company whose loan capital had already been extinguished, but was for the purchase of shares on condition that the seller also undertook to extinguish the loan.

The Law Lords dissenting (Viscount Dilhorne and Lord Russell of Killowen) took the view that the sale was of shares only and no apportionment of price between the shares and the waiver could be made and therefore the £250,000 was referable alone to the transfer of the shares. Far from supporting the appellant, the *Aberdeen* case, *supra*, in my view, underlines the submissions of the respondent that the sale of the land here was independent of and entirely free from any association with the prior existence of the building.

The appellant argues that it is an unfair and unrealistic result that the taxpayer is, after this

ment du prêt et (2) que Westminster paiera £250,000. Le résultat est que Westminster payait £250,000 non seulement pour les actions mais également pour le double engagement pris par les appelantes. En conséquence, pour évaluer le véritable montant payé par Westminster pour les actions et reçu par les appelantes, il faut répartir la somme de £250,000 entre ces deux obligations.

Contrairement à la présente affaire, la valeur du bien vendu par le contribuable était augmentée par l'exécution de la condition relative au non-remboursement du prêt. Il importait peu que la renonciation au remboursement ait été effectuée avant ou après la signature de l'acte de vente. En l'espèce, le contribuable n'a pas augmenté la valeur du terrain en le débarrassant des bâtiments, sauf dans la mesure où il permettait à l'acheteur d'économiser un montant de \$750 pour la démolition. Au plus, l'acheteur aurait pu poursuivre le vendeur pour violation de contrat en invoquant le défaut de ce dernier de livrer un terrain vague, les dommages ne pouvant, en ce cas, excéder \$750 (et peut-être un montant supplémentaire pour le retard occasionné). Dans l'affaire *Aberdeen*, précitée, la Chambre des lords a conclu que les actions ne valaient presque rien à moins que le vendeur ne renonce à exiger le remboursement du prêt et ne libère la filiale dont les actions faisaient l'objet du contrat de vente, de son obligation de rembourser. Voici en quels termes s'est exprimé lord Fraser (à la p. 657):

[TRADUCTION] Le contrat ne visait pas l'achat d'actions dans une compagnie dont l'emprunt en capital était déjà éteint mais visait plutôt l'achat d'actions à la condition que le vendeur s'engage à annuler l'emprunt.

Les lords juges dissidents (le vicomte Dilhorne et lord Russell of Killowen) ont estimé que la vente visait uniquement les actions, qu'il était impossible de répartir le prix entre les actions et la renonciation et, en conséquence, que la somme de £250,000 ne se rapportait qu'au transfert des actions. A mon avis, au lieu d'étayer la thèse de l'appelante, l'arrêt *Aberdeen* appuie plutôt l'argument de l'intimée selon lequel la vente du terrain n'avait aucun lien ni rapport avec l'édifice.

L'appelante prétend qu'il est injuste et irréaliste que le contribuable ait droit, après l'opération, à

transaction is complete, entitled to take the sale proceeds, free of any claim for recaptured capital cost allowance. Mutuality of tax treatment of parties to the same transaction, or even the avoidance of double taxation have never been principles with which the draftsmen of taxing statutes have ever regarded themselves as saddled. Indeed, "fairness and realism" have never been the governing criteria for the interpretation of taxing statutes. Lord Cairns in *Partington v. Attorney-General*³ at p. 122 put it this way:

I am not at all sure that, in a case of this kind—a fiscal case—form is not amply sufficient; because, as I understand the principle of all fiscal legislation, it is this: if the person sought to be taxed comes within the letter of the law he must be taxed, however great the hardship may appear to the judicial mind to be. On the other hand, if the Crown, seeking to recover the tax, cannot bring the subject within the letter of the law, the subject is free, however apparently within the spirit of the law the case might otherwise appear to be. In other words, if there be admissible, in any statute, what is called equitable construction, certainly such a construction is not admissible in a taxing statute where you simply adhere to the words of the statute.

For these reasons I therefore would dismiss the appeal with costs.

The judgment of Pigeon and Beetz JJ. was delivered by

PIGEON J. (*dissenting*)—Malloney's Studio Limited (the "taxpayer") operated a restaurant in a building of which it was the owner in downtown Toronto. In 1963, it was informed that the land on which the building stood was required by the Women's College Hospital, a corporation which had expropriation powers in respect of this land. The taxpayer thereupon negotiated with one Murray Bosley, a real estate agent acting for the hospital. In view of the sale of the property on the basis of the value of the whole to the owner, Bosley offered \$250,000. The taxpayer offered to sell for \$300,000. Then, on September 4, 1963, it accepted an offer of \$280,000. The agreement of purchase and sale signed on that date provides:

un produit de disposition non grevé d'une récupération de l'allocation à l'égard du coût en capital. La réprocité du traitement fiscal appliquée aux parties à une même opération, ou même le fait d'éviter une double imposition n'ont jamais constitué des principes par lesquels les rédacteurs de lois fiscales se sentent liés. En fait, «la justice et le réalisme» n'ont jamais constitué un critère dominant d'interprétation des lois fiscales. A ce sujet, voici ce qu'a déclaré lord Cairns dans *Partington v. Attorney-General*³, à la p. 122:

[TRADUCTION] Je ne suis pas du tout certain que, dans un cas de ce genre—une affaire fiscale—la forme ne soit pas largement suffisante; en effet, selon moi, le principe à la base de toute mesure fiscale est le suivant: si la personne qu'on cherche à assujettir à la taxe tombe sous le coup de la lettre de la loi, elle doit y être assujettie, si dur que cela puisse paraître au juge. Par contre, si le fisc, en tentant de recouvrer la taxe, ne peut établir que la personne tombe sous le coup de la lettre de la loi, elle en est exempte, même si en apparence le cas peut sembler cadrer avec l'esprit de la loi. En d'autres termes, s'il est possible de donner à certaines lois une interprétation équitable, cela ne peut se faire dans le cas d'une loi fiscale où il faut simplement s'en tenir à la lettre.

Pour ces motifs, je suis d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens.

Le jugement des juges Pigeon et Beetz a été rendu par

LE JUGE PIGEON (*dissident*)—Malloney's Studio Limited (le «contribuable») exploitait un restaurant dans un immeuble dont il était propriétaire au centre-ville de Toronto. En 1963, le Women's College Hospital qui avait le droit de l'exproprier, lui a fait part de son intention d'acquérir le terrain sur lequel se trouvait l'édifice. Le contribuable est donc entré en pourparlers avec un nommé Murray Bosley, un agent immobilier agissant pour le compte de l'hôpital. En établissant le prix de vente du bien selon sa valeur globale pour le propriétaire, Bosley a offert \$250,000. Le contribuable a fait une contre-offre de \$300,000. Puis, le 4 septembre 1963, il accepta une offre de \$280,000. La promesse de vente signée le même jour stipule:

³ (1869), L.R. 4 H.L. 100.

³ (1869), L.R. 4 H.L. 100.

This transaction of purchase and sale is to be completed on or before the 1st day of July 1964 on which date vacant possession of the real property is to be given to the Purchaser clear of all buildings. [What I have underlined is typewritten on the printed form.]

On October 11, 1963, the taxpayer executed with a contractor a contract for the demolition of the building for the price of \$750. This contract contained the following stipulation:

In addition to the stated price, all salvageable materials shall belong to the CONTRACTOR . . .

It called for the work to be completed by July 1, 1964, this being the delivery date fixed in the agreement of sale, but the taxpayer obtained an extension to November 1964. The deed of sale was then executed dated 29 October 1963 and was registered on November 17, 1964. In the meantime, the taxpayer had acquired another property in the vicinity and had renovated it to make it suitable for its purposes.

The question which arises is whether any part of the selling price of \$280,000 is attributable to the building for capital cost allowance purposes under the provisions of para. 20(6)(g) of the *Income Tax Act* (R.S.C. 1952, c. 148 as amended):

(g) where an amount can reasonably be regarded as being in part the consideration for disposition of depreciable property of a taxpayer of a prescribed class and as being in part consideration for something else, the part of the amount that can reasonably be regarded as being the consideration for such disposition shall be deemed to be the proceeds of disposition of depreciable property of that class irrespective of the form or legal effect of the contract or agreement; and the person to whom the depreciable property was disposed of shall be deemed to have acquired the property at a capital cost to him equal to the same part of that amount;

Under the decision of this Court in *Stanley v. M.N.R.*⁴ it is clear that, if the taxpayer had sold

⁴ 72 D.T.C. 6004, aff'g 69 D.T.C. 5286, 67 D.T.C. 700.

[TRADUCTION] L'opération d'achat et de vente doit être menée à bonne fin le 1^{er} juillet 1964 au plus tard, date à laquelle l'acheteur doit être mis en possession de l'immeuble, débarrassé de tous bâtiments. [Les mots que j'ai soulignés sont dactylographiés sur la formule imprimée.]

Le 11 octobre 1963, le contribuable a conclu avec un entrepreneur un contrat de démolition de l'édifice pour le prix de \$750. Le contrat prévoyait:

[TRADUCTION] Outre le prix spécifié, l'ENTREPRENEUR conservera tous les matériaux récupérables . . .

Le travail devait être terminé le 1^{er} juillet 1964, soit la date de livraison fixée au contrat de vente, mais le contribuable a obtenu une prorogation de délai jusqu'en novembre 1964. L'acte de vente a donc été signé le 29 octobre 1963 et enregistré le 17 novembre 1964. Dans l'intervalle, le contribuable avait acheté une autre propriété dans les environs et l'avait rénovée pour l'adapter à son commerce.

Il s'agit en l'espèce de déterminer si, aux fins du calcul de l'allocation à l'égard du coût en capital en vertu de l'al. 20(6)g) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (S.R.C. 1952, chap. 148 et modifications), une partie quelconque du prix de vente de \$280,000 est attribuable à l'édifice:

g) lorsqu'un montant peut être raisonnablement considéré comme étant en partie la cause ou considération pour la disposition de biens d'un contribuable, susceptibles de dépréciation et appartenant à une catégorie prescrite, et comme étant en partie la cause ou considération pour d'autre chose, la fraction du montant qui peut être raisonnablement considérée comme étant la cause ou considération de cette disposition est censée être le produit de la disposition de biens susceptibles de dépréciation appartenant à cette catégorie, indépendamment de la forme ou de l'effet juridique du contrat ou de la convention; et la personne envers qui on a disposé des biens susceptibles de dépréciation est réputée avoir acquis les biens à un coût en capital, pour elle, égal à la même fraction de ce montant;

Vu l'arrêt de cette Cour dans *Stanley c. M.N.R.*⁴, il est clair que si le contribuable avait

⁴ 72 D.T.C. 6004, confirmant 69 D.T.C. 5286, 67 D.T.C. 700.

the whole property to the hospital, a part of the sale price corresponding to the value of the building to the seller would have to be regarded as being the consideration for its disposition, although this building was of no value to the buyer and was intended to be demolished immediately. The question that arises in the present case is whether it makes a difference that the vendor contracted to have the building removed before delivery of the land so as to deliver it bare.

Dubé J. hearing the case by trial *de novo* in the Federal Court, on appeal from the Tax Appeal Board (71 D.T.C. 551) held in effect that it made no difference and that \$80,000 should be regarded as consideration for the disposition of depreciable property (75 D.T.C. 5377). This judgment was reversed by the Federal Court of Appeal (78 D.T.C. 6278) hence the present appeal by leave of this Court.

In my view, Dubé J. reached the proper conclusion. There is no doubt that the taxpayer made a disposition of its building; the only question is whether it disposed of it by its agreement of sale of the land or by its demolition contract with a wrecker. I cannot agree with the Court of Appeal that the taxpayer did not make a disposition of the building by the agreement of sale because this agreement called for delivery of the bare land and therefore reserved the building to its owner. This is to overlook an essential aspect, the nature of the property which was the subject matter of the operation. All the taxpayer owned was *land*, it did not own the building otherwise than as part of the freehold. This structure could not remain a building apart from the land. It could have remained a *building* only if the owner had retained an interest in the land which, of course, was exactly what was not intended.

By contracting to deliver the land without the building the taxpayer in effect contracted to turn this part of the realty into personalty. This destroyed the building as such, that is, as a piece of real estate. As a result of the agreement of sale

venu toute la propriété à l'hôpital, une partie du prix de vente correspondant à la valeur de l'édifice pour le vendeur devrait être considérée comme versée en considération de la disposition de l'édifice, même si celui-ci n'avait aucune valeur pour l'acheteur et devait être démoli immédiatement. Il faut se demander s'il y a lieu ici d'établir une distinction du fait que le vendeur s'était engagé par contrat à faire démolir l'édifice pour livrer un terrain vague.

Le juge Dubé, qui a entendu l'affaire par voie de procès *de novo* en Cour fédérale, en appel de la Commission de révision de l'impôt (71 D.T.C. 551), a jugé qu'il n'y avait pas lieu de faire pareille distinction et qu'on devait considérer qu'un montant de \$80,000 avait été versé en considération de la disposition d'un bien susceptible de dépréciation (75 D.T.C. 5377). La Cour d'appel fédérale a infirmé ce jugement (78 D.T.C. 6278), d'où le présent pourvoi, interjeté sur autorisation de cette Cour.

A mon avis, la conclusion du juge Dubé est juste. Il ne fait aucun doute que le contribuable a disposé de son édifice; il s'agit uniquement de déterminer s'il en a disposé par le contrat de promesse de vente du terrain ou par le contrat de démolition passé avec le démolisseur. Je ne puis me rallier à la conclusion de la Cour d'appel que le contribuable n'a pas disposé de l'édifice par le contrat de promesse de vente parce que ce contrat prévoyait la livraison d'un terrain vague et laissait donc l'édifice à son propriétaire. Cette conclusion ne tient pas compte d'un élément essentiel, en l'occurrence la nature du bien faisant l'objet de l'opération. Tout ce dont le contribuable était propriétaire était un *immeuble*, son droit de propriété sur l'édifice était l'accessoire de son droit de propriété du fonds. Cette construction ne pouvait demeurer un édifice sans le terrain. Elle aurait pu le demeurer seulement si le propriétaire avait gardé un droit sur le terrain, ce qu'on voulait justement éviter.

En s'engageant par contrat à livrer le terrain sans l'édifice, le contribuable s'est en fait engagé à convertir cette partie de l'immeuble en bien meuble. L'édifice ne pouvait donc subsister en tant que tel, c.-à-d. en tant que bien immeuble. A la

of the land, the building severed from the land became an obligation instead of an asset. The taxpayer having contracted to deliver the land without it could not even give it away for nothing, it had to pay for having it removed. This was done only because, by the agreement of sale, the taxpayer was obliged to do so. The buyer was entitled to specific performance and would have been entitled to an order from the Court to have the removal effected at the expense of the vendor if the latter had failed to do it.

It is therefore incorrect to treat the situation as if this was an owner who had decided to demolish a building because it appeared more profitable to own bare land. The contract with the wrecker was entered into only after the agreement of sale had been made. In my view this shows that the consideration for that agreement was really not the bare land only but also the obligation of making the land bare, which implied the obligation to destroy the building as a building.

The taxpayer's building was not like the stamp mill of the mining licensee in *Liscombe Falls Gold Mining Co. v. Bishop*⁵. That stamp mill was a chattel, not part of any land. Here we are dealing with a building of the usual kind which was clearly part of the land and would effectively be destroyed as a piece of real estate by being severed. In *Gateway Lodge Ltd. v. M.N.R.*⁶ Jackett P., as he then was, said when dealing with buildings on a leasehold interest, (at p. 5142):

... it seems clear that the appellant's leasehold interest in the land, of which the buildings formed, in the view of the law, a part, falls within prescribed class 13 and not within prescribed class 6. Class 6 extends only to property "not included in any other class" that is a building and the appellant's leasehold interest clearly falls within class 13.

Here the taxpayer was the owner of the freehold and therefore the building was part of the land. By contracting to deliver the bare land the taxpayer

suite du contrat de promesse de vente du terrain, l'édifice, séparé du terrain, est devenu une obligation au lieu d'un actif. Le contribuable s'étant engagé à livrer le terrain sans l'édifice, il n'a même pas pu s'en débarrasser sans contrepartie; il a dû payer pour le faire démolir. Cela est uniquement dû au fait que le contribuable s'y était obligé par la promesse de vente. L'acheteur avait le droit d'exiger l'exécution intégrale du contrat et il aurait pu obtenir un ordre de la Cour afin de faire enlever l'édifice aux frais du vendeur en cas de défaut de ce dernier.

Il est en conséquence inexact de considérer les faits comme si le propriétaire avait décidé de démolir l'édifice parce que la possession d'un terrain vague lui paraissait plus avantageuse. Le contrat avec le démolisseur n'a été conclu qu'après la passation du contrat de promesse de vente. A mon avis, cela montre que la considération stipulée à ce contrat ne visait pas uniquement le terrain vague mais également l'obligation de rendre le terrain vague, ce qui signifiait la destruction de l'édifice comme bâtiment.

L'édifice du contribuable ne peut être assimilé au bocard du titulaire d'un permis d'exploitation d'une mine dans *Liscombe Falls Gold Mining Co. c. Bishop*⁵. Ce bocard était un bien meuble et ne faisait partie d'aucun immeuble. Le cas qui nous occupe porte sur un édifice normal qui faisait clairement partie du fonds et qui ne pouvait subsister en tant que bien immeuble s'il était séparé du terrain. Dans *Gateway Lodge Ltd. c. M.R.N.*⁶, le président Jackett, maintenant juge en chef de la Cour fédérale, a dit au sujet d'édifices sur un terrain loué (à la p. 5142):

[TRADUCTION] ... il paraît clair que le droit de tenure à bail de l'appelante sur le terrain dont les édifices font partie au regard du droit, relève de la catégorie 13 et non de la catégorie 6. La catégorie 6 inclut seulement les biens «non compris dans aucune autre catégorie», c'est-à-dire les édifices; le droit de tenure à bail de l'appelante tombe donc dans la catégorie 13.

En l'espèce, le contribuable avait la pleine propriété du fonds et l'édifice faisait donc partie du bien immeuble. En s'engageant par contrat à livrer

⁵ (1905), 35 S.C.R. 539.

⁶ [1967] D.T.C. 5138.

⁵ (1905), 35 R.C.S. 539.

⁶ [1967] D.T.C. 5138.