**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** *Appelant*

*c.*

**Sa Majesté la Reine** *Intimée*

RÉPERTORIÉ: FRIESEN *c.* CANADA

N° du greffe: 23922.

1995: 1er 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'appelant 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'appelant 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'appelant 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 valuated 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'appelant 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'appelant 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'édictent 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'appelant. 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-*

fice à partir de chaque article vendu, une formule d'étalement 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.R.N.*, 90 D.T.C. 1321; *Van Dongen c. La Reine*, 90 D.T.C. 6633; *Weatherhead c. M.R.N.*, [1990] 1 C.T.C. 2579; *Skerrett c. M.R.N.*, 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.R.N.*, 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], 54*b*), 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 (5e 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.

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

1 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.

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

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.

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.

Invoquant 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. 3*a*), et le revenu tiré de biens en immobilisation, ou les gains en capital, qui sont visés par l'al. 3*b*). 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 assujetti 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 assujetti 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* (10e 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*.

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*.

In interpreting sections of the *Income Tax Act*, the correct approach, as set out by Estey J. in *Stubart 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:

Pour interpréter les dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, il convient, comme l'affirme le juge Estey dans l'arrêt *Stubart 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* (2e éd. 1983), à la p. 87: 10

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.

[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.

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:

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: 11

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.

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.

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:

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 22.3c) [TRADUCTION] «Interprétation stricte et fondée sur l'objet visé», aux pp. 453 et 454:

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.

[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. *Plain Meaning of Section 10*

### D. *Le sens ordinaire de l'art. 10*

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

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

**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.

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".

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) Is the Appellant's Venture a Business?

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

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

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

"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.]

«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.

14 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).

15 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?

16 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.

17 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

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.

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.

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.

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.

I agree with Iacobucci J. that the appellant meets the tests which have been established in the common law for an adventure of trade. The speculative venture in which the appellant was involved was clearly an adventure of a business nature rather than an investment of a capital nature. Like my colleague, I respectfully disagree with the trial judge ([1992] 2 F.C. 552) and Marceau J.A. ([1993] 3 F.C. 607) that s. 10(1) does not apply to a business which is an adventure in the nature of trade: see *Bailey v. M.N.R.*, 90 D.T.C. 1321 (T.C.C.), at p. 1328. I affirm the succinct summary of the law contained in IT-218R:

The word "business" is defined in subsection 248(1) so as to include, inter alia, an adventure or concern in the nature of trade. This definition can cause an isolated transaction involving real estate to be considered a business transaction. As a business, any gain or loss which arises therefrom is, by virtue of section 9, required to be included in computing income or loss, as the case may be.

(2) Is the Styles Property "Inventory"?

In order to take advantage of the valuation method in s. 10(1), a taxpayer must also establish that the property in question is inventory. A definition of "inventory" is contained in s. 248(1) of the Act:

"inventory" means a description of property the cost or value of which is relevant in computing a taxpayer's income from a business for a taxation year;

The first point to note about this definition of inventory is that property is not required to contribute directly to income in a 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. Generally the cost or value of an item of property will appear as an

Je conviens avec le juge Iacobucci que l'appelant satisfait à tous les critères établis en common law relativement à un projet comportant un risque de caractère commercial. L'opération spéculative dans laquelle l'appelant était engagé était clairement un projet comportant un risque de caractère commercial plutôt qu'un placement tenant d'une immobilisation. À l'instar de mon collègue, je ne partage pas, en toute déférence, l'avis du juge de première instance ([1992] 2 C.F. 552) et du juge Marceau de la Cour d'appel ([1993] 3 C.F. 607), voulant que le par. 10(1) ne s'applique pas à une entreprise qui est un projet comportant un risque de caractère commercial: voir *Bailey c. M.R.N.*, 90 D.T.C. 1321 (C.C.I.), à la p. 1328. Je reprends le résumé sommaire du droit applicable, que contient le bulletin IT-218R: 19

Le terme «entreprise» est défini dans le paragraphe 248(1) et comprend entre autres choses, un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. En vertu de cette définition, une transaction isolée mettant en cause des biens immeubles peut être considérée comme une transaction d'entreprise. Comme pour toute entreprise, les gains ou les pertes qui en découlent doivent, en vertu de l'article 9, être pris en compte dans le calcul du revenu ou de la perte, selon le cas.

(2) Le domaine Styles est-il un bien figurant dans un «inventaire»?

Pour pouvoir bénéficier de la méthode d'évaluation prévue au par. 10(1), le contribuable doit aussi établir que le bien-fonds en question est un bien figurant dans un inventaire. La définition suivante du terme «inventaire» figure au par. 248(1) de la Loi: 20

«inventaire» signifie la description des biens dont le prix ou la valeur entre dans le calcul du revenu qu'un contribuable tire d'une entreprise pour une année d'imposition;

Le premier élément à noter au sujet de cette définition du terme «inventaire» est qu'il n'est pas nécessaire que ces biens contribuent directement au revenu pour une année d'imposition pour pouvoir être considérés comme des biens 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

expense (and the sale price as revenue) in the computation of income.

21 Reduced to its simplest terms, the income or profit from the sale of a single item of inventory by a sales business is the ordinary tracing formula calculated by subtracting the purchase cost of the item from the proceeds of sale. This is the basic formula which applies to the calculation of profit before the value of inventory is taken into account, as is made clear by Abbott J. in *Minister of National Revenue v. Irwin*, [1964] S.C.R. 662, at pp. 664-65:

> The law is clear therefore that for income tax purposes gross profit, in the case of a business which consists of acquiring property and reselling it, is the excess of sale price over cost, subject only to any modification effected by the "cost or market, whichever is lower" rule.

Thus, for any particular item:

> Income = Profit = Sale Price — Purchase Cost.

22 It is clear from the formula above that the cost of an item of property sold by a business is relevant in computing the income from the business in the taxation year in which it is sold. As discussed above, an adventure in the nature of trade constitutes a business under the Act. Therefore, an item of property sold as part of an adventure in the nature of trade is relevant to the computation of the taxpayer's income from a business in the taxation year of disposition and so is inventory according to the plain language of the definition in s. 248(1).

23 The respondent argued that even if the Styles Property were inventory in the year of disposition it would not qualify as inventory in preceding years. Specifically the respondent urged that the phrase "relevant in computing a taxpayer's income from a business for a taxation year" requires that

biens figurant dans un inventaire. En général, le coût ou la valeur d'un bien est comptabilisé comme une dépense (et le prix de vente comme un revenu) dans le calcul du revenu.

Réduit à sa plus simple expression, le revenu ou le bénéfice tiré de la vente d'un seul article d'inventaire par une entreprise commerciale est, selon la formule d'identification ordinaire, calculé en soustrayant le coût de son acquisition du produit de sa vente. C'est la formule de base qui s'applique au calcul du bénéfice avant que n'entre en ligne de compte la valeur des biens figurant dans un inventaire, comme l'a clairement affirmé le juge Abbott dans l'arrêt *Minister of National Revenue c. Irwin*, [1964] R.C.S. 662, aux pp. 664 et 665:

> [TRADUCTION] D'après la loi, il est donc clair qu'aux fins de l'impôt sur le revenu, dans le cas d'une entreprise consacrée à acquérir des biens et à les revendre, le bénéfice brut s'établit selon l'excédent du prix de vente sur le coût, sous réserve uniquement de toute modification due à la règle du «moindre du coût et de la valeur marchande».

Par conséquent, pour tout article particulier:

> Revenu = bénéfice = prix de vente — coût d'acquisition.

Il ressort clairement de cette formule que le coût d'un bien vendu par une entreprise entre dans le calcul du revenu de l'entreprise pour l'année d'imposition au cours de laquelle il est vendu. Ainsi qu'il a été mentionné plus haut, un projet comportant un risque de caractère commercial constitue une entreprise au sens de la Loi. Par conséquent, un bien vendu dans le cadre d'un tel projet entre dans le calcul du revenu tiré d'une entreprise par un contribuable durant l'année d'imposition au cours de laquelle il est aliéné, de sorte qu'il fait partie des biens figurant dans un inventaire au sens ordinaire de la définition donnée au par. 248(1).

L'intimée a fait valoir que même si le domaine Styles avait été un bien figurant dans un inventaire durant l'année de l'aliénation, il n'aurait pu être qualifié de la sorte pendant les années précédentes. Plus précisément, l'intimée a fait valoir que l'expression «entre dans le calcul du revenu qu'un

the characterization of each item of property as inventory (or not) be made on an annual basis on the basis of the relevance of the item to the computation of income for that taxation year. The respondent relied on dicta to this effect in *Canada v. Dresden Farm Equipment Ltd.*, [1989] 1 C.T.C. 99 (F.C.A.), at p. 105, a case which held that a taxpayer may not deduct an inventory allowance on goods in which the taxpayer has no property but merely holds on consignment. The respondent's argument on this point was accepted by Létourneau J.A. in the Federal Court of Appeal ([1993] 3 F.C. 607, at pp. 617-18) and is relied upon by Iacobucci J.

contribuable tire d'une entreprise pour une année d'imposition» exige que la qualification de chaque bien comme faisant partie (ou non) des biens figurant dans un inventaire se fasse sur une base annuelle en fonction de la pertinence du bien relativement au calcul du revenu pour cette année d'imposition. L'intimée s'est fondée sur des opinions incidentes en ce sens dans l'arrêt *Canada c. Dresden Farm Equipment Ltd.*, [1989] 1 C.T.C. 99, à la p. 105, où la Cour d'appel fédérale a conclu qu'un contribuable ne pouvait réclamer une déduction pour inventaire à l'égard de biens dont il n'était pas propriétaire mais qu'il détenait simplement à titre de consignataire. L'argument de l'intimée sur ce point a été accepté par le juge Létourneau de la Cour d'appel fédérale ([1993] 3 C.F. 607, aux pp. 617 et 618), puis repris par le juge Iacobucci.

In my opinion, the interpretation urged by the respondent runs contrary to the natural meaning of the words used in the definition of inventory in s. 248(1) and to common sense. The plain meaning of the definition in s. 248(1) is that an item of property need only be relevant to business income in a single year to qualify as inventory: "relevant in computing a taxpayer's income from a business for a taxation year". In this respect the definition of "inventory" in the *Income Tax Act* is consistent with the ordinary meaning of the word. In the normal sense, inventory is property which a business holds for sale and this term applies to that property both in the year of sale and in years where the property remains as yet unsold by a business.

24 À mon avis, l'interprétation que préconise l'intimée est contraire au bon sens et au sens naturel des mots employés dans la définition du terme «inventaire», que l'on trouve au par. 248(1). Le sens ordinaire de la définition du par. 248(1) est qu'il suffit qu'un bien entre dans le calcul du revenu d'entreprise au cours d'une seule année d'imposition pour pouvoir être considéré comme un bien figurant dans un inventaire: «entre dans le calcul du revenu qu'un contribuable tire d'une entreprise pour une année d'imposition». À cet égard, la définition du mot «inventaire» donnée dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* est conforme au sens ordinaire du terme. Pris dans leur sens normal, les biens figurant dans un inventaire sont des biens qu'une entreprise détient à des fins de vente, et ce terme s'applique à ces biens autant durant l'année de la vente que durant les années au cours desquelles le bien n'a pas encore été vendu par l'entreprise.

In addition to the plain meaning of the words, several other considerations militate against the respondent's interpretation of the definition of "inventory" in s. 248(1).

25 Outre le sens ordinaire des mots, plusieurs autres considérations militent contre l'interprétation que l'intimée propose pour la définition du terme «inventaire», que l'on trouve au par. 248(1).

First, an examination of other definitions in the *Income Tax Act* reveals that there is a particular phraseology used in the definition of things, amounts or concepts which must be determined on an annual basis. The definitions of income (in s. 9)

26 En premier lieu, l'examen d'autres définitions contenues dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* révèle l'utilisation d'une phraséologie particulière pour définir des choses, des montants ou des notions qui doivent être déterminés sur une base

and taxable capital gain (in s. 38), both of which must be determined on an annual basis, contain the characteristic phraseology which denotes that requirement:

**9.** (1) Subject to this Part, a taxpayer's income for a taxation year from a business or property is his profit therefrom for the year.

(2) Subject to section 31, a taxpayer's loss for a taxation year from a business or property is the amount of his loss, if any, for the taxation year from that source computed by applying the provisions of this Act respecting computation of income from that source *mutatis mutandis*.

**38.** For the purposes of this Act,

(*a*) a taxpayer's taxable capital gain for a taxation year from the disposition of any property is 3/4 of his capital gain for the year from the disposition of that property;

(*b*) a taxpayer's allowable capital loss for a taxation year from the disposition of any property is 3/4 of his capital loss for the year from the disposition of that property; [Emphasis added.]

This formulaic phraseology appears innumerable times in the definitions in the *Income Tax Act*: see for example: s. 3 "income"; s. 5 "income from office or employment" and "loss from office or employment"; s. 38(*c*) "allowable business investment loss"; s. 39 "capital gain", "capital loss" and "business investment loss"; s. 41 "taxable net gain"; s. 63(3)(*c*) "eligible child"; s. 127.2(6)(*a*) "share-purchase tax credit"; s. 127.3(2)(*a*) "scientific research and experimental development tax credit"; s. 248(1) "appropriate percentage", "balance-due day" and "gross revenue".

27 The respondent is asking this Court to interpret the definition of "inventory" as though it read:

annuelle. Les définitions des mots «revenu» (à l'art. 9) et «gain en capital imposable» (à l'art. 38), qui doivent tous deux être déterminés sur une base annuelle, contiennent la phraséologie caractéristique qui traduit cette obligation:

**9.** (1) Sous réserve des dispositions de la présente Partie, le revenu tiré par un contribuable d'une entreprise ou d'un bien pour une année d'imposition est le bénéfice qu'il en tire pour cette année.

(2) Sous réserve des dispositions de l'article 31, la perte subie par un contribuable dans une année d'imposition relativement à une entreprise ou à un bien est le montant de sa perte, si perte il y a, subie dans cette année d'imposition relativement à cette entreprise ou à ce bien, calculée en appliquant *mutatis mutandis* les dispositions de la présente loi afférentes au calcul du revenu tiré de cette entreprise ou de ce bien.

**38.** Pour l'application de la présente loi:

*a*) le gain en capital imposable d'un contribuable, pour une année d'imposition, tiré de la disposition d'un bien est égal aux 3/4 du gain en capital que le contribuable a réalisé, pour l'année, à la disposition du bien;

*b*) la perte en capital déductible d'un contribuable, pour une année d'imposition, résultant de la disposition d'un bien est égale aux 3/4 de la perte en capital que le contribuable a subie, pour l'année, à la disposition du bien; [Je souligne.]

Cette phraséologie qui fait formule se retrouve dans maintes définitions de la *Loi de l'impôt sur le revenu*: voir, par exemple: à l'art. 3, «revenu»; à l'art. 5, «revenu tiré d'une charge ou d'un emploi» et «perte résultant d'une charge ou d'un emploi»; à l'al. 38*c*), «perte déductible au titre d'un placement d'entreprise»; à l'art. 39, «gain en capital», «perte en capital» et «perte au titre d'un placement d'entreprise»; à l'art. 41, «gain net imposable»; à l'art. 63(3)*c*), «enfant admissible; à l'al. 127.2(6)*a*), «crédit d'impôt à l'achat d'actions»; à l'al. 127.3(2)*a*), «crédit d'impôt pour la recherche scientifique et le développement expérimental»; au par. 248(1), «taux de base pour l'année», «date d'exigibilité du solde» et «revenu brut».

L'intimée demande à notre Cour d'interpréter la définition du terme «inventaire» comme si elle était ainsi formulée:

"inventory" [for a taxation year] means a description of property the cost or value of which is relevant in computing a taxpayer's income from a business for [the] taxation year;

«inventaire» [pour une année d'imposition] signifie la description des biens dont le prix ou la valeur entre dans le calcul du revenu qu'un contribuable tire d'une entreprise pour [l']année d'imposition;

The principal problem with the respondent's interpretation is that the bracketed words do not appear in the definition in the *Income Tax Act*. The addition of these words to the definition effects a significant change to the sense of the definition. It is a basic principle of statutory interpretation that the court should not accept an interpretation which requires the insertion of extra wording where there is another acceptable interpretation which does not require any additional wording. Reading extra words into a statutory definition is even less acceptable when the phrases which must be read in appear in several other definitions in the same statute. If Parliament had intended to require that property must be relevant to the computation of income in a particular year in order to be inventory in that year, it would have added the necessary phraseology to make that clear.

Le principal problème que pose l'interprétation préconisée par l'intimée découle du fait que les mots entre crochets ne figurent pas dans la définition de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. L'ajout de ces mots à la définition a pour effet de changer considérablement le sens de la définition. Selon un principe fondamental en matière d'interprétation des lois, un tribunal ne devrait pas accepter une interprétation qui nécessite l'ajout de mots, lorsqu'il existe une autre interprétation acceptable qui ne requiert aucun ajout de cette nature. L'ajout de mots dans une définition qui figure dans une loi est encore moins acceptable lorsque les termes qui doivent être ajoutés figurent dans plusieurs autres définitions de cette même loi. Si le législateur avait voulu exiger que le bien entre dans le calcul du revenu au cours d'une année particulière, de manière à constituer un bien figurant dans un inventaire pour cette même année, il aurait ajouté la phraséologie nécessaire pour exprimer clairement cette volonté.

The second problem with the interpretation proposed by the respondent is that it is inconsistent with the basic division in the *Income Tax Act* between business income and capital gain. As discussed above, subdivision b of Division B of the Act deals with business and property income and subdivision c of Division B deals with capital gains. The Act defines two types of property, one of which applies to each of these sources of revenue. Capital property (as defined in s. 54(*b*)) creates a capital gain or loss upon disposition. Inventory is property the cost or value of which is relevant to the computation of business income. The Act thus creates a simple system which recognizes only two broad categories of property. The characterization of an item of property as inventory or capital property is based primarily on the type of income that the property will produce.

28 Le deuxième problème que pose l'interprétation préconisée par l'intimée tient à son incompatibilité avec la dichotomie fondamentale que la *Loi de l'impôt sur le revenu* établit entre le revenu d'entreprise et le gain en capital. Comme cela a déjà été mentionné, la sous-section b de la section B de la Loi porte sur le revenu tiré d'une entreprise ou d'un bien, tandis que la sous-section c de la section B porte sur les gains en capital. La Loi définit deux types de biens, qui correspondent respectivement à chacune de ces sources de revenu. Les biens en immobilisation (définis à l'al. 54*b*)) engendrent un gain ou une perte en capital lors de leur aliénation. Les biens figurant dans un inventaire sont des biens dont le coût ou la valeur entre dans le calcul du revenu d'entreprise. La Loi crée ainsi un système simple qui ne reconnaît que deux catégories générales de biens. La qualification d'un bien comme bien figurant dans un inventaire ou comme bien en immobilisation est fondée principalement sur le type de revenu qui sera tiré de ce bien.

29 As discussed above in the context of the definition of an adventure in the nature of trade, a comprehensive discussion of whether the sale of real estate will create income or capital gain can be found in Interpretation Bulletin IT-218R (September 16, 1986). The full title of this Interpretation Bulletin, "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" emphasizes what the bulletin makes clear — real estate, like other forms of property, must fall into one of two basic categories under the *Income Tax Act*: inventory or capital property.

30 IT-218R clarifies that real estate which is held by the taxpayer as capital property may be used as personal-use property or as an investment for the purpose of gaining or producing income. The sale of this kind of property creates capital gain or capital loss. On the other hand, real estate which is purchased for profitable resale value is inventory which creates business income or loss. In determining whether the gains from a sale of real estate are income or capital particular emphasis is placed on the taxpayer's intention at the time of the initial purchase of the real estate. Thus, a particular piece of real estate becomes either inventory or capital property in the hands of the taxpayer from the time of the original purchase.

31 The basic scheme of dividing property into one of two broad classes under the *Income Tax Act* is further assisted by ss. 13(7) and 45(1). These sections make specific provision for the conversion of real estate from capital property to inventory and vice versa in particular circumstances. As IT-218R explains, these circumstances arise only

Comme cela a déjà été mentionné dans le cadre de la définition d'un projet comportant un risque de caractère commercial, on peut se reporter au bulletin d'interprétation IT-218R (16 septembre 1986) pour une analyse détaillée de la question de savoir si la vente d'un bien immeuble générera un revenu ou un gain en capital. Le titre au complet de ce bulletin d'interprétation, «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», souligne ce que le bulletin exprime clairement, à savoir: les biens immeubles, à l'instar d'autres formes de biens, doivent tomber dans l'une ou l'autre des deux catégories fondamentales reconnues dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*: les biens figurant dans un inventaire ou les biens en immobilisation.

Le bulletin IT-218R précise qu'un bien immeuble qui est détenu par le contribuable comme bien en immobilisation peut être utilisé comme bien à usage personnel ou comme placement dans le but de réaliser ou de produire un revenu. La vente de ce type de bien donne lieu à un gain en capital ou à une perte en capital. Par ailleurs, le bien immeuble qui est acheté afin d'être revendu avec bénéfice est un bien figurant dans un inventaire qui génère un revenu d'entreprise ou une perte d'entreprise. Lorsqu'il s'agit de déterminer si les gains tirés de la vente d'un bien immeuble constituent un revenu ou des gains en capital, l'on tient particulièrement compte de l'intention du contribuable au moment de l'achat initial du bien immeuble. Par conséquent, un bien immeuble particulier devient soit un bien figurant dans un inventaire soit un bien en immobilisation entre les mains du contribuable dès le moment de l'achat initial.

Le régime fondamental qui consiste à répartir les biens dans l'une ou l'autre des deux catégories prévues par la *Loi de l'impôt sur le revenu* est étayé davantage par les par. 13(7) et 45(1). Ces dispositions prévoient expressément la conversion de biens immeubles de la catégorie des biens en immobilisation en biens figurant dans un inven-

when the taxpayer's intention and use of the property change subsequent to the initial purchase. Sections 13(7) and 45(1) provide for the transfer to be made by means of a deemed disposition and reacquisition at fair market value. The deemed reacquisition at the time when the taxpayer's intention with respect to the property is materially changed reflects the fact that the category of the property is determined according to the taxpayer's intention at the time of acquisition.

taire, et vice versa, dans certaines circonstances. Comme l'explique le bulletin IT-218R, ces circonstances ne surviennent que lorsque le changement dans l'intention du contribuable et dans l'utilisation qu'il fait du bien survient après l'achat initial. Les paragraphes 13(7) et 45(1) prévoient que le transfert se fait au moyen d'une présomption d'aliénation et de nouvelle acquisition du bien à sa juste valeur marchande. La nouvelle acquisition présumée au moment où l'intention du contribuable quant au bien a changé sensiblement reflète le fait que la catégorie du bien est déterminée en fonction de l'intention du contribuable au moment de l'acquisition.

The interpretation of "inventory" urged by the respondent is fundamentally incompatible with the statutory dichotomy between inventory and capital property in two respects. First, it would require a change in the characterization of particular items of property on the basis of annual relevance to income rather than according to the carefully tailored circumstances enumerated in ss. 13(7) and 45(1). Second, and more seriously, if an item of property is not relevant to income in a particular year, it does not convert to capital property unless it meets the requirements of ss. 13(7) and 45(1). Under the respondent's proposed interpretation, an item of property would not be inventory in a year in which it was not relevant to income and thus would cease to exist for the purposes of the *Income Tax Act* in that year. This runs contrary to the scheme of the Act which classifies every piece of property owned by a taxpayer into one of the two broad classes. It creates an absurdity for items of property held for sale by a business to simply disappear from the scheme of the Act in years prior to sale.

32 L'interprétation du terme «inventaire», que préconise l'intimée, est fondamentalement incompatible, à deux égards, avec la dichotomie que la Loi établit entre les biens figurant dans un inventaire et les biens en immobilisation. En premier lieu, elle nécessiterait une modification de la qualification de certains biens en fonction de leur pertinence annuelle dans le calcul du revenu plutôt que selon les circonstances précises qui sont énumérées aux par. 13(7) et 45(1). En deuxième lieu, ce qui est plus grave, si un bien n'entre pas dans le calcul du revenu pour une année donnée, cela n'en fait pas un bien en immobilisation à moins qu'il ne satisfasse aux conditions des par. 13(7) et 45(1). Selon l'interprétation proposée par l'intimée, un bien ne serait pas un bien figurant dans un inventaire pendant une année où il n'entre pas dans le calcul du revenu, et il cesserait ainsi d'exister pour cette année, aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu.* Cela va à l'encontre du régime de la Loi qui classe chaque bien appartenant à un contribuable dans l'une ou l'autre des deux catégories fondamentales. Il est absurde que les biens détenus pour être vendus par une entreprise disparaissent tout simplement du régime de la Loi durant les années antérieures à la vente.

Thirdly, the interpretation proposed by the respondent is inconsistent with the commonly understood definition of the term. In the ordinary sense of the term, an item of property which a business keeps for the purpose of offering it for sale constitutes inventory at any time prior to the

33 En troisième lieu, l'interprétation proposée par l'intimée est incompatible avec le sens que l'on donne habituellement à la définition du terme. Selon son sens ordinaire, un bien qu'une entreprise conserve pour le mettre en vente constitue un bien figurant dans un inventaire en tout temps avant sa

sale of that item. The ordinary sense of the word also reflects the definition of inventory which is accepted according to ordinary principles of commercial accounting and of business. The Canadian Institute of Chartered Accountants has defined "inventory" as including, *inter alia* "[i]tems of tangible property which are held for sale in the ordinary course of business": *Terminology for Accountants* (3rd ed. 1983), at p. 81. In the specific context of real estate the Canadian Institute of Public Real Estate Companies states that land held for sale and land held for future development and sale is inventory: *Canadian Institute of Public Real Estate Companies Recommended Accounting Practices for Real Estate Companies* (November 1985), at p. 204-1.

34 It was held in *Bailey*, *supra*, and is accepted by Iacobucci J., that single pieces of real estate held for sale as an adventure of the nature of trade meet the definitions of inventory accepted by the commercial and accounting worlds. These definitions are consistent with the plain meaning interpretation of the definition in the Act which would require only that the item of property be relevant to the computation of income in a single year. However, the interpretation sought by the respondent is considerably more restricted because it would require a connection to income in years prior to sale. I agree with my colleague that the express wording of the *Income Tax Act* is capable of overruling accounting and commercial principles where it is sufficiently explicit. Nevertheless, the 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.

35 The fourth problem with the interpretation of "inventory" proposed by the respondent is that the relationship between s. 10(1) and the definition of "inventory" in s. 248 would become circular. Specifically, reading s. 10(1) and the definition of

vente. Le sens ordinaire du mot reflète aussi la définition du terme «inventaire» qui est acceptée selon les principes comptables et commerciaux ordinaires. L'Institut canadien des comptables agréés a défini le mot «inventaire» comme incluant, notamment, [TRADUCTION] «[d]es biens corporels détenus pour la vente dans le cours normal d'une entreprise»: *Terminology for Accountants* (3e éd. 1983), à la p. 81. Dans le contexte particulier des biens immeubles, l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques affirme qu'un terrain détenu en vue d'être vendu et qu'un terrain détenu en vue d'être mis en valeur et vendu sont des biens à inscrire en inventaire: *Canadian Institute of Public Real Estate Companies Recommended Accounting Practices for Real Estate Companies* (novembre 1985), à la p. 204-1.

Une des conclusions de la décision *Bailey*, précitée, qu'accepte le juge Iacobucci, veut que des terrains individuels acquis pour être vendus dans le cadre d'un projet comportant un risque de caractère commercial soient visés par les définitions du mot «inventaire» acceptées dans les milieux commerciaux et comptables. Ces définitions s'accordent avec l'interprétation selon le sens ordinaire de la définition figurant dans la Loi, qui exigerait uniquement que le bien entre dans le calcul du revenu pour une seule année. Toutefois, l'interprétation préconisée par l'intimée est beaucoup plus restreinte puisqu'elle exigerait un lien avec le revenu durant les années antérieures à la vente. Je conviens avec mon collègue qu'une disposition expresse de la *Loi de l'impôt sur le revenu* peut l'emporter sur les principes comptables et commerciaux, si elle est suffisamment explicite. La Cour ne devrait néanmoins 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.

Le quatrième problème que soulève l'interprétation du terme «inventaire», proposée par l'intimée, découle du fait que le lien entre le par. 10(1) et la définition du terme «inventaire», donnée à l'art. 248, deviendrait tautologique. Plus précisément,

"inventory" proposed by the respondent in tandem would mandate the conclusion that s. 10(1) applies if the property in question is inventory and that the property in question is inventory if s. 10(1) applies. Under the respondent's interpretation, if the inventory valuation method in s. 10(1) applies then the cost or value of the property is relevant in computing income in the year in question and the property is inventory. On the other hand, if the valuation method does not apply then the cost or value of the property is not relevant to the computation of income and the property is not inventory. Interpretations which lead to circular definitions are contrary to common sense and should be avoided.

l'interprétation en parallèle du par. 10(1) et de la définition du terme «inventaire» proposée par l'intimée forcerait à conclure que le par. 10(1) s'applique si le bien en question est un bien figurant dans un inventaire, et que le bien en question est un bien figurant dans un inventaire si le par. 10(1) s'applique. Selon l'interprétation proposée par l'intimée, si la méthode d'évaluation des biens figurant dans un inventaire prévue au par. 10(1) s'applique, alors le coût ou la valeur du bien entre dans le calcul du revenu pour l'année en question et le bien est un bien figurant dans un inventaire. Par ailleurs, si la méthode d'évaluation ne s'applique pas, le coût ou la valeur du bien n'entre pas alors dans le calcul du revenu et le bien n'est pas un bien figurant dans un inventaire. Les interprétations qui donnent lieu à des définitions tautologiques sont contraires au bon sens et devraient être évitées.

For all of the reasons discussed above, I conclude that the correct interpretation of the term "inventory" in s. 248(1) is the one which appears most obvious on a literal reading of the wording that an item of property is inventory if it is relevant to the computation of business income in a year. 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.

36 Pour toutes les raisons qui viennent d'être données, je conclus que l'interprétation juste du terme «inventaire», figurant au par. 248(1), est celle qui semble la plus évidente selon une interprétation littérale du texte voulant qu'un bien soit un bien figurant dans un inventaire s'il entre dans le calcul du revenu d'entreprise pour une année. En règle générale, les biens vendus par une entreprise commerciale entrent toujours dans le calcul du revenu pour l'année de la vente.

To the extent that *Dresden Farm Equipment, supra,* relies upon an interpretation which is inconsistent with this approach, I choose not to follow it as it does not deal directly with the issue raised in this case. Instead I prefer to follow the well-established line of cases which have specifically held as part of their *rationes decidendi* that real estate held for resale in an adventure in the nature of trade constitutes "inventory" for the purposes of s. 10(1): *Bailey, supra*; *Weatherhead v. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2579 (T.C.C.); *Van Dongen v. The Queen*, 90 D.T.C. 6633 (F.C.T.D.); *Skerrett v. M.N.R.*, 91 D.T.C. 1330 (T.C.C.); and *Cull v. The Queen*, 87 D.T.C. 5322 (F.C.T.D.). I endorse the approach taken in these cases of considering the definition of "inventory" in the context of the basic distinction between business income and

37 Dans la mesure où l'arrêt *Dresden Farm Equipment*, précité, se fonde sur une interprétation qui est incompatible avec ce point de vue, je choisis de ne pas le suivre puisqu'il ne porte pas directement sur le point soulevé en l'espèce. Je préfère plutôt suivre le courant jurisprudentiel bien établi où il a été expressément statué, dans les *rationes decidendi*, que des biens immeubles détenus pour être revendus dans le cadre d'un projet comportant un risque de caractère commercial constituent des biens figurant dans un «inventaire» aux fins du par. 10(1): *Bailey*, précité; *Weatherhead c. M.R.N.*, [1990] 1 C.T.C. 2579 (C.C.I.); *Van Dongen c. La Reine*, 90 D.T.C. 6633 (C.F. 1re inst.); *Skerrett c. M.R.N.*, 91 D.T.C. 1330 (C.C.I.), et *Cull c. La Reine*, 87 D.T.C. 5322 (C.F. 1re inst.). Je souscris à la méthode adoptée dans ces affaires, qui consiste à

capital gain. As Cullen J. stated in *Van Dongen* at p. 6634:

> The characterization of these properties as inventory is significant, because any gain or loss from the disposition of the inventory will be treated as business income or loss rather than a capital gain or loss. [Emphasis added.]

38 The Styles Property was relevant to the computation of business income in the taxation year of disposition and therefore it is correctly categorized as "inventory" for the purposes of the *Income Tax Act* both in that year and in preceding years.

(3) The Calculation of "Profit" in Section 10(1)

39 As noted earlier in these reasons, a taxpayer must establish that he or she is involved in a "business" and that the property in question is "inventory" before the valuation scheme in s. 10(1) can be invoked. Since the appellant's adventure in the nature of trade was a "business" and the Styles Property constituted "inventory", the appellant was *prima facie* entitled to make use of the valuation scheme set out in s. 10(1). However, as Iacobucci J. has pointed out, the valuation scheme in s. 10(1) does not provide an automatic deduction from income nor does it mandate that any taxpayer with inventory can deduct any loss on fair market value arising therefrom. Rather s. 10(1) mandates how the valuation procedure must take place when ordinary commercial and accounting principles establish that the value of inventory is relevant to the computation of business income in a taxation year.

40 The computation of business income is rooted in s. 9 of the *Income Tax Act*. Section 9 provides that the income from a business for a year is the profit

comprendre la définition du terme «inventaire» dans le contexte de la distinction fondamentale entre le revenu d'entreprise et le gain en capital. Comme l'a dit le juge Cullen dans la décision *Van Dongen*, à la p. 6634:

> La classification de ces propriétés comme de l'inventaire est importante, parce que le gain ou la perte découlant de l'aliénation de l'inventaire sera considéré comme un revenu ou une perte d'entreprise plutôt que comme un gain ou une perte en capital. [Je souligne.]

La valeur du domaine Styles entrait dans le calcul du revenu d'entreprise pour l'année d'imposition au cours de laquelle il était aliéné et c'est donc à juste titre qu'il est classé comme un bien figurant dans un «inventaire» aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, à la fois pour cette année et pour les années antérieures.

(3) Le calcul du «bénéfice» au par. 10(1)

Comme je l'ai déjà mentionné, pour pouvoir invoquer la méthode d'évaluation établie au par. 10(1), le contribuable doit établir qu'il est engagé dans une «entreprise» et que le bien en question est un bien qui figure dans un «inventaire». Comme le projet comportant un risque de caractère commercial de l'appelant était une «entreprise» et que le domaine Styles était un bien figurant dans un «inventaire», l'appelant avait le droit, à première vue, de recourir à la méthode d'évaluation établie au par. 10(1). Toutefois, comme le juge Iacobucci l'a souligné, la méthode d'évaluation établie au par. 10(1) ne prévoit pas une déduction automatique du revenu, ni qu'un contribuable ayant des biens figurant dans un inventaire peut déduire toute perte de juste valeur marchande qui en découle. Le paragraphe 10(1) précise plutôt comment l'évaluation doit se faire lorsque les principes comptables et commerciaux ordinaires établissent que la valeur des biens figurant dans un inventaire entre dans le calcul du revenu d'entreprise pour une année d'imposition.

Le calcul du revenu d'entreprise est fondé sur l'art. 9 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. L'article 9 prévoit que le revenu tiré d'une entreprise pour

and that loss is to be calculated by applying the same provisions *mutatis mutandis*:

**9.** (1) [Income from business or property] Subject to this Part, a taxpayer's income for a taxation year from a business or property is his profit therefrom for the year.

(2) [Loss from business or property] Subject to section 31, a taxpayer's loss for a taxation year from a business or property is the amount of his loss, if any, for the taxation year from that source computed by applying the provisions of this Act respecting computation of income from that source *mutatis mutandis*.

The Act does not define "profit" nor does it provide any specific rules for the computation of profit. Tax jurisprudence has established that the determination of profit under s. 9(1) is a question of law to be determined according to the business test of "well-accepted principles of business (or accounting) practice" or "well-accepted principles of commercial trading" except where these are inconsistent with the specific provisions of the *Income Tax Act*: see *Gresham Life Assurance Society v. Styles*, [1892] A.C. 309 (H.L.); *Neonex International Ltd. v. The Queen*, 78 D.T.C. 6339 (F.C.A.); *Symes v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 695, at p. 723; *Materials on Canadian Income Tax*, *supra*, at p. 291; and R. Huot, *Understanding Income Tax for Practitioners* (1994-95 edition), at p. 299.

In calculating profit under s. 9 of the *Income Tax Act*, a business calculates its gross profit and then subtracts allowable operating and non-operating expenses. Under well-accepted principles of business and accounting practice gross profit for a business involved in sale is calculated according to the following formula:

Gross Profit = Proceeds of Sale — Cost of Sale

and:

une année est le bénéfice obtenu et que la perte doit être calculée en appliquant *mutatis mutandis* les mêmes dispositions:

**9.** (1) [Revenu tiré d'une entreprise ou d'un bien] Sous réserve des dispositions de la présente Partie, le revenu tiré par un contribuable d'une entreprise ou d'un bien pour une année d'imposition est le bénéfice qu'il en tire pour cette année.

(2) [Perte provenant d'une entreprise ou d'un bien] Sous réserve des dispositions de l'article 31, la perte subie par un contribuable dans une année d'imposition relativement à une entreprise ou à un bien est le montant de sa perte, si perte il y a, subie dans cette année d'imposition relativement à cette entreprise ou à ce bien, calculée en appliquant *mutatis mutandis* les dispositions de la présente loi afférentes au calcul du revenu tiré de cette entreprise ou de ce bien.

La Loi ne définit pas le terme «bénéfice» et n'établit pas de règles précises pour en faire le calcul. La jurisprudence en matière fiscale a établi que la détermination du bénéfice en vertu du par. 9(1) est une question de droit qui doit être tranchée selon le critère des «principes reconnus de la pratique des affaires (ou comptable)» ou des «principes reconnus des échanges commerciaux», sauf lorsque ceux-ci sont incompatibles avec les dispositions expresses de la *Loi de l'impôt sur le revenu*: voir *Gresham Life Assurance Society c. Styles*, [1892] A.C. 309 (H.L.); *Neonex International Ltd. c. La Reine*, 78 D.T.C. 6339 (C.A.F.); *Symes c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 695, à la p. 723; *Materials on Canadian Income Tax*, *op. cit.*, à la p. 291, et R. Huot, *Cours d'impôt* (édition 1994-95), à la p. 1-4. 41

Pour calculer son bénéfice en vertu de l'art. 9 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, une entreprise calcule d'abord son bénéfice brut, puis en soustrait ses frais d'exploitation et autres frais déductibles. En vertu des principes reconnus de la pratique des affaires et de la pratique comptable, le bénéfice brut d'une entreprise de vente est calculé selon la formule suivante: 42

bénéfice brut = produit des ventes — coût des ventes

et:

Cost of Sale = (Value of Inventory at beginning of year + Cost of Inventory acquisitions) — Value of Inventory at end of year.

Thus for a business involved in sales:

Gross Profit = Proceeds of Sale — [(Value of Inventory at beginning of year + Cost of Inventory acquisitions) — Value of Inventory at end of year].

43 This formula was originally designed for companies with significant inventories at a time when computer technology did not allow the specific cost of each item to be easily traced on an individual basis. The formula allowed a business to calculate gross profit on the basis of a single inventory valuation each year rather than keeping detailed ongoing records. It is rather an anachronism in an age where most businesses with significant inventories carefully track both the cost and sale price of each item by means of computer technology. A moment of thought, however, will lead to the conclusion that this formula is merely a convenient shorthand for a two-step process which recognizes profit as the excess of sale proceeds over value for inventory sold in the year and the change in the value of inventory still on hand at the end of the year. Thus the formula could equally be expressed as:

Gross Profit = (Proceeds of Sale — Value of Inventory Sold) + Change in Value of Unsold Inventory.

44 Thus, under well-accepted principles of commercial and accounting practice the value of unsold inventory is relevant to the computation of business income. This is based on the accounting presumption that holding onto unsold inventory represents a cost to a business. This is a principle generally applicable to the calculation of business income from businesses of any size and with inventories of any size although the popular

coût des ventes = (valeur des biens figurant dans l'inventaire au début de l'année + coût des acquisitions) — valeur des biens figurant dans l'inventaire à la fin de l'année.

Par conséquent, pour une entreprise de vente:

bénéfice brut = produit des ventes — [(valeur des biens figurant dans l'inventaire au début de l'année + coût des acquisitions) — valeur des biens figurant dans l'inventaire à la fin de l'année].

Cette formule a été conçue à l'origine pour des sociétés qui comptaient un inventaire important à une époque où l'informatique ne permettait pas d'identifier facilement le coût précis de chaque article. La formule permettait aux entreprises de calculer leur bénéfice brut en fonction d'une seule évaluation des biens figurant dans l'inventaire chaque année au lieu de tenir des registres permanents détaillés. C'est plutôt un anachronisme à une époque où la plupart des entreprises qui comptent un inventaire important suivent de près à la fois le coût et le prix de vente de chaque article grâce à l'informatique. Un moment de réflexion amène toutefois à conclure que cette formule n'est qu'un abrégé pratique d'un processus à deux étapes qui reconnaît le bénéfice comme l'excédent du produit des ventes sur la valeur des biens figurant dans l'inventaire qui ont été vendus durant l'année et la variation de la valeur des biens figurant dans l'inventaire qui sont encore détenus à la fin de l'année. Par conséquent, la formule pourrait également être la suivante:

bénéfice brut = (produit des ventes — valeur des biens figurant dans l'inventaire qui ont été vendus) + variation de la valeur des biens invendus figurant dans l'inventaire.

Ainsi, en vertu des principes reconnus de la pratique des affaires et de la pratique comptable, la valeur des biens invendus figurant dans l'inventaire entre dans le calcul du revenu d'entreprise. Cela est fondé sur la présomption, en matière de comptabilité, que le fait de conserver en inventaire des biens invendus représente des frais pour une entreprise. En outre, il s'agit là d'un principe généralement applicable au calcul du revenu d'entre-

formula was originally created as a convenient shortcut for the computation of business income for companies with large inventories.

Section 10(1) of the *Income Tax Act* 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 principle is an exception to the general principle that neither profits nor losses are recognized until realized. As well, it represents a departure from the general principle that assets are valued at their historical cost. The underlying rationale for this specific exception to the general principles is usually explained as originating in the principle of conservatism. The generally accepted accounting principle applicable in this situation is explained by D. E. Kieso et al., *Intermediate Accounting* (2nd Canadian ed. 1986), at pp. 421-22, as follows:

> A major departure from adherence to the historical cost principle is made in the area of inventory valuation. Applying the constraint of conservatism in accounting means recognizing known losses in the period of occurrence. In contrast, known gains are not recognized until realized. If the inventory declines in value below its original cost for whatever reason . . . , the inventory should be written down to reflect this loss. The general rule is that the historical cost principle is abandoned when the future utility (revenue-producing ability) of the asset is no longer as great as its original cost. A departure from cost is justified on the basis that a loss of utility should be reflected as a charge against the revenues in the period in which the loss occurs. Inventories are valued, therefore, on the basis of the lower of cost and market instead of on an original cost basis. [Emphasis added.]

As the above passage makes clear, the well-accepted principle of conservatism which underlies the valuation method in s. 10(1) represents not only an exception to the realization principle (in cases of loss) but also an exception to the principle

prise pour les entreprises et les inventaires de toutes tailles, même si à l'origine la formule populaire a été conçue comme un raccourci pratique pour calculer le revenu d'entreprise des sociétés qui comptent un inventaire important.

Le paragraphe 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* 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. Ce principe est une exception au principe général voulant que ni les bénéfices ni les pertes ne soient reconnus avant leur réalisation. Il représente, en outre, une dérogation au principe général voulant que les éléments d'actif soient évalués à leur coût d'origine. La raison d'être de cette exception particulière aux principes généraux est habituellement rattachée au principe de prudence. Le principe comptable généralement reconnu qui s'applique à la présente situation est expliqué par D. E. Kieso et autres, dans *Comptabilité intermédiaire* (1991), au pp. 489 et 490: 45

> C'est dans les évaluations de stocks que l'on peut retrouver les principales dérogations au principe du coût d'origine. En comptabilité, la mise en pratique du principe de prudence suppose que l'on constate une perte dès qu'elle s'avère probable et que l'on peut en estimer le montant avec suffisamment de précision. Par contre, selon le principe de réalisation, les gains connus ne sont pas constatés avant d'être matérialisés. Si, pour n'importe quel motif, la valeur des stocks tombe en dessous du coût d'origine [. . .], il faut diminuer la valeur des stocks pour refléter cette perte. En règle générale, lorsque la valeur utile future d'un bien, c'est-à-dire sa capacité de générer des recettes, est moins élevée que son coût d'origine, on abandonne le principe du coût d'origine. Cette dérogation se justifie par le fait qu'une perte de valeur utile doit être passée en charges dans les résultats de l'exercice au cours duquel elle survient. C'est ce qui explique que les stocks sont évalués à leur valeur minimale, c'est-à-dire à leur coût d'origine ou à leur valeur du marché, selon le moins élevé des deux. [Je souligne.]

Comme le passage précédent le montre clairement, le principe de prudence reconnu qui sous-tend la méthode d'évaluation prévue au par. 10(1) représente une exception non seulement au principe de réalisation (dans le cas de pertes), mais 46

of symmetry since gains are not recognized until they are realized. Thus the taxpayer who is entitled to rely on s. 10(1) is allowed to claim a business loss where the value of inventory falls but is not required to declare a business profit until the inventory is sold even if the value of the inventory rises.

47 In *Ostime v. Duple Motor Bodies, Ltd.*, [1961] 2 All E.R. 167 (H.L.), at pp. 172-73, Lord Reid discussed the fact that generally items should be valued at historical cost but that the "lower of cost or market" exception allows valuation at market value only if market value falls below cost. As Lord Reid pointed out, this lack of symmetry is not entirely logical but it represents good conservative accountancy and therefore has always been recognized as legitimate for taxation purposes:

> If market value [rather than cost] were taken [in all cases], that would generally include an element of profit, and it is a cardinal principle that profit shall not be taxed until realised; if the market value fell before the article was sold the profit might never be realised. But an exception seems to have been recognised for a very long time; if market value has already fallen before the date of valuation, so that, at that date, the market value of the article is less than it cost the taxpayer, then the taxpayer can bring the article in at market value, and in this way anticipate the loss which he will probably incur when he comes to sell it. That is no doubt good conservative accountancy, but it is quite illogical. The fact that it has always been recognised as legitimate is only one instance going to show that these matters cannot be settled by any hard and fast rule or strictly logical principle. [Emphasis added.]

48 The well-accepted business and accounting principles applicable to real estate held out as inventory are illustrated in the *Canadian Institute of Public Real Estate Companies Handbook* (September 1990), at sections 301 and 302:

aussi au principe de symétrie, puisque les gains ne sont constatés que lorsqu'ils sont matérialisés. Par conséquent, le contribuable qui est habilité à invoquer le par. 10(1) peut déclarer une perte d'entreprise en cas de baisse de la valeur des biens figurant dans son inventaire, mais il n'est pas tenu de déclarer un bénéfice d'entreprise tant que les biens figurant dans son inventaire ne sont pas vendus, même si leur valeur augmente.

Dans la décision *Ostime c. Duple Motor Bodies, Ltd.*, [1961] 2 All E.R. 167 (H.L.), aux pp. 172 et 173, lord Reid a traité du fait que les biens devraient généralement être évalués à leur coût d'origine, mais que l'exception du «moindre du coût et de la valeur marchande» permet de procéder à une évaluation selon la valeur marchande si cette dernière devient inférieure au prix coûtant. Comme l'a souligné lord Reid, cette asymétrie n'est pas entièrement logique, mais elle représente une saine pratique comptable de prudence et, partant, elle a toujours été reconnue comme légitime en matière de fiscalité:

> [TRADUCTION] Si l'on retient [dans tous les cas] la valeur marchande [plutôt que le coût], cela comporterait généralement un élément de bénéfice, et, selon un principe capital, le bénéfice ne doit être imposé que lorsqu'il est matérialisé; si la valeur marchande a baissé avant que l'article ne soit vendu, il se peut que le bénéfice ne se matérialise jamais. Mais on semble reconnaître une exception depuis très longtemps; si la valeur marchande a déjà baissé avant la date de l'évaluation, de sorte qu'à cette date la valeur marchande de l'article est moindre que son coût pour le contribuable, alors le contribuable peut déclarer l'article à sa valeur marchande et, de cette façon, anticiper la perte qu'il subira probablement lorsqu'il réussira à le vendre. Il s'agit là sans doute d'une saine pratique comptable de prudence, mais elle est tout à fait illogique. Le fait qu'elle ait toujours été reconnue comme légitime n'est qu'un exemple qui montre que ces questions ne peuvent être réglées au moyen d'une règle absolue ou d'un principe strictement logique. [Je souligne.]

Les principes commerciaux et comptables reconnus qui s'appliquent aux biens immeubles détenus à titre de biens figurant dans un inventaire sont illustrés dans le manuel de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques (septembre 1990), aux art. 301 et 302:

**301. INTRODUCTION**

**301.1.** Real estate property is normally carried at the lower of cost and net realizable value if it is held as inventory and at cost if it is held for investment purposes . . . .

**302. PROPERTY HELD AS INVENTORY**

**302.1. Property held as inventory should be stated at the lower of cost and net realizable value.**

**302.2.** Land held for sale currently and land held for future development and sale is inventory and generally accepted accounting principles require that it be stated at the lower of cost and net realizable value.

(Note that "net realizable value" is the estimated selling price plus other estimated revenue reduced by the costs to improve and sell the property — for the purposes of this analysis it is equivalent to fair market value.)

In summary, I conclude that the valuation method in s. 10(1) is available for inventory held as part of an adventure in the nature of trade. The valuation method becomes relevant in any particular taxation year through the calculation of business income. Business income is calculated according to well-accepted commercial and accounting principles. According to these principles the value of inventory is relevant to the computation of income in years prior to sale since it comprises part of the cost of sale. According to the same principles inventory is to be valued at the lower of cost or market value, a specific exception to the general principle of realization. This exception is well accepted in the specific instance relevant to this appeal: the valuation of real estate inventory. This conclusion is fully consistent with the line of cases following *Bailey*. As Cullen J. states in *Van Dongen*, *supra*, at p. 6639:

[TRADUCTION] **301. INTRODUCTION**

**301.1.** Un bien immeuble est habituellement comptabilisé au moindre de son coût et de sa valeur de réalisation nette s'il est détenu comme un bien figurant dans un inventaire, et au prix coûtant s'il est détenu à des fins de placement. . . .

**302. BIEN DÉTENU COMME BIEN FIGURANT DANS UN INVENTAIRE**

**302.1. Un bien détenu comme bien figurant dans un inventaire devrait être comptabilisé au moindre de son coût et de sa valeur de réalisation nette.**

**302.2.** Un terrain actuellement détenu pour être revendu et un terrain détenu pour être mis en valeur et vendu est un bien figurant dans un inventaire, et les principes comptables généralement reconnus exigent qu'il soit comptabilisé au moindre de son coût et de sa valeur de réalisation nette.

(À noter que la «valeur de réalisation nette» est le prix de vente estimatif plus les autres recettes estimatives, moins les coûts engagés pour améliorer et vendre le bien — pour les fins de la présente analyse, elle équivaut à la juste valeur marchande.)

En résumé, je conclus que la méthode d'évaluation prévue au par. 10(1) peut s'appliquer aux biens figurant dans un inventaire qui sont détenus dans le cadre d'un projet comportant un risque de caractère commercial. La méthode d'évaluation devient applicable pour calculer le revenu d'entreprise au cours de toute année d'imposition donnée. Le revenu d'entreprise est calculé conformément à des principes commerciaux et comptables reconnus. Selon ces principes, la valeur des biens figurant dans un inventaire entre dans le calcul du revenu pour les années antérieures à leur vente puisqu'elle comprend une partie du coût des ventes. Selon les mêmes principes, les biens figurant dans un inventaire doivent être évalués au moindre de leur coût et de leur valeur marchande, à titre d'exception particulière au principe général de réalisation. Cette exception est reconnue dans le cas particulier qui nous intéresse en l'espèce: l'évaluation de biens immeubles figurant dans un inventaire. Cette conclusion s'harmonise pleinement avec le courant jurisprudentiel qui a suivi la décision *Bailey*. Comme le juge Cullen le dit dans la décision *Van Dongen*, précitée, à la p. 6639:

49

The later *Bailey* case appears to have settled the issue that land held as an adventure in the nature of trade is eligible for inventory write-down.

See also: *Weatherhead*, *Skerrett*, and *Cull*.

(4) The Common Law Restriction to Stock-in-Traders

50 The final argument of the respondent which should be addressed is that the inventory valuation method in s. 10(1) is simply a codification of the common law and so is restricted to stock-in-traders. The respondent is correct to note that the common law recognized an exception to the realization principle by allowing inventory to be valued at the lower of cost or market value in the case of stock-in-trade. The common law in Canada is summarized in *Minister of National Revenue v. Anaconda American Brass Ltd.*, [1956] A.C. 85, a Canadian case which was appealed from this Court to the Privy Council. Viscount Simonds, speaking for the Privy Council stated (at pp. 100-101):

The income tax law of Canada, as of the United Kingdom, is built upon the foundations described by Lord Clyde in *Whimster & Co.* v. *Inland Revenue Commissioners* (1925), 12 T.C. 813, 823, in a passage cited by the Chief Justice which may be here repeated. "In the first place, the profits of any particular year or accounting period must be taken to consist of the difference between the receipts from the trade or business *during such year or accounting period* and the expenditure laid out to earn *those receipts*. In the second place, the account of profit and loss to be made up for the purpose of *ascertaining that difference* must be framed consistently with the ordinary principles of commercial accounting, so far as applicable, and in conformity with the rules of the Income Tax Act, or of that Act as modified by the provisions and schedules of the Acts regulating Excess Profits Duty, as the case may be. For example, the ordinary principles of commercial accounting require that in the profit and loss account of a merchant's or manufacturer's business the values of the stock-in-trade at the beginning and at the end of the period covered by the account should be entered at cost or market price, whichever is the lower; although there

Dans la cause ultérieure de *Bailey*, on semble avoir décidé de façon définitive qu'un bien-fonds détenu comme risque de caractère commercial est admissible aux fins de la réduction de la valeur de l'inventaire.

Voir aussi les décisions *Weatherhead*, *Skerrett* et *Cull*.

(4) La restriction aux marchands d'articles de commerce, reconnue en common law

Le dernier argument de l'intimée qu'il y a lieu d'examiner veut que la méthode d'évaluation des biens figurant dans un inventaire, prévue au par. 10(1), ne constitue qu'une codification de la common law et qu'elle ne s'applique ainsi qu'aux seuls marchands d'articles de commerce. L'intimée souligne avec raison que la common law a reconnu une exception au principe de réalisation en permettant d'évaluer des articles de commerce au moindre de leur coût et de leur valeur marchande. L'état de la common law au Canada est résumé dans l'arrêt *Minister of National Revenue c. Anaconda American Brass Ltd.*, [1956] A.C. 85, une affaire canadienne entendue par notre Cour et portée en appel devant le Conseil privé. Le vicomte Simonds affirme, au nom du Conseil privé (aux pp. 100 et 101):

[TRADUCTION] La loi de l'impôt sur le revenu, au Canada comme au Royaume-Uni, repose sur les bases décrites par lord Clyde dans l'affaire *Whimster & Co.* c. *Inland Revenue Commissioners* (1925), 12 T.C. 813, 823, dans un passage cité par le Juge en chef et qui vaut la peine d'être reproduit ici. «En premier lieu, les bénéfices de quelque année ou de quelque exercice comptable que ce soit doivent être considérés comme étant constitués par la différence entre les recettes du commerce ou de l'entreprise encaissées *pendant cette même année ou ce même exercice comptable* et les dépenses effectuées pour réaliser *ces recettes*. En second lieu, le compte des profits et pertes qu'il faut établir pour *constater cette différence* doit être établi conformément aux principes ordinaires de la comptabilité commerciale, dans la mesure où ils sont applicables, et, selon le cas, aux règles de la Loi de l'impôt sur le revenu ou aux modifications apportées à cette Loi par les dispositions et annexes des lois qui régissent les droits sur les surplus de bénéfices. Par exemple, les principes ordinaires de la comptabilité commerciale exigent que la valeur des articles de commerce soit inscrite dans le compte des profits et pertes d'une entreprise commerciale ou indus-

is nothing about this in the taxing statutes." [Italics in original; underlining added.]

See also: *Whimster & Co. v. Inland Revenue Commissioners* (1925), 12 T.C. 813 (Ct. Sess., Scot.), at p. 823 (*per* Lord Clyde); and *BSC Footwear Ltd. v. Ridgway*, [1971] 2 All E.R. 534 (H.L.).

Interestingly, the exception to the realization principle for stock-in-traders existed at common law without any statutory authorization and was based solely on ordinary commercial principles as they existed at that time. As discussed above, ordinary commercial principles would now suggest that all inventory be valued at the lower of cost or market value. The respondent, however, argues that s. 10(1) is merely a codification of the common law as it existed in 1948 when the provision first appeared in the *Income Tax Act*. This argument is accepted by Iacobucci J. who cites the comments of Abbott J. in *Irwin*, *supra*, as authority for this proposition.

I do not accept the argument that s. 10(1) is merely a codification of ordinary commercial principles as they existed and were recognized by the common law in 1948. The *obiter* comments by Abbott J. in *Irwin* (at p. 665) to the effect that the former version of s. 10(1), s. 14(2), was merely a codification of the common law and that s. 14(2) probably did not apply to single pieces of real estate were explicitly not made part of the *ratio* of the decision. Abbott J. did not give any consideration to the specific wording of s. 14(2) which would have been a *sine qua non* to expressing an authoritative opinion on this point.

The appropriate focus in determining whether s. 10(1) is a mere codification of the common law is upon the wording of the section itself. For ease of reference I quote that section once again:

trielle, au début et à la fin d'un exercice donné, au prix coûtant ou au prix courant, suivant le moindre de ceux-ci; la législation fiscale est cependant muette à ce sujet.» [En italique dans l'original; je souligne.]

Voir également: *Whimster & Co. c. Inland Revenue Commissioners* (1925), 12 T.C. 813 (Ct. Sess., Scot.), à la p. 823 (lord Clyde), et *BSC Footwear Ltd. c. Ridgway*, [1971] 2 All E.R. 534 (H.L.).

51 Fait intéressant, l'exception au principe de réalisation pour les marchands d'articles de commerce existait en common law en l'absence de toute autorisation législative et elle était fondée uniquement sur les principes commerciaux ordinaires en vigueur à l'époque. Comme je l'ai déjà mentionné, les principes commerciaux ordinaires laisseraient maintenant entendre que tous les biens figurant dans un inventaire devraient être évalués selon la méthode du moindre du coût et de la valeur marchande. L'intimée fait cependant valoir que le par. 10(1) n'est 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*. Cet argument est accepté par le juge Iacobucci qui cite, à l'appui de cette proposition, les commentaires du juge Abbott dans l'arrêt *Irwin*, précité.

52 Je n'accepte pas l'argument selon lequel le par. 10(1) n'est qu'une codification des principes commerciaux ordinaires tels qu'ils existaient et qu'ils étaient reconnus par la common law en 1948. Les commentaires incidents du juge Abbott dans l'arrêt *Irwin* (à la p. 665), selon lesquels la version antérieure du par. 10(1), à savoir le par. 14(2), n'était qu'une codification de la common law, et que le par. 14(2) ne s'appliquait probablement pas à un bien immeuble unique ont explicitement été exclus de la *ratio decidendi* de la décision. Le juge Abbott n'a aucunement pris en considération le texte précis du par. 14(2), ce qui aurait été nécessaire à une opinion faisant autorité sur ce point.

53 Pour déterminer si le par. 10(1) n'est qu'une codification de la common law, il convient de s'attarder au texte même de cette disposition. Pour en faciliter la consultation, je cite de nouveau cette disposition:

**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. [Emphasis added.]

The common law rule was restricted to stock-in-traders. Section 10(1) on the other hand explicitly states that it applies to the inventory of a business. As discussed above, the word business is defined in the Act and specifically includes adventures in the nature of trade. If Parliament had wanted to simply codify the common law it could and would have used the term "ordinary trading business" or "stock-in-trader" both of which had judicially established definitions. Since Parliament chose to use the broader term "business", there is simply no basis on which to assume that s. 10(1) was no more than a codification of a common law rule. To place such a judicial limit on the clear and unambiguous wording of the statute is a usurpation of the legislative function of Parliament.

54 In rejecting the principal argument of the respondent that s. 10(1) is restricted to stock-in-traders, I must also, with respect, reject a number of other corollary arguments accepted by Iacobucci J.

55 First, I do not accept the argument that s. 10(1) applies only to those who "carry on a business". A specific judicial interpretation has evolved for the phrase "carry on a business". That phrase is used in the *Income Tax Act* and is useful for determining the residence of a taxpayer (see s. 253). Once again if Parliament had intended to restrict the ambit of s. 10(1) to taxpayers which carry on a business it would have done so. I can do no better on this point than to quote with approval the response of Rip T.C.J. to this argument in *Bailey*, *supra*, at p. 1330:

**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. [Je souligne.]

La règle de common law ne s'appliquait qu'aux marchands d'articles de commerce. Par contre, le par. 10(1) précise qu'il s'applique aux biens figurant dans l'inventaire d'une entreprise. Tel que mentionné plus haut, le mot «entreprise» est défini dans la Loi et il désigne expressément les projets comportant un risque de caractère commercial. Si le législateur avait tout simplement voulu codifier la common law, il aurait pu employer, et il l'aurait fait, l'expression «entreprise commerciale ordinaire» ou l'expression «marchand d'articles de commerce» qui avaient toutes deux été définies par les tribunaux. Comme le législateur a choisi d'employer le terme plus large «entreprise», il n'y a aucune raison de présumer que le par. 10(1) n'est rien de plus qu'une codification d'une règle de la common law. Imposer une telle limite judiciaire au texte clair et net de la Loi, c'est en quelque sorte usurper la fonction législative du Parlement.

Comme je rejette l'argument principal de l'intimée, voulant que le par. 10(1) ne s'applique qu'aux marchands d'articles de commerce, force m'est aussi de rejeter, en toute déférence, un certain nombre d'autres arguments corollaires acceptés par le juge Iacobucci.

En premier lieu, je n'accepte pas l'argument selon lequel le par. 10(1) ne s'applique qu'aux personnes qui «exploitent une entreprise». Les tribunaux ont donné une interprétation précise à l'expression «exploiter une entreprise». Cette expression est employée dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* et elle sert à déterminer le lieu de résidence d'un contribuable (voir l'art. 253). Encore une fois, si le législateur avait voulu restreindre la portée du par. 10(1) aux seuls contribuables qui exploitent une entreprise, il l'aurait fait. À ce sujet, je ne puis que citer avec approbation la réponse que le juge Rip de la Cour canadienne de l'impôt a donnée à cet argument dans la décision *Bailey*, précitée, à la p. 1330:

Subsection 10(1) directs a property to be valued "for the purpose of computing income from a business". The phrase does not contemplate computing income only from carrying on a business, as suggested by counsel for the respondent. The phrases "carrying on a business" and "carried on a business" are found in several provisions of the Act: see, for example, paragraph 2(3)(*b*), and subsections 115(1) and 219(1). "To carry on something," stated Jackett P. in *Tara Exploration [and Development Co. v. M.N.R.*, 70 D.T.C. 6370], page 6376, "involves continuity of time or operations such as is involved in the ordinary sense of a 'business'". When this expression "carry on" is used in the Act, Parliament describes a continuity of time or operations with respect to the factual situation contemplated by the particular provision. Such continuity is not required in subsection 10(1) and its addition to that provision would add nothing to that provision's ordinance.

Le paragraphe 10(1) signifie qu'un bien doit être évalué «aux fins du calcul du revenu tiré d'une entreprise». La locution ne propose pas que le calcul du revenu soit tiré seulement de l'exploitation d'une entreprise, tel que suggéré par l'avocat de l'intimé. Les locutions «exploitant une entreprise» et «a exploité une entreprise» se retrouvent dans plusieurs dispositions de la Loi; voir, par exemple, l'alinéa 2(3)*b*), et les paragraphes 115(1) et 219(1). «Exploiter quelque chose», a déclaré le président Jackett dans l'affaire *Tara Exploration [and Development Co. c. M.R.N.*, 70 D.T.C. 6370], page 6376, «implique une continuité dans le temps ou dans les opérations, comme celle qu'implique le sens ordinaire du mot «entreprise»». Lorsque le terme «exploiter» est utilisé dans la Loi, le Parlement décrit une continuité dans le temps ou dans les opérations relativement à une situation de faits considérée dans la disposition spécifique. Une telle continuité n'est pas requise dans le paragraphe 10(1) et son adjonction à cette disposition n'ajouterait rien à cette ordonnance de la disposition.

I am also unable to accept the argument that because s. 10(1) represents an exception to the general commercial and accounting principle of realization (see *Minister of National Revenue v. Consolidated Glass Ltd.*, [1957] S.C.R. 167, at p. 174 (*per* Rand J.)) and because this exception has been the subject of some academic criticism (see B. J. Arnold, *Timing and Income Taxation: The Principles of Income Measurement for Tax Purposes* (1983), at pp. 332-33), therefore the exception should be read more narrowly than the express words chosen by Parliament. 56

Je ne puis accepter non plus l'argument selon lequel, parce que le par. 10(1) représente une exception au principe commercial et comptable général de la réalisation (voir l'arrêt *Minister of National Revenue c. Consolidated Glass Ltd.*, [1957] R.C.S. 167, à la p. 174 (le juge Rand)), et parce que cette exception a fait l'objet de certaines critiques de la part d'auteurs (voir B. J. Arnold, *Timing and Income Taxation: The Principles of Income Measurement for Tax Purposes* (1983), aux pp. 332 et 333), cette exception devrait donc être interprétée de façon plus restrictive que les mots expressément choisis par le législateur.

Although the inventory valuation scheme in s. 10(1) represents an exception to the normal principle of realization, the exception itself is also a well-accepted commercial and accounting principle. While the realization principle applies with respect to capital property, it is subject to an exception in the case of inventory as Rand J. recognized in *Consolidated Glass*, at p. 174: 57

Même si le régime d'évaluation des biens figurant dans un inventaire, prévu au par. 10(1), représente une exception au principe normal de réalisation, c'est une exception qui constitue elle-même un principe commercial et comptable reconnu. Bien que le principe de réalisation s'applique aux biens en immobilisation, il fait l'objet d'une exception dans le cas des biens figurant dans un inventaire, comme le juge Rand l'a reconnu dans l'arrêt *Consolidated Glass*, à la p. 174:

"Losses sustained" and "profits and gains made" are clearly correlatives and of the same character; but how can profits and gains be considered to have been made in any proper sense of the words otherwise than by

[TRADUCTION] Les «pertes subies» et les «bénéfices et gains réalisés» sont clairement corrélatifs et de même nature; mais comment peut-on considérer que des bénéfices et des gains ont été faits au sens propre de ces

actual realization? This [*sic*] is no inventory valuation feature in relation to capital assets. [Emphasis added.]

58 Furthermore, it is not the role of the court to restrict the interpretation of the clear statutory language because the exception created by the language has been the subject of academic criticism. Many sections of the *Income Tax Act* have been the subject of academic criticism. By way of example, the basic distinction between capital gain and income has been criticized in a tax text edited by the same Professor Arnold whose criticisms of conservative inventory valuation are relied upon by Iacobucci J.: see *Materials on Canadian Income Tax*, *supra*, at p. 297. Moreover, Professor Arnold's criticisms of conservative inventory valuation are aimed at any exception to the realization principle and have no greater force when applied to an adventure in the nature of trade seeking to apply the exception on a single item of inventory than to stock-in-trader who seeks to apply the exception to hundreds if not thousands of items of inventory.

59 My colleague Iacobucci J. accepts the fact that s. 10(1) applies to an adventure in the nature of trade. However, he would restrict the use of the valuation method in s. 10(1) to stock-in-traders and those who "carry on" a business. This effectively prevents s. 10(1) from being applied to an adventure in the nature of trade since by definition an adventurer in the nature of trade is neither a stock-in-trader nor does he "carry on" a business. The restriction placed upon this section by my colleague is based on his view that the object and purpose of the section is to provide a limited exception to the realization principle for stock-in-traders as was provided for at common law. However, as discussed at the beginning of these reasons, the clear language of the *Income Tax Act* takes precedence over a court's view of the object and purpose of a provision. As Hogg and Magee stated in

termes, si ce n'est par la réalisation effective? Il n'y a pas d'évaluation de biens figurant dans un inventaire pour des immobilisations. [Je souligne.]

En outre, il n'appartient pas aux tribunaux de restreindre l'interprétation à donner à un texte législatif clair parce que l'exception créée par ce texte a fait l'objet de critiques de la part de la doctrine. Bien des articles de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ont fait l'objet de critiques de la part de la doctrine. Par exemple, la distinction fondamentale entre le gain en capital et le revenu a été critiquée dans un article de droit fiscal publié par le professeur Arnold, l'auteur même des critiques de l'évaluation prudente des biens figurant dans un inventaire, sur lesquelles le juge Iacobucci s'est fondé: voir *Materials on Canadian Income Tax*, *op. cit.*, à la p. 297. De plus, les critiques que le professeur Arnold a formulées au sujet de l'évaluation prudente des biens figurant dans un inventaire visent toute exception au principe de réalisation et n'ont guère plus de valeur lorsqu'on les applique à un projet comportant un risque de caractère commercial où l'on cherche à appliquer l'exception à un bien unique figurant dans un inventaire, que lorsqu'on les applique à un marchand d'articles de commerce qui cherche à appliquer cette exception à des centaines, voire à des milliers de biens figurant dans un inventaire.

Mon collègue le juge Iacobucci accepte que le par. 10(1) s'applique à un projet comportant un risque de caractère commercial. Toutefois, il limiterait l'utilisation de la méthode d'évaluation, établie au par. 10(1), aux marchands d'articles de commerce et à ceux qui «exploitent» une entreprise. Cela empêche effectivement d'appliquer le par. 10(1) à un projet comportant un risque de caractère commercial puisque, par définition, un spéculateur n'est pas un marchand d'articles de commerce et n'«exploite» pas une entreprise. La restriction que mon collègue impose à cette disposition est fondée sur son opinion que celle-ci a pour objet de prévoir une exception de portée limitée au principe de réalisation dans le cas des marchands d'articles de commerce, comme c'était le cas en common law. Cependant, comme j'en ai discuté au début des présents motifs, le texte clair de la *Loi de l'impôt*

*Principles of Canadian Income Tax Law*, *supra*, at p. 453:

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.

Therefore, the object and purpose of a provision need only be resorted to when the statutory language admits of some doubt or ambiguity. In this case, there is no doubt or ambiguity in the statutory language of s. 10(1) which clearly applies to the inventory of a business including an adventure in the nature of trade. Although there is no need to resort to the object and purpose of the section in this case, I would note that the object and purpose of s. 10(1) is fully consistent with allowing the valuation method in that section to be used for adventures in the nature of trade. Section 10(1) is specifically designed as an exception to the principles of realization and matching in order to reflect the well-accepted principle of accounting conservatism. In addition to recognizing accounting conservatism, the section is designed to stop a business from accumulating pregnant losses from declines in the value of inventory. The object and purpose of the section is to prevent businesses from artificially inflating the value of inventory by continuing to hold it at cost when the market value of that inventory has already fallen below cost.

Thus, it should not be assumed that Parliament is opposed to the inventory valuation exception to the realization principle simply because this exception allows unrealized losses in certain circumstances. Although the principal goal of the *Income Tax Act* is to raise national revenue, there are many competing demands and priorities which may shape tax policy in any given circumstances. Changes to the *Income Tax Regulations*, C.R.C. 1978, c. 945, made subsequent to the years at issue

*sur le revenu* l'emporte sur la conception qu'un tribunal a de l'objet d'une disposition. Comme Hogg et Magee l'affirment dans *Principles of Canadian Income Tax Law*, *op. cit.*, à la p. 453:

[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.

60 Par conséquent, il n'est nécessaire de recourir à l'objet d'une disposition que si le texte législatif n'engendre aucun doute ni aucune ambiguïté. En l'espèce, aucun doute ni aucune ambiguïté ne résulte du texte du par. 10(1) qui s'applique clairement à l'inventaire d'une entreprise, y compris un projet comportant un risque de caractère commercial. Bien qu'il ne soit pas nécessaire de recourir à l'objet de la disposition en l'espèce, je soulignerais que l'objet du par. 10(1) est entièrement compatible avec le fait de permettre que la méthode d'évaluation qu'il prévoit soit utilisée relativement à des projets comportant un risque de caractère commercial. Le paragraphe 10(1) est précisément conçu comme une exception aux principes de réalisation et de rattachement, afin de refléter le principe reconnu de prudence comptable. En plus de reconnaître le principe de prudence comptable, cette disposition vise à empêcher désormais une entreprise d'accumuler des pertes en gestation dues à des baisses de valeur des biens figurant dans son inventaire. Elle a pour objet d'empêcher des entreprises d'augmenter artificiellement la valeur des biens figurant dans leur inventaire, en continuant de les détenir au prix coûtant alors que leur valeur marchande est déjà devenue inférieure au prix coûtant.

61 Ainsi, il ne faudrait pas présumer que le législateur s'oppose à l'exception au principe de réalisation, que constitue l'évaluation des biens figurant dans un inventaire, simplement parce que cette exception permet de déduire des pertes non réalisées dans certaines circonstances. Même si l'objet principal de la *Loi de l'impôt sur le revenu* est de garnir les coffres de l'État, il existe de nombreuses exigences et priorités qui peuvent inspirer la politique fiscale dans des circonstances données. Des

in this appeal strongly suggest that Parliament supports the principle of accounting conservatism which underlies the inclusion of inventory valuation in the determination of business income.

62 Section 10(1) provides that inventory must be valued at the lower of cost or fair market value or as otherwise permitted by regulation. The relevant regulation is Regulation 1801 which read as follows in the years in question on this appeal:

> 1801. [Valuation] Except as provided in section 1802, for the purpose of computing the income of a taxpayer from a business
>
> (*a*) all the property described in all the inventories of the business may be valued at the cost to him; or
>
> (*b*) all the property described in all the inventories of the business may be valued at the fair market value.

The combined effect of s. 10(1) and Regulation 1801 was explained in Interpretation Bulletin IT-473 "Inventory Valuation" (March 17, 1981 (as revised by Special Release dated December 5, 1986)) as follows:

> **Valuation of Inventory**
>
> 4. Except where an individual has elected under subsection 10(6) to value inventory at nil in computing income from an artistic endeavour (see IT-504), subsection 10(1) of the Act and section 1801 of the Regulations provide three alternative methods of valuing inventory. These are:
>
> (a) valuation at the lower of cost or fair market value for each item (or class of items if specific items are not readily distinguishable) in the inventory;
>
> (b) valuation of entire inventory at cost;

modifications apportées au *Règlement de l'impôt sur le revenu*, C.R.C. 1978, ch. 945, subséquemment aux années en cause dans le présent pourvoi donnent fortement à entendre que le législateur appuie le principe de prudence comptable qui sous-tend l'inclusion de l'évaluation des biens figurant dans un inventaire dans le calcul du revenu d'entreprise.

Le paragraphe 10(1) prévoit que les biens figurant dans un inventaire doivent être évalués au moindre de leur coût et de leur juste valeur marchande, ou de toute autre façon permise par les règlements. La disposition réglementaire pertinente est l'art. 1801 du Règlement qui, pendant les années en question, se lisait ainsi:

> 1801. [Évaluation] Sauf dispositions de l'article 1802, aux fins de calculer le revenu qu'un contribuable tire d'une entreprise
>
> *a*) tous les biens décrits dans tous les inventaires de l'entreprise peuvent être évalués à ce que lesdits biens lui coûtent; ou
>
> *b*) tous les biens décrits dans tous les inventaires de l'entreprise peuvent être évalués à leur juste valeur marchande.

L'effet conjugué du par. 10(1) de la Loi et de l'art. 1801 du Règlement est ainsi expliqué dans le bulletin d'interprétation IT-473 intitulé «Évaluation des biens figurant dans un inventaire» (17 mars 1981 (révisé par communiqué spécial en date du 5 décembre 1986)):

> **Évaluation des biens figurant dans l'inventaire**
>
> 4. À l'exception du cas d'un particulier qui a choisi en vertu du paragraphe 10(6) d'évaluer à zéro les biens figurant dans son inventaire, en calculant le revenu qu'il tire d'une activité artistique (voir IT-504), le paragraphe 10(1) de la Loi et l'article 1801 du Règlement prévoient trois méthodes d'évaluation des biens figurant dans un inventaire, soit:
>
> a) l'évaluation de chaque objet figurant dans l'inventaire (ou de chaque catégorie d'objets lorsqu'il est difficile de distinguer certains objets précis) au moins élevé des montants suivants: son prix coûtant ou sa juste valeur marchande;
>
> b) l'évaluation de tous les biens figurant dans l'inventaire à leur prix coûtant;

(c) valuation of the entire inventory at fair market value.

Once a taxpayer has adopted, or has been required to adopt, one of the foregoing methods of valuing inventory, the taxpayer must continue to use that method on a consistent basis in subsequent years. . . .

In 1989, Regulation 1801 was amended to read:

1801. [Valuation] Except as provided by section 1802, for the purpose of computing the income of a taxpayer from a business, all the property described an all the inventories of the business may be valued at its fair market value.

The 1989 amendment removed from the taxpayer the option of choosing to value inventory at historical cost and left only the more conservative methods of fair market value or the lower of cost or market value. The practical effect of this amendment is that in years following 1989 the taxpayer must declare a loss for taxation purposes in any year in which the fair market value of inventory falls below historical cost. The taxpayer no longer has the option of postponing this loss until the taxation year in which the loss is actually realized upon sale of the inventory. This is made clear in the "Regulatory Impact Analysis Statement" published along with the amended regulation, SOR/89-419:

This change, which is part of the measures announced by the Minister of Finance on January 15, 1987 relating to the application of losses and other deductions, will prevent a corporation from maintaining at cost inventories which have declined in value and thereby deferring the recognition of a loss by postponing the write-down to fair market value until after a change in control.

The Department of Finance release of January 15, 1987 which accompanied the introduction of this and other amendments to the *Income Tax Act* amply supports the appellant's submission that this amendment was part of a concerted effort by the Department of Finance "to prevent trafficking in

c) l'évaluation de tous les biens figurant dans l'inventaire à leur juste valeur marchande.

Une fois qu'un contribuable a adopté ou a été tenu d'adopter une de ces méthodes d'évaluation des biens de l'inventaire, le contribuable doit continuer de l'utiliser de façon uniforme dans les années suivantes. . .

En 1989, l'art. 1801 du Règlement a été modifié ainsi:

1801. [Évaluation] Sous réserve de l'article 1802 et aux fins du calcul du revenu d'un contribuable tiré d'une entreprise, tous les biens décrits dans tous les inventaires de l'entreprise peuvent être évalués à leur juste valeur marchande.

La modification de 1989 a enlevé au contribuable la possibilité de choisir d'évaluer à leur coût d'origine les biens figurant dans un inventaire et n'a conservé que les méthodes plus prudentes de la juste valeur marchande ou du moindre du coût et de la valeur marchande. La conséquence pratique de cette modification est que, depuis 1989, le contribuable est tenu de déclarer une perte aux fins de l'impôt pour toute année au cours de laquelle la juste valeur marchande des biens figurant dans un inventaire devient inférieure au coût d'origine. Le contribuable n'a plus la possibilité de reporter sa perte jusqu'à l'année d'imposition au cours de laquelle la perte est effectivement matérialisée par la vente du bien figurant dans l'inventaire. C'est ce qu'exprime clairement le «Résumé de l'étude d'impact de la réglementation», publié en même temps que la modification du Règlement, DORS/89-419: 63

Cette modification, qui fait partie des mesures annoncées par le ministre des Finances le 15 janvier 1987 sur l'application des pertes et autres déductions, empêchera les corporations de maintenir à leur coût les biens des inventaires dont la valeur a diminué, et ainsi de différer une perte en reportant l'évaluation des biens à leur juste valeur marchande jusqu'à ce qu'il y ait un changement de contrôle.

Le communiqué du 15 janvier 1987 du ministère des Finances, qui accompagnait le dépôt de diverses modifications, dont celle-ci, apportées à la *Loi de l'impôt sur le revenu* appuie largement la prétention de l'appelant que cette modification faisait partie d'un effort concerté du ministère des

loss companies, that is, the acquisition by a profitable company of a 'pregnant loss' company". Thus the Department had a valid policy reason to change the exception to the realization principle recognized by accounting conservatism from an optional to a mandatory requirement.

Finances [TRADUCTION] «pour empêcher le trafic de sociétés déficitaires, c'est-à-dire l'acquisition par une société rentable d'une compagnie ayant des «pertes en gestation»». Le Ministère avait ainsi une raison de principe valable pour transformer en condition obligatoire l'exception au principe de réalisation reconnue par le principe de prudence comptable, qui était auparavant une condition facultative.

(5) Policy Considerations

(5) Considérations de politique générale

64 Finally, I wish to address some of the policy concerns raised by counsel for the respondent.

Enfin, je tiens à examiner certaines des questions de politique générale soulevées par l'avocat de l'intimée.

65 The respondent has raised the concern that if s. 10(1) inventory valuation applies to adventures in the nature of trade then the realization principle will only apply to capital property. The respondent also argued that the inventory valuation scheme in s. 10(1) undermines the matching principle and gives rise to asymmetry since it allows for business losses when inventory declines in value but does not create taxable income where there has been an unrealized gain created by a rise in fair market value. All of these are valid criticisms of the inventory valuation scheme in s. 10(1) but they cannot serve to thwart the intention of Parliament as expressed in the plain wording of the statute. Furthermore these criticisms are relevant to s. 10(1) as a whole and have no particular application to adventures in the nature of trade. I cannot accept that applying s. 10(1) to adventures in the nature of trade in accordance with the wording of that provision will cause significant harm especially when the respondent admits that the same section should be applied to all the inventory of all businesses with significant quantities of inventory.

L'intimée a fait valoir que si l'évaluation des biens figurant dans un inventaire, prévue au par. 10(1), s'applique aux projets comportant un risque de caractère commercial, le principe de réalisation ne s'appliquera plus alors qu'aux seuls biens en immobilisation. L'intimée a également soutenu que le régime d'évaluation des biens figurant dans un inventaire, prévu au par. 10(1), mine le principe de rattachement et engendre une asymétrie, puisqu'il permet de déclarer des pertes d'entreprise en cas de baisse de valeur des biens figurant dans l'inventaire, sans toutefois créer un revenu imposable en cas de gain non réalisé dû à une hausse de la juste valeur marchande. Ces critiques du régime d'évaluation des biens figurant dans un inventaire, prévu au par. 10(1), sont toutes valables, mais elles ne peuvent servir à contrecarrer l'intention du législateur exprimée dans le texte clair de la Loi. En outre, ces critiques sont pertinentes relativement à l'ensemble du par. 10(1) et ne s'appliquent pas de façon particulière aux projets comportant un risque de caractère commercial. Je ne puis accepter que le fait d'appliquer le par. 10(1) à des projets comportant un risque de caractère commercial, conformément au libellé de cette disposition, causera un préjudice important, tout particulièrement lorsque l'intimée admet que la même disposition devrait s'appliquer à tous les biens figurant dans l'inventaire de toutes les entreprises qui comptent un inventaire important.

66 Of greater concern is the interpretation proposed by the respondent which would create a whole new

L'interprétation que propose l'intimée est source d'une plus grande inquiétude encore puisqu'elle

category of property unrecognized in the Act. This new class of property would attract the higher tax rate applicable to business income upon disposition but in years prior to disposition would be subject to the strictures which the realization, matching and symmetry principles impose upon the disposition of capital property. The *Income Tax Act* has established a system with two distinct categories of property — inventory, which creates business income or loss, and capital property, which creates capital gain or loss. There are separate rules for each of these two categories of property and the taxpayer should be entitled to take the benefit as well as bear the burden applicable to the category into which the property falls. As Reed J. stated in *Cull*, *supra*, at pp. 5325-26:

créerait une toute nouvelle catégorie de biens non reconnue dans la Loi. Non seulement cette nouvelle catégorie de biens serait-elle assujettie au taux d'imposition plus élevé qui s'applique au revenu d'entreprise lors de l'aliénation des biens, mais encore, pendant les années antérieures à l'aliénation, elle serait soumise aux restrictions que les principes de réalisation, de rattachement et de symétrie imposent à l'égard de l'aliénation de biens en immobilisation. La *Loi de l'impôt sur le revenu* a établi un régime reconnaissant deux catégories distinctes de biens — les biens figurant dans un inventaire, qui génèrent un revenu ou une perte d'entreprise, et les biens en immobilisation, qui génèrent un gain ou une perte en capital. Des règles distinctes s'appliquent à chacune de ces deux catégories de biens et le contribuable devrait avoir le droit tout autant de profiter des avantages liés à la catégorie à laquelle son bien appartient, que d'assumer le fardeau qui s'y rattache. Comme l'affirme le juge Reed dans la décision *Cull*, précitée, aux pp. 5325 et 5326:

> Had the partnership realized a profit from the venture, there can be no question that, on the basis of the *Fraser* line of cases, it would have been business income, and not a capital gain. Thus, the taxpayer should be allowed to treat the losses according to the same principle.

> Il ne fait pas de doute que si la société avait tiré un profit de l'entreprise, ce profit aurait été considéré comme un revenu commercial et non comme un gain en capital, en application de la jurisprudence qui a suivi l'arrêt *Fraser*. Il faut donc permettre au contribuable d'appliquer le même principe aux pertes qu'il a subies.

It is true that an annual appraisal of the property which constitutes inventory is required in order for the taxpayer to comply with the requirements of s. 10(1). This, however, is simply a cost of doing business which must be borne by the taxpayer and it is no more burdensome than the same requirement which is imposed upon companies with far larger inventories to value that inventory each year. It should be remembered that the categorization of inventory (and hence s. 10(1)) will only apply to those who meet 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. This categorization will not apply to taxpayers who own personal-use property or who hold property for the purpose

Il est vrai que le contribuable doit procéder à 67
une évaluation annuelle du bien figurant dans l'inventaire pour satisfaire aux exigences du par. 10(1). Toutefois, ce n'est là que le prix que le contribuable doit normalement payer pour faire des affaires, et il n'est pas plus lourd que l'obligation que les sociétés qui comptent un inventaire beaucoup plus important ont d'évaluer cet inventaire chaque année. Il faut se rappeler que la qualification de biens figurant dans un inventaire (et, partant, le par. 10(1)) ne s'appliquera qu'aux contribuables qui satisfont 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. Cette qualification ne s'appliquera pas aux contribuables qui possèdent des biens pour leur usage personnel ou qui possèdent

of long-term investment since this is categorized as capital property.

68 The fear that allowing adventures in the nature of trade to take advantage of the inventory valuation in s. 10(1) will lead to tax avoidance is unfounded. It is the rare taxpayer who will be faced with the situation of this appellant. In order to meet the test for an adventure in the nature of trade the taxpayer must have an intention to enter into a "scheme of profit-making". It is only where that scheme goes awry contrary to the intentions of the taxpayer that the taxpayer will be entitled to take advantage of the inventory valuation scheme in s. 10(1) in order to recognize a business loss. Schemes entered into with the intention of creating a business loss would not qualify as adventures in the nature of trade and would be tantamount to a sham. Further, any loss claimed by a taxpayer when the fair market value falls below cost is subject to recapture by the Minister in the year of disposition if the fair market value rises again. For greater clarity, in the year of disposition the taxpayer is subject to taxation on the difference between the proceeds of sale and the lowest value ascribed to the inventory in the years prior to sale.

69 It is true that the application of the formula Gross Profit = Proceeds of Sale — Cost of Sale [(Value of Inventory at beginning of year + Cost of Inventory acquisitions) — Value of Inventory at end of year] could lead to a negative cost of sale if the taxpayer chose to value inventory at fair market value as permitted by the current Regulation 1801. This problem can be obviated if the taxpayer chooses to value according to the lower of cost or fair market value method set out in s. 10(1). This method only recognizes unrealized losses and never recognizes unrealized gains. It is only unrealized gains which could give rise to a negative cost of sale. A negative cost of sale is not, however, a problem confined to single items of

un bien à titre de placement à long terme, car le bien est alors qualifié d'immobilisation.

La crainte qu'un évitement fiscal ne résulte du fait de permettre que l'évaluation des biens figurant dans un inventaire, prévue au par. 10(1), s'applique à des projets comportant un risque de caractère commercial, est sans fondement. Il arrive rarement que des contribuables se trouvent dans la situation de l'appelant. Pour satisfaire au critère du projet comportant un risque de caractère commercial, le contribuable doit avoir l'intention de mettre à exécution un «plan visant la réalisation d'un bénéfice». Ce n'est que si ce plan tourne mal contrairement aux intentions du contribuable que ce dernier aura le droit de profiter du régime d'évaluation des biens figurant dans un inventaire, prévu au par. 10(1), pour déclarer une perte d'entreprise. Les plans mis à exécution dans l'intention de créer une perte d'entreprise ne seraient pas reconnus comme des projets comportant un risque de caractère commercial et constitueraient des opérations simulées. De plus, toute perte qu'un contribuable réclame lorsque la juste valeur marchande devient inférieure au prix coûtant peut être récupérée par le Ministre durant l'année de l'aliénation, si la juste valeur marchande augmente de nouveau. Pour plus de clarté, durant l'année de l'aliénation, le contribuable est assujetti à l'impôt relativement à la différence entre le produit de la vente et la valeur la plus faible attribuée au bien figurant dans l'inventaire pendant les années antérieures à sa vente.

Il est vrai que l'application de la formule bénéfice brut = produit des ventes — coût des ventes [(valeur des biens figurant dans l'inventaire au début de l'année + coût des acquisitions) — valeur des biens figurant dans l'inventaire à la fin de l'année] pourrait donner lieu à un coût des ventes négatif si le contribuable décidait d'évaluer les biens figurant dans l'inventaire à leur juste valeur marchande comme le permet l'art. 1801 actuel du Règlement. Ce problème peut être évité si le contribuable choisit de procéder à l'évaluation au moindre du coût et de la juste valeur marchande prévue au par. 10(1). Cette méthode ne reconnaît que les pertes non réalisées, mais jamais les gains non réalisés. Seuls des gains non réalisés pour-

inventory used in an adventure in the nature of trade where the fair market value method is chosen. Trading companies with larger inventories would face the same problem on a larger scale in any year where the increase in the market value of inventory on hand exceeds the value of new inventory purchased in a year.

Further, the fact that proceeds of sale may be zero in a given year does not cast any doubt on the applicability of the formula. In any year in which there is a loss under this formula, the proceeds of sale will be less than the cost of sale and the fact that proceeds of sale are zero simply reflects this general truth on a smaller scale. A taxpayer is statutorily entitled by s. 9(2) to calculate loss using the same formula as would apply for the calculation of profit. Moreover, it is conceivable that a company with a large inventory could generate no sales in a year. It would be far more anomalous if the ability of such a company to recognize declines in the value of its inventory in a year were dependent on the existence of a single sale.

## III. Conclusions

In summary I arrive at the following conclusions:

1. The appellant's venture is a business pursuant to the definition in s. 248(1) of the Act since it meets the test for an adventure in the nature of trade.

2. The Styles Property is inventory pursuant to the definition in s. 248(1) because its cost or value is relevant to the computation of business

raient donner lieu à un coût des ventes négatif. La possibilité d'un coût des ventes négatif n'est toutefois pas un problème qui se limite au cas du bien unique figurant dans un inventaire qui est utilisé dans le cadre d'un projet comportant un risque de caractère commercial lorsqu'on choisit la méthode de la juste valeur marchande. Les sociétés commerciales qui comptent un inventaire plus important seraient confrontées au même problème sur une plus grande échelle au cours de toute année où l'augmentation de la juste valeur marchande des biens figurant déjà dans leur inventaire excéderait la valeur des nouveaux biens figurant dans l'inventaire qui ont été acquis durant l'année.

En outre, le fait que le produit des ventes puisse 70
être nul au cours d'une année donnée ne met aucunement en doute l'applicabilité de la formule. Pour toute année au cours de laquelle il y aura perte selon cette formule, le produit des ventes sera moindre que le coût des ventes et le fait que le produit des ventes soit nul traduit simplement cette vérité générale sur une plus petite échelle. Le paragraphe 9(2) habilite le contribuable à calculer une perte au moyen de la même formule qui servirait au calcul d'un bénéfice. De plus, il est concevable qu'une société qui compte un inventaire important ne puisse réaliser aucune vente durant une année. Il serait beaucoup plus anormal que la capacité d'une telle société de reconnaître des baisses de valeur des biens figurant dans son inventaire, au cours d'une année, dépende de l'existence d'une seule vente.

## III. Conclusions

En résumé, j'arrive aux conclusions suivantes: 71

1. Le projet de l'appelant est une entreprise au sens de la définition donnée au par. 248(1) de la Loi puisqu'il satisfait au critère applicable aux projets comportant un risque de caractère commercial.

2. Le domaine Styles est un bien figurant dans un inventaire au sens de la définition donnée au par. 248(1) parce que son coût ou sa valeur

income in a taxation year, namely the year of disposition.

3. The use of the valuation system established in s. 10(1) and Regulation 1801 is governed by the application of well-recognized commercial and accounting principles. These principles establish that the value of inventory is relevant to the calculation of business income because it contributes to the cost of sale.

4. The valuation system established in s. 10(1) and Regulation 1801 is a specific legislated exception to the principles of matching, realization and symmetry and reflects well-recognized commercial and accounting principles which aim to achieve a conservative picture of business income.

5. Neither the common law restriction to stock-in-traders nor other policy considerations can serve to override the explicit wording of s. 10(1) which makes the valuation system therein applicable to all inventory used in the computation of business income.

6. The plain reading of s. 10(1) would allow 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 in the Act between income and capital and the different schemes for taxing each of these.

7. For all of the above reasons, 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 Styles Property in the taxation years in question, namely 1983 and 1984.

## IV. Disposition

72 I would allow the appeal with costs in this Court and in the courts below and would direct that the

entre dans le calcul du revenu d'entreprise pour une année d'imposition, à savoir l'année de l'aliénation.

3. Le recours au système d'évaluation établi au par. 10(1) de la Loi et à l'art. 1801 du Règlement est régi par l'application de principes commerciaux et comptables reconnus. 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.

4. Le système d'évaluation établi au par. 10(1) de la Loi et à l'art. 1801 du Règlement est une exception particulière, d'origine législative, aux principes de rattachement, de réalisation et de symétrie, et il reflète des principes commerciaux et comptables reconnus qui visent à donner une image prudente du revenu d'entreprise.

5. Ni la restriction aux seuls marchands d'articles de commerce, reconnue en common law, ni d'autres considérations de politique générale ne peuvent servir à annuler le libellé explicite du par. 10(1) qui rend le système d'évaluation qui y est prévu applicable à tous les biens figurant dans un inventaire qui servent au calcul du revenu d'entreprise.

6. Selon son sens ordinaire, le par. 10(1) permettrait qu'on emploie à l'égard 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.

7. Pour tous ces motifs, 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 domaine Styles durant les années d'imposition pertinentes, à savoir 1983 et 1984.

## IV. Dispositif

Je suis d'avis d'accueillir le pourvoi avec dépens dans toutes les cours et d'ordonner que les

Minister's assessment for the taxation years 1983 and 1984 be set aside and that the appellant's tax liability for the years in question be redetermined in a manner consistent with these reasons.

cotisations établies par le Ministre pour les années d'imposition 1983 et 1984 soient annulées, et que l'assujettissement à l'impôt de l'appelant pour les années en question soit réexaminé d'une manière conforme aux présents motifs.

The reasons of Gonthier and Iacobucci JJ. were delivered by

Version française des motifs des juges Gonthier et Iacobucci rendus par

IACOBUCCI J. (dissenting) — This appeal involves a technical question of income taxation the disposition of which will have an important impact on the collection of tax revenues in Canada. It also has implications for many businesses because this Court is being asked to clarify how general commercial principles affect the determination of profit under income tax legislation.

LE JUGE IACOBUCCI (dissident) — Le présent pourvoi porte sur une question technique d'impôt sur le revenu, dont la résolution aura une incidence importante sur la perception des recettes fiscales au Canada. Il aura aussi une incidence sur de nombreuses entreprises du fait qu'on demande à notre Cour de préciser l'incidence des principes commerciaux ordinaires sur la détermination des profits en vertu de la législation en matière d'impôt sur le revenu. 73

The specific issue in this appeal is whether the vacant land purchased by the appellant, who is not engaged in an ordinary trading business but, instead, in an adventure in the nature of trade, is "inventory" in a "business" pursuant to s. 10(1) of the *Income Tax Act*, S.C. 1970-71-72, c. 63, and, hence, the land's decline in value is deductible from profit as a business expense. The determination of this issue must, however, be made with an eye to the legal nature of "profit": in other words, whether it is consonant with income taxation principles and jurisprudence to permit a taxpayer to claim the fair market depreciation in the value of a piece of property as a business loss in taxation years in which the property was neither disposed of nor generated any income.

En l'espèce, il s'agit plus précisément de savoir si le terrain vacant acheté par l'appelant, qui n'exploite pas une entreprise commerciale ordinaire, mais qui s'est plutôt engagé dans un projet comportant un risque de caractère commercial, figure ou non dans l'«inventaire» d'une «entreprise» conformément au par. 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, S.C. 1970-71-72, ch. 63, et si, par conséquent, la diminution de la valeur du terrain est déductible du bénéfice à titre de dépense d'entreprise. Pour trancher cette question, il faut toutefois garder à l'esprit la nature juridique du «bénéfice»; autrement dit, il faut se demander s'il est conforme aux principes et à la jurisprudence en matière d'impôt sur le revenu de permettre à un contribuable de déduire la dépréciation de la juste valeur marchande d'un bien à titre de perte d'entreprise pour des années d'imposition au cours desquelles le terrain n'a ni été aliéné ni généré un revenu. 74

I conclude that the appellant fails to qualify for the valuation scheme established by s. 10(1) and, therefore, cannot deduct the claimed expenses in the 1983 and 1984 taxation years.

Je conclus que l'appelant ne satisfait pas aux conditions requises pour se prévaloir du régime d'évaluation établi par le par. 10(1), et que, par conséquent, il ne peut déduire les dépenses inscrites pour les années d'imposition 1983 et 1984. 75

I. Background

76 In January 1982, the appellant and several others bought a parcel of land (the "Styles Property") in the city of Calgary. The land was registered in the name of Trinity Western College. The College held the property as nominee for the group of investors. The property was acquired for the purpose of reselling it at a profit. Part of the anticipated profit was to be paid to the College and to other organizations as charitable donations and the balance of the profit was to be divided on a *pro rata* basis among the members of the investor group.

77 In the years immediately following its acquisition, the property substantially decreased in value and the mortgage thereon was eventually foreclosed in 1986. The appellant, relying on ss. 248(1), 10(1), 9 and Regulation 1801 (as it then read) 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 amounts claimed as business losses specifically relating to the Styles Property were $252,954 in 1983 and $25,800 in 1984. It should be noted that the amount claimed for 1983 was found to be incorrect and it was subsequently agreed by all parties that the correct sum should be $197,690. The appellant argued that he was entitled to make such fair market deductions because s. 10(1) of the Act 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". I underscore that there was no disposition of the Styles Property in the 1983 or 1984 taxation years; in fact, the land remained completely undeveloped.

78 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) of the *Income Tax Act*. The taxpayer appealed and both the Federal Court, Trial Division, [1992] 2 F.C. 552, 92 D.T.C. 6248, [1992] 1 C.T.C. 296, 53 F.T.R. 49, and the Federal

I. Les faits

En janvier 1982, l'appelant a acheté avec plusieurs autres personnes un terrain (le «domaine Styles») dans la ville de Calgary. Le terrain a été enregistré au nom du Trinity Western College, qui le détenait à titre de mandataire du groupe d'investisseurs. Le terrain a été acheté dans le but d'être revendu avec bénéfice. Une partie du bénéfice anticipé devait être versée au collège et à d'autres organismes sous forme de dons de charité; le reste devait être réparti au prorata entre les membres du groupe d'investisseurs.

Pendant les années qui ont suivi immédiatement son acquisition, le terrain a subi une perte de valeur importante, et a été 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 (tel qu'il se lisait alors) du *Règlement de l'impôt sur le revenu*, l'appelant 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. Les montants réclamés à titre de perte d'entreprise se rapportant directement au domaine Styles étaient de 252 954 $ en 1983, et de 25 800 $ en 1984. Il y a lieu de souligner que le montant réclamé pour 1983 a été jugé erroné, et que toutes les parties ont subséquemment convenu que le montant exact devrait s'élever à 197 690 $. L'appelant a soutenu qu'il avait le droit de faire ces déductions fondées sur la juste valeur marchande parce que le par. 10(1) de la Loi 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». Je souligne qu'il n'y a eu aucune aliénation du domaine Styles au cours des années d'imposition 1983 et 1984; en fait, le terrain est resté complètement vierge.

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) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Le contribuable a interjeté appel, et tant la Cour fédérale, Section de première instance, [1992] 2 C.F. 552, 92 D.T.C. 6248,

Court of Appeal, [1993] 3 F.C. 607, 93 D.T.C. 5313, [1993] 2 C.T.C. 113, 156 N.R. 199, upheld the Minister's disallowance of the losses. Leave to appeal was granted by this Court on April 28, 1994, [1994] 1 S.C.R. vii.

## II. Relevant Statutory Provisions

*Income Tax Act*, S.C. 1970-71-72, c. 63

**9.** (1) [Income from business or property] Subject to this Part, a taxpayer's income for a taxation year from a business or property is his profit therefrom for the year.

(2) [Loss from business or property] Subject to section 31, a taxpayer's loss for a taxation year from a business or property is the amount of his loss, if any, for the taxation year from that source computed by applying the provisions of this Act respecting computation of income from that source *mutatis mutandis*.

**10.** (1) [Valuation of inventory property] 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.

(2) [Idem] Notwithstanding subsection (1), for the purpose of computing income for a taxation year from a business, the property described in an inventory at the commencement of the year shall be valued at the same amount as the amount at which it was valued at the end of the immediately preceding year for the purpose of computing income for that preceding year.

**248.** (1) [Definitions] In this Act,

. . .

"business" includes a profession, calling, trade, manufacture or undertaking of any kind whatever and, except for the purposes of paragraph 18(2)(*c*), an

[1992] 1 C.T.C. 296, 53 F.T.R. 49, que 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, ont maintenu le refus du Ministre d'admettre ces pertes. L'autorisation de pourvoi a été accordée par notre Cour le 28 avril 1994, [1994] 1 R.C.S. vii.

## II. Les dispositions législatives et réglementaires pertinentes

*Loi de l'impôt sur le revenu*, S.C. 1970-71-72, ch. 63

**9.** (1) [Revenu tiré d'une entreprise ou d'un bien] Sous réserve des dispositions de la présente Partie, le revenu tiré par un contribuable d'une entreprise ou d'un bien pour une année d'imposition est le bénéfice qu'il en tire pour cette année.

(2) [Perte provenant d'une entreprise ou d'un bien] Sous réserve des dispositions de l'article 31, la perte subie par un contribuable dans une année d'imposition relativement à une entreprise ou à un bien est le montant de sa perte, si perte il y a, subie dans cette année d'imposition relativement à cette entreprise ou à ce bien, calculée en appliquant *mutatis mutandis* les dispositions de la présente loi afférentes au calcul du revenu tiré de cette entreprise ou de ce bien.

**10.** (1) [Évaluation des biens figurant dans un inventaire] 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.

(2) [Idem] Nonobstant le paragraphe (1), aux fins du calcul du revenu tiré d'une entreprise au cours d'une année d'imposition, les biens figurant dans un inventaire au début de l'année sont évalués au même montant que celui auquel ils ont été évalués à la fin de l'année précédente aux fins du calcul du revenu de cette année précédente.

**248.** (1) [Définitions] Dans la présente loi,

. . .

«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

adventure or concern in the nature of trade but does not include an office or employment;

. . .

"inventory" means a description of property the cost or value of which is relevant in computing a taxpayer's income from a business for a taxation year;

*Income Tax Regulations*, C.R.C. 1978, c. 945

1801. [Valuation] Except as provided in section 1802, for the purpose of computing the income of a taxpayer from a business

(*a*) all the property described in all the inventories of the business may be valued at the cost to him; or

(*b*) all the property described in all the inventories of the business may be valued at the fair market value.

III. Judgments Below

*Federal Court, Trial Division*, [1992] 2 F.C. 552

79 Rouleau J. dismissed the appellant's appeal from the Minister's reassessment. He first reviewed the case law which considered the definition of "business" and "adventure or concern in the nature of trade". In *Bailey v. M.N.R.*, 90 D.T.C. 1321, the Tax Court of Canada concluded that, for the purpose of s. 10(1), "business" included "an adventure or concern in the nature of trade". As well, it was held that an isolated transaction may fall within the meaning of the word "business" in s. 10(1). In *Bailey* it was also held that land acquired for resale in an adventure in the nature of trade could be classified as inventory for the purposes of s. 10(1) and the land was eligible for an inventory "write down". This reasoning was also followed in *Van Dongen v. The Queen*, 90 D.T.C. 6633 (F.C.T.D.), and *Weatherhead v. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2579 (T.C.C.).

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;

. . .

«inventaire» signifie la description des biens dont le prix ou la valeur entre dans le calcul du revenu qu'un contribuable tire d'une entreprise pour une année d'imposition;

*Règlement de l'impôt sur le revenu*, C.R.C. 1978, ch. 945

1801. [Évaluation] Sauf dispositions de l'article 1802, aux fins de calculer le revenu qu'un contribuable tire d'une entreprise

*a*) tous les biens décrits dans tous les inventaires de l'entreprise peuvent être évalués à ce que lesdits biens lui coûtent; ou

*b*) tous les biens décrits dans tous les inventaires de l'entreprise peuvent être évalués à leur juste valeur marchande.

III. Juridictions inférieures

*Cour fédérale, Section de première instance*, [1992] 2 C.F. 552

Le juge Rouleau a rejeté l'appel interjeté par l'appelant contre la nouvelle cotisation fixée par le Ministre. Il a d'abord examiné la jurisprudence portant sur la définition du terme «entreprise» et de l'expression «projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial». Dans la décision *Bailey c. M.R.N.*, 90 D.T.C. 1321, la Cour canadienne de l'impôt a conclu que, par les fins du par. 10(1), le mot «entreprise» comprend un «projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial». Elle a aussi statué qu'une opération isolée peut être une «entreprise» au sens du par. 10(1). De même, la cour, dans *Bailey*, a jugé que le terrain acquis pour être revendu dans le cadre d'un projet comportant un risque de caractère commercial pouvait être considéré comme un bien figurant dans un inventaire aux fins du par. 10(1), et qu'il pouvait faire l'objet d'une «réduction de valeur». Le même raisonnement a été suivi dans les décisions *Van Dongen c. La Reine*, 90 D.T.C. 6633 (C.F. 1re inst.), et *Weatherhead c. M.R.N.*, [1990] 1 C.T.C. 2579 (C.C.I.).

Rouleau J. noted that both parties conceded that the property in issue was an adventure in the nature of trade. However, he held that s. 10(1) should not be interpreted in the manner suggested by the appellant. He emphasized that the *Income Tax Act* must be read as a whole. Thus, one must also consider other relevant provisions such as s. 9 (meaning of income and loss) and s. 248(1) (definition of inventory and business). Rouleau J. observed that a taxpayer's profit must be determined in accordance with ordinary commercial and accounting principles and practices. It was held that these ordinary commercial principles and practices dictated that in any business the revenues should be matched against the expenses before any loss or profit is recognized. Generally, in the case of a trading business the profit (loss) equals the proceeds of sales less the cost of sales. The cost of sales is calculated by adding the value of the inventory at the beginning of the year to the cost of acquisitions during the year and subtracting the value of inventory at the end of the year. Rouleau J. then stated (at p. 558):

Adopting this formula, a trading business can determine its cost of sales by calculating the change in the value of its inventory from the beginning to the end of a given period. The valuation of inventory can therefore affect the business' gross profit. It is only to this extent that the inventory value becomes relevant. It is not by itself deductible from the taxpayer's income.

Rouleau J. then referred to the decision in *Minister of National Revenue v. Shofar Investment Corp.*, [1980] 1 S.C.R. 350, for approval of this approach. It was emphasized that the computation of profit must be different for a business with relatively few transactions from that of a business engaged in continuous trading (at p. 559):

For example, when there is but one item in inventory, profit or loss cannot be ascertained until the disposition

80 Le juge Rouleau a fait remarquer que les deux parties avaient convenu que le bien en litige avait été acquis dans le cadre d'un projet comportant un risque de caractère commercial. Toutefois, il a jugé que le par. 10(1) ne devait pas être interprété de la façon proposée par l'appelant. Il a insisté sur le fait que la *Loi de l'impôt sur le revenu* doit être interprétée dans son ensemble. Par conséquent, il faut aussi prendre en considération d'autres dispositions pertinentes, telles que l'art. 9 (sens des mots «revenu» et «perte») et le par. 248(1) (définition des mots «inventaire» et «entreprise»). Le juge Rouleau a fait remarquer que le calcul du bénéfice d'un contribuable doit se faire conformément aux pratiques et aux principes comptables et commerciaux ordinaires. Il a statué que ces pratiques et principes commerciaux ordinaires prescrivent que l'on rattache les recettes et les dépenses d'une entreprise pour voir s'il y a une perte ou un bénéfice. Généralement, dans le cas d'une entreprise commerciale, le bénéfice (perte) est égal au produit des ventes, moins le coût des ventes. On calcule le coût des ventes en additionnant la valeur des biens figurant dans l'inventaire au début de l'année et le coût des acquisitions pendant l'année, et en soustrayant la valeur des biens figurant dans l'inventaire à la fin de l'année. Le juge Rouleau affirme alors, à la p. 558:

Cette formule permet à une entreprise commerciale d'établir le coût des ventes en calculant le changement dans la valeur de ses stocks du début à la fin d'une période donnée. L'évaluation des stocks peut donc influer sur le bénéfice brut de l'entreprise. C'est seulement dans cette mesure que la valeur des stocks devient pertinente. Elle n'est pas en soi déductible du revenu du contribuable.

81 Le juge Rouleau a ensuite dit que ce point de vue était appuyé par l'arrêt *Ministre du Revenu national c. Shofar Investment Corp.*, [1980] 1 R.C.S. 350. Il a souligné que le calcul du bénéfice d'une entreprise qui fait relativement peu d'opérations doit être différent du calcul du bénéfice d'une entreprise commerciale dont l'exploitation est continue (à la p. 559):

Ainsi, lorsqu'il n'y a qu'un bien en stock, c'est uniquement au moment où le bien est cédé qu'on peut cal-

of that particular item since before disposition, there would be no revenues upon which to set off costs.

82 Rouleau J. held that in a business of few transactions the value of the inventory is not relevant in computing income until disposition. Thus, in a year when the property is not sold, it would not be included in the computation of income for tax purposes and s. 10(1) would not apply. In the case at bar, the trial judge expressed the opinion that applying s. 10(1) to an adventure in the nature of trade would lead to an absurdity since the Act does not tax unrealized profits and, accordingly, should not recognize unrealized losses. If the property had increased in value during the time it was held, there would be no taxation of the increased value until the moment of disposition. When considering s. 9(1), Rouleau J. stated that it becomes apparent that an inventory "write down" of the property would not reflect the truest picture of the appellant's income position.

*Federal Court of Appeal*, [1993] 3 F.C. 607

(i) *per* Létourneau J.A. (majority)

83 The first issue discussed by Létourneau J.A. (writing for himself and Linden J.A.) was whether s. 10(1) of the *Income Tax Act* applied to property held in an adventure in the nature of trade (at pp. 614-15):

It is true that the inventory rule makes more sense in the context of an ordinary trading business where goods are regularly bought and sold, making it difficult to keep track of the actual cost and sale price of each piece of property. The rule becomes then the only sound basis for computing the profits from the sales made in the year. Like Martland J. in *Minister of National Revenue v. Irwin*, [1964] S.C.R. 662, at pp. 664-665, I doubt that there is a need for the rule to apply in a case like the present one when there is only one item and its actual costs and eventual sale price can easily be established. But I cannot conclude that its application to an adventure in the nature of trade necessarily leads to an absurd-

culer le bénéfice ou la perte puisqu'avant la disposition, il n'y a pas de recettes desquelles on peut déduire les coûts.

Le juge Rouleau a conclu que dans une entreprise qui fait peu d'opérations, la valeur de l'inventaire n'entre dans le calcul du revenu qu'au moment de l'aliénation. Ainsi, au cours d'une année où il n'y a pas d'aliénation, le bien n'entrerait pas dans le calcul du revenu aux fins de l'impôt et, partant, le par. 10(1) ne s'appliquerait pas. En l'espèce, le juge de première instance a exprimé l'avis qu'il serait absurde d'appliquer le par. 10(1) à un projet comportant un risque de caractère commercial, puisque la Loi n'assujettit pas à l'impôt des bénéfices non réalisés et que, par conséquent, elle ne devrait pas reconnaître des pertes non réalisées. Si la valeur du bien avait augmenté pendant la période où il était détenu, la valeur majorée ne serait assujettie à l'impôt qu'au moment de l'aliénation. Le juge Rouleau a affirmé qu'à la lecture du par. 9(1) on peut constater qu'une «réduction de valeur» du bien ne refléterait pas la situation véritable de l'appelant au chapitre du revenu.

*Cour d'appel fédérale*, [1993] 3 C.F. 607

(i) le juge Létourneau (au nom de la cour à la majorité)

La première question que le juge Létourneau a analysée dans ses motifs (auxquels le juge Linden a souscrit) était de savoir si le par. 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* s'appliquait à un bien détenu dans le cadre d'un projet comportant un risque de caractère commercial (aux pp. 614 et 615):

Il est vrai que la règle ayant trait à l'inventaire s'explique mieux dans le contexte d'une entreprise commerciale ordinaire se livrant régulièrement à l'achat et à la vente de biens, ce qui rend plus difficile le calcul du coût réel et du prix de vente de chaque bien. La règle se révèle alors la seule méthode valable de calcul des profits tirés des ventes faites au cours de l'année. Tout comme le juge Martland dans l'arrêt *Ministre du Revenu national c. Irwin*, [1964] R.C.S. 662, aux pp. 664 et 665, je doute que l'on ait besoin d'appliquer la règle en question à une affaire comme la présente dans laquelle il n'existe qu'un bien unique, dont le coût réel et le prix de vente éventuel peuvent être facilement établis. Mais je

ity. The fact that there are fewer transactions when it is a mere adventure in the nature of trade than there would be if it were an ordinary trading business does not render section 10 nugatory with respect to adventures in the nature of trade.

Thus, a property held for resale as an adventure in the nature of trade can be inventory under s. 10(1) and is eventually eligible for inventory write-down. The only question is when this eligibility arises.

The issue, then, is whether the appellant could apply s. 10(1) to the taxation years 1983 and 1984. It was noted that s. 10(1) is not a specific provision overriding s. 9 which establishes the basic rules for determining business income. Thus, s. 10 becomes relevant only when it comes to computing business income; under s. 9 such computation must relate to the actual taxation year. As well, the definition of "inventory" in s. 248(1) is also linked to a taxpayer's income from a business for a taxation year. Létourneau J.A. held (at pp. 617-18):

As it appears from this decision of our Court [*Canada v. Dresden Farm Equipment Ltd.*, [1989] 1 C.T.C. 99], a property is inventory in a taxation year because its cost or value is relevant in the computation of the business income in that year. This is so in the year in which the property is sold. A property can be designated as inventory in a taxation year in which it is not sold if that property is included in the computation of the income produced by that business in that year. However, there has to be a computation of income, i.e., profit or loss, from the business.

In cases where the business itself consists in the buying and reselling of a parcel of land as in the present case, there are no business receipts or proceeds, and therefore no possible determination of a business profit or loss within the terms of subsection 9(1), unless and until the land bought is disposed of. The valuation of inventory property according to subsection 10(1) then becomes relevant in assessing the profit, i.e., the busi-

ne puis conclure que l'application de la règle à un risque de caractère commercial mènerait nécessairement à une absurdité. Le fait que le risque de caractère commercial donne lieu à un moins grand nombre d'opérations que ne le fait une entreprise commerciale ordinaire ne rend pas l'article 10 inopérant à l'égard du premier.

Ainsi, un bien détenu en vue d'être revendu dans le contexte d'un projet comportant un risque de caractère commercial peut figurer dans un inventaire au sens du par. 10(1) et peut éventuellement faire l'objet d'une réduction de valeur. La seule question qui se pose est de savoir quand cette réduction de valeur est permise.

Il s'agit donc de déterminer si l'appelant pouvait 84
appliquer le par. 10(1) aux années d'imposition 1983 et 1984. On a souligné que le par. 10(1) n'est pas une disposition particulière qui l'emporte sur l'art. 9, qui établit les règles générales applicables à la détermination du revenu d'entreprise. Par conséquent, l'art. 10 n'est pertinent qu'à l'égard du calcul du revenu d'entreprise; en vertu de l'art. 9, ce calcul doit se rapporter à l'année d'imposition véritable. De même, la définition d'«inventaire», au par. 248(1), est aussi rattachée au revenu qu'un contribuable tire d'une entreprise pour une année d'imposition. Le juge Létourneau conclut, aux pp. 617 et 618:

Comme il appert de cette décision de notre Cour [*Canada c. Dresden Farm Equipment Ltd.*, [1989] 1 C.T.C. 99] un bien constitue un élément d'inventaire au cours d'une année d'imposition parce que son coût ou sa valeur sont pertinents au calcul du revenu d'entreprise pendant cette année-là. Il en est ainsi dans l'année au cours de laquelle le bien est vendu. Un bien peut être qualifié d'élément d'inventaire au cours d'une année d'imposition pendant laquelle il n'est pas vendu s'il entre dans le calcul du revenu tiré de cette entreprise dans l'année en question. Il doit toutefois y avoir calcul du revenu, c'est-à-dire des bénéfices ou des pertes, provenant de l'entreprise.

Dans les affaires où l'entreprise elle-même consiste à acheter et à revendre un terrain comme c'est le cas en l'espèce, il n'y a pas de recettes ou produits, et donc aucune détermination possible de bénéfices ou pertes d'entreprise au sens du paragraphe 9(1), tant et aussi longtemps que le terrain acheté n'a pas été vendu. L'évaluation d'un bien figurant dans un inventaire selon le paragraphe 10(1) devient alors pertinente au calcul

ness income, for that year because it determines the cost of sale. When there is more than one sale and more than one property held in inventory, the cost of sales is "computed by adding the value placed on inventory at the beginning of the year to the cost of acquisitions to inventory during the year, less the value of inventory at the end of the year". As can be seen from these provisions, the value of inventory is relevant in determining the profit of a business, and the cost of an inventory item, as the Supreme Court of Canada ruled, "can affect the ascertainment of the gross profit of the business, but it is not, in itself, deductible from the taxpayer's income". [Emphasis in original.]

85 Létourneau J.A. concluded that, in the case at bar, the losses could not be claimed in 1983 and 1984 since there was no disposition of the property. As has been noted by the trial judge, this was consistent with the matching principle which requires the determination of income revenues to be paired with the expenditures made to earn them. Simply put, there was no business income in 1983 or 1984 to be matched with the losses claimed.

(ii) Marceau J.A. (concurring in the result)

86 Marceau J.A. shared his colleague's view that the appeal should be dismissed but expressed reasons similar to those of the trial judge that the wording of s. 10(1) does not apply to the case at bar. Otherwise, an application of the disposition would lead to an absurdity, this being a finding not arrived at by Létourneau J.A.

87 As to the wording of the provisions, Marceau J.A. stated that there is no calculation of income when no transaction that could lead to a receipt or expense is performed throughout the year. As well, the definition of "inventory" in s. 248 as applied in s. 10 makes no sense when the whole business is itself composed of the one property alleged to be inventory.

88 The absurdity would result from the fact that the Act does not require a taxpayer who has claimed a loss for a decrease in the market value of a property acquired as an adventure in the nature of trade to pay tax in subsequent years where there are

des bénéfices, c'est-à-dire du revenu d'entreprise, pour cette année parce qu'elle détermine le coût de la vente. Lorsqu'il y a plus d'une vente et plus d'un bien figurant à l'inventaire, le coût des ventes est «calculé en ajoutant la valeur attribuée aux stocks au début de l'année au coût des acquisitions durant l'année, moins la valeur de l'inventaire à la fin de l'année». Comme le montrent ces dispositions, la valeur de l'inventaire importe au calcul des bénéfices tirés d'une entreprise, et le coût d'un élément d'inventaire, comme l'a statué la Cour suprême, «peut [. . .] modifier le calcul du profit brut de l'entreprise, mais il n'est pas, en soi, déductible du revenu du contribuable». [Souligné dans l'original.]

Le juge Létourneau a conclu qu'en l'espèce les pertes ne pouvaient être déclarées ni en 1983 ni en 1984, étant donné qu'il n'y avait eu aucune aliénation du bien. Comme l'avait fait remarquer le juge de première instance, cela était conforme au principe de rattachement qui exige que, dans le calcul du revenu, il y ait rattachement du revenu et des dépenses faites pour le gagner. Tout simplement, il n'y avait, en 1983 et 1984, aucun revenu d'entreprise auquel rattacher les pertes déclarées.

(ii) le juge Marceau (souscrivant au résultat)

Le juge Marceau était d'accord avec son collègue pour rejeter l'appel, mais il a formulé des motifs analogues à ceux du juge de première instance, pour qui le par. 10(1) ne s'applique pas en l'espèce étant donné que son application entraînerait une absurdité, conclusion à laquelle le juge Létourneau n'était pas arrivé.

En ce qui concerne le libellé des dispositions, le juge Marceau a affirmé qu'il n'y a aucun calcul du revenu quand aucune opération pouvant produire une recette ou occasionner une dépense n'a lieu pendant l'année. De même, la définition que l'art. 248 donne du mot «inventaire», qui est appliquée à l'art. 10, n'a aucun sens lorsque la totalité de l'entreprise consiste dans le seul bien qui, allègue-t-on, figure dans l'inventaire.

L'absurdité découlerait du fait que la Loi n'exige pas que le contribuable, qui a déclaré une perte en raison de la diminution de la valeur marchande d'un bien acquis dans le cadre d'un projet comportant un risque de caractère commercial,

increases in the market value beyond original cost. Such increases are only taxable when the property is disposed of. Section 9 could hardly be construed as requiring the taxpayer to report income on his "continuing adventure" by apprising the property in each subsequent year. This would create obvious practical problems.

paie des impôts au cours des années subséquentes où il y a des augmentations de la valeur marchande au-delà du coût initial. Cette augmentation n'est imposable qu'au moment de l'aliénation du bien. On ne pourrait guère interpréter l'art. 9 comme obligeant le contribuable à déclarer un revenu à l'égard de son «risque qui se continue dans le temps», en évaluant le bien chaque année subséquente. Cela créerait des problèmes pratiques évidents.

It was also held that the valuation of inventories flows from the carrying on of a business. The same cannot be said for an adventure in the nature of trade involving a single property. In closing, Marceau J.A. held (at p. 611) that:

[S]ection 10, in the case of a trade, necessarily implies writing up and writing down inventory values, where the market value of the inventories are used in computing the cost of goods sold year after year, but not so in the case of a so-called adventure in the nature of trade, involving a sole property.

89 Il a aussi été jugé que l'évaluation des inventaires découle de l'exploitation d'une entreprise. On ne peut pas en dire autant d'un projet comportant un risque de caractère commercial qui ne concerne qu'un seul bien. Le juge Marceau conclut en affirmant (à la p. 611):

[L]'article 10, dans le cas d'une entreprise, implique nécessairement la réévaluation et la réduction de la valeur de l'inventaire, lorsque l'on se sert de la valeur marchande des biens figurant à l'inventaire dans le calcul du coût des biens vendus année après année, ce qui n'est pas le cas pour un prétendu risque de caractère commercial mettant en cause un bien unique.

## IV. Issue on Appeal

Can the appellant benefit from the valuation scheme established by s. 10(1) and Regulation 1801 of the *Income Tax Act* with regard to the Styles Property and, if so, can the decline in the fair market value of that property be claimed as a business loss in each of the 1983 and 1984 taxation years?

## IV. La question en litige dans le présent pourvoi

90 L'appelant peut-il se prévaloir du régime d'évaluation établi par le par. 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et par l'art. 1801 du *Règlement de l'impôt sur le revenu* relativement au domaine Styles et, dans l'affirmative, la diminution de la juste valeur marchande de ce bien peut-elle être déclarée à titre de perte d'entreprise pour chacune des années d'imposition 1983 et 1984?

## V. Analysis

### A. *Introduction*

In order for the appellant to prevail, he must satisfy this Court that the following two requirements are met:

1. He must demonstrate the he is eligible for the valuation scheme proposed by s. 10(1) of the Act. In order to prove such eligibility, the appellant must show that his real estate transac-

## V. Analyse

### A. *Introduction*

91 Pour avoir gain de cause, l'appelant doit convaincre notre Cour qu'il satisfait aux deux exigences suivantes:

1. Il doit démontrer qu'il peut se prévaloir du régime d'évaluation prévu par le par. 10(1) de la Loi. À cette fin, l'appelant doit établir que son opération immobilière relative au domaine

tion regarding the Styles Property was a "business" pursuant to the definition set out in s. 248(1) of the Act.

and

2. Given that s. 10(1) and Regulation 1801 simply create a valuation scheme and not an automatic taxation deduction, the appellant must show that he can, under the applicable principles and provisions of the *Income Tax Act*, utilize the s. 10(1) valuation scheme in order to calculate and claim a business loss under s. 9 of the Act. This involves an inquiry into whether the appellant is the kind of businessperson intended to be covered by s. 10(1) and, furthermore, whether a single piece of property that realizes no income or loss can, pursuant to s. 248(1) of the Act, be properly considered to be "inventory" for the taxation years in question.

92 Although the appellant's initiative is in fact a "business", in my opinion the Styles Property is not "inventory" under s. 248(1) for the taxation years in question. Persons in the position of the appellant cannot utilize the s. 10(1) valuation scheme to deduct fair market depreciations in their "inventory" as business losses in years in which that "inventory" is not sold. I shall focus much of my attention on this latter consideration given that it raises important issues touching upon the interpretation of taxation legislation generally.

B. *Are the Losses Deductible under Section 9 in the Years in Question?*

93 As I have already outlined, the appellant must first satisfy this Court that (a) his speculative land deal constituted a "business", namely an adventure or concern in the nature of trade; and (b) that, under the governing principles and provisions of the *Income Tax Act*, the raw land constituted

Styles est une «entreprise» au sens de la définition donnée au par. 248(1) de la Loi.

et

2. Puisque le par. 10(1) de la Loi et l'art. 1801 du Règlement ne font que créer un régime d'évaluation et non une déduction automatique, l'appelant doit établir qu'il peut, en vertu des dispositions et des principes applicables de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, recourir au régime d'évaluation du par. 10(1) pour calculer et déclarer une perte d'entreprise au sens de l'art. 9 de la Loi. Cela implique qu'il faut se demander si l'appelant est le genre d'homme d'affaires que le par. 10(1) est destiné à viser et, de plus, si un bien unique qui ne génère aucun revenu ni aucune perte peut, en vertu du par. 248(1) de la Loi, être considéré à bon droit comme figurant dans un «inventaire» pour les années d'imposition en question.

Bien que l'opération de l'appelant soit en fait une «entreprise», j'estime que le domaine Styles n'est pas un bien figurant dans un «inventaire», au sens du par. 248(1), pour les années d'imposition en question. Les personnes dans la situation de l'appelant ne peuvent pas recourir au régime d'évaluation du par. 10(1) pour déduire les diminutions de la juste valeur marchande du bien figurant dans leur «inventaire», à titre de pertes d'entreprise pour les années où le bien figurant dans l'«inventaire» n'a pas été vendu. Je vais me concentrer dans une large mesure sur ce dernier point, étant donné qu'il soulève des questions importantes quant à l'interprétation de la législation fiscale en général.

B. *Les pertes sont-elles déductibles en vertu de l'art. 9 pour les années en cause?*

Comme je l'ai déjà indiqué, l'appelant doit d'abord convaincre notre Cour a) que son opération immobilière spéculative est une «entreprise», notamment un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, et b) que, selon les dispositions et principes applicables de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, le terrain vierge constituait un bien figurant dans un «inventaire», au sens

"inventory" under s. 248(1) for the taxation years in question, namely 1983 and 1984.

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

The relevant definition of "business" is found in s. 248(1):

"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.]

Of all of the items included in the definition of "business", the one bearing the closest relationship with the appellant's initiative is the "adventure in the nature of trade". The question that must now be answered is whether the appellant's real estate venture in fact meets the judicial interpretation on what constitutes an "adventure in the nature of trade". Since this point is not seriously challenged by the respondent, I shall very quickly review the authorities on this point.

Perhaps the best place to start is Interpretation Bulletin IT-459 (September 8, 1980), which synthesizes the Canadian and U.K. jurisprudence on the definition of an "adventure or concern in the nature of trade" (such as, for example, *Californian Copper Syndicate v. Harris* (1904), 5 T.C. 159 (Ex., Scot.); *Edwards v. Bairstow*, [1956] A.C. 14 (H.L.); *Irrigation Industries Ltd. v. Minister of National Revenue*, [1962] S.C.R. 346; and *Regal Heights Ltd. v. Minister of National Revenue*, [1960] S.C.R. 902). There are several elements used to determine an "adventure in the nature of trade". These include:

(i) The taxpayer's conduct: the consideration here is whether the taxpayer's actions in regard to the property in question were essentially what would be expected of a dealer in such a property.

du par. 248(1), pour les années d'imposition en cause, soit 1983 et 1984.

(i) L'opération spéculative de l'appelant est-elle une entreprise?

Le paragraphe 248(1) donne la définition pertinente du mot «entreprise»: 94

«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.]

Parmi tous les éléments de la définition du mot «entreprise», celui qui correspond davantage à l'opération de l'appelant est le «projet comportant un risque de caractère commercial». La question à laquelle il faut maintenant répondre est de savoir si l'opération immobilière spéculative de l'appelant correspond à ce que les tribunaux considèrent comme un «projet comportant un risque de caractère commercial». Étant donné que l'intimée ne conteste pas sérieusement ce point, je vais examiner très rapidement la jurisprudence et la doctrine pertinentes. 95

Le meilleur point de départ est peut-être le bulletin d'interprétation IT-459 (8 septembre 1980), qui fait la synthèse de la jurisprudence canadienne et britannique sur la définition d'un «projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial» (comme, par exemple, les arrêts *Californian Copper Syndicate c. Harris* (1904), 5 T.C. 159 (Ex., Scot.); *Edwards c. Bairstow*, [1956] A.C. 14 (H.L.); *Irrigation Industries Ltd. c. Minister of National Revenue*, [1962] R.C.S. 346, et *Regal Heights Ltd. c. Minister of National Revenue*, [1960] R.C.S. 902). Il y a plusieurs éléments qui servent à déterminer ce qui constitue un «projet comportant un risque de caractère commercial», dont: 96

(i) La conduite du contribuable: il faut ici se demander si les actes du contribuable se rapportant au bien en cause sont essentiellement ceux auxquels on s'attendrait de la part d'une personne qui fait le commerce de ce type de biens.

(ii) The nature of the property: sometimes an inference of "trading" will emerge from the type of property and whether it appears that its purchase cannot be justified by reasons that the property would procure personal enjoyment or a return to the purchaser other than arising from its disposition.

(iii) The intention of the taxpayer and the manner in which the property was purchased. Evidence that an attempt was made to sell the property shortly after its acquisition reveals such a trading intention.

(iv) It is clear that the mere fact that the transaction was a single or isolated one is neither determinative nor prohibitive of a finding that the initiative was in fact an adventure in the nature of trade.

See also E. C. Harris, *Canadian Income Taxation* (1979), at p. 170; and B. J. Arnold, T. Edgar and J. Li, eds., *Materials on Canadian Income Tax* (10th ed. 1993), at pp. 303 *et seq.*

97 In the case at bar, the factual record reveals that the Styles Property was acquired for the purpose of reselling it for financial gain. There was a purchase and an intention to derive a profit therefrom. This anticipated profit was planned to be given partly to charity and partly divided on a *pro rata* basis among the investors, including the appellant. The type of property in question was a parcel of raw land, often the subject matter of real estate trading ventures. Although the actual transaction was a single one, it does not appear that the individuals involved, at least certainly not the appellant, were inexperienced; quite the contrary: the evidentiary record reveals a sophisticated level of business correspondence among the parties to the arrangement in which it was obvious that they were treating it as a trading adventure. For these reasons, I find that the real estate deal was an adventure in the nature of trade and, consequently, a "business" under s. 248(1) of the *Income Tax Act*.

98 However, on another note, I, with respect, disagree with the trial judge (and Marceau J.A.) that

(ii) La nature du bien: il arrive parfois qu'il se dégage du genre de bien en cause une connotation de «commerce»; il faut aussi se demander si l'acquisition du bien ne peut pas être motivée par le fait qu'il procurerait à l'acquéreur un agrément personnel ou un revenu autre que celui découlant de son aliénation.

(iii) L'intention du contribuable et la façon dont le bien a été acquis. La preuve d'une tentative de revendre le bien peu après son acquisition révèle l'existence d'une telle intention commerciale.

(iv) Il est clair que le simple fait qu'il se soit agi d'une opération unique ou isolée n'est pas déterminant et n'empêche pas de conclure qu'elle constituait effectivement un projet comportant un risque de caractère commercial.

Voir aussi E. C. Harris, *Canadian Income Taxation* (1979), à la p. 170; et B. J. Arnold, T. Edgar et J. Li, dir., *Materials on Canadian Income Tax* (10e éd. 1993), aux pp. 303 et suiv.

En l'espèce, les faits révèlent que l'on a acquis le domaine Styles dans le but de le revendre en réalisant un gain financier. Il y a eu acquisition et intention d'en tirer un bénéfice. Ce bénéfice anticipé devait être en partie versé à des œuvres de charité et en partie divisé au prorata entre les investisseurs, dont l'appelant. Le bien en question était un terrain vierge, les biens de ce type faisant souvent l'objet d'opérations immobilières spéculatives. Même s'il s'agissait d'une opération unique, il ne semble pas que les personnes qui y ont pris part, certainement pas l'appelant en tout cas, aient été inexpérimentées; au contraire, la preuve révèle l'existence d'une correspondance commerciale complexe entre les parties à l'opération qu'elles considéraient, à l'évidence, comme étant une opération spéculative commerciale. Pour ces motifs, je conclus que l'opération immobilière était un projet comportant un risque de caractère commercial et, par conséquent, une «entreprise» au sens du par. 248(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Par ailleurs, je dois dire, en toute déférence, que je ne partage pas l'opinion du juge de première

s. 10(1) of the Act does not apply to a business such as the appellant's which is an adventure in the nature of trade. Nowhere in s. 248(1) is it indicated that something determined to be a "business" because it is an "adventure" is exempt from the definition of "business" for any provisions of the Act other than ss. 18(2)(*c*), 54.2, 95(1) and 110.6(4)(*f*). (Sections 54.2 and 110.6(4)(*f*) were added to the definition in 1988 and s. 95(1) in 1995.) As noted by the Tax Court of Canada in *Bailey*, *supra*, at p. 1328:

> The definition of "business" in subsection 248(1) includes "an adventure or concern in the nature of trade". It is the word "business" so defined that is used in subsection 10(1). When Parliament does not intend an adventure or concern in the nature of trade to be included in the word "business" it provides for the exception in the substantive definition of business; for example, the word "business" used in paragraph 18(2)(*c*) does not include an adventure or concern in the nature of trade . . . .

Having found that the appellant's undertaking comes within the definition of "business", the next question to decide is whether the appellant is entitled to claim the decline in his land value under s. 9. This brings us to the principles and jurisprudence regarding that section of the Act.

(ii) The Governing Principles of Profit and Loss under Section 9 of the Act: Can the Appellant Use the Section 10(1) Valuation Scheme to Deduct as a Business Loss the Decline in the Fair Market Value of the Property?

At the outset, I underscore (as did Rouleau J. at trial) that 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

instance (et du juge Marceau de la Cour d'appel), selon laquelle le par. 10(1) de la Loi ne s'applique pas à une entreprise comme celle de l'appelant, qui est un projet comportant un risque de caractère commercial. Nulle part dans le par. 248(1) n'est-il indiqué que quelque chose considéré comme étant une «entreprise», parce que c'est un «projet comportant un risque», échappe à la définition du mot «entreprise» en raison de quelque disposition de la Loi, autre que l'al. 18(2)*c*), l'art. 54.2, le par. 95(1) et l'al. 110.6(4)*f*). (L'article 54.2 et l'al. 110.6(4)*f*) ont été ajoutés à la définition en 1988, et le par. 95(1), en 1995.) Comme le fait remarquer la Cour canadienne de l'impôt dans la décision *Bailey*, précitée, à la p. 1328:

> La définition d'«entreprise» ou «affaire» au paragraphe 248(1) comprend «un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial». C'est cette définition du mot «entreprise» qui est utilisée au paragraphe 10(1). Lorsque le Parlement ne désire pas inclure un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial dans le mot «entreprise», il en indique l'exception dans la définition substantive d'entreprise; par exemple, le mot «entreprise» utilisé à l'alinéa 18(2)*c*) ne comprend pas un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial . . .

99 Après avoir conclu que l'opération de l'appelant est visée par la définition du mot «entreprise», la prochaine question que nous devons trancher est celle de savoir si l'appelant a le droit de réclamer la diminution de la valeur de son terrain en vertu de l'art. 9. Il nous faut donc examiner les principes et la jurisprudence qui se rapportent à cet article de la Loi.

(ii) Les principes régissant les bénéfices et pertes en vertu de l'art. 9 de la Loi: l'appelant peut-il recourir au régime d'évaluation du par. 10(1) pour déduire à titre de perte d'entreprise la diminution de la juste valeur marchande du bien?

100 Au départ, je souligne (comme l'a fait le juge Rouleau en première instance) que ni le par. 10(1) de la Loi ni l'art. 1801 du Règlement ne prévoient de déduction du revenu, ni n'édictent qu'une personne ayant un inventaire peut déduire une perte (relative à la juste valeur marchande) en découlant.

procedure should take place once ordinary commercial principles establish whether a business loss should be claimed under s. 9.

101 As noted by Urie J.A. in *The Queen v. Cyprus Anvil Mining Corp.*, 90 D.T.C. 6063 (F.C.A.), at p. 6067:

> Subsection 10(1), and Regulation 1801 . . . [are] . . . provision[s] of general application conferring the possibility for a taxpayer to make a choice of his method of inventory valuation . . . . Computation of income, on the other hand, must relate to the taxpayer's taxation year. I do not think, therefore, that it can be said that subsection 10(1) is a specific provision overriding the general one, subsection 9.
>
> . . . [Section 10(1)] must be construed within the context of the Act and be harmonious with its scheme and with the object and intention of Parliament.

102 Under s. 9 of the Act, a taxpayer is required to recognize profit from a business in a particular year as income. Profit (or loss) normally equals the proceeds of sales less the cost of those sales. I underscore that computation of profit and loss under s. 9 runs independently from the determination whether a taxpayer is eligible for the s. 10(1) valuation procedure. Inventory valuation is not an expense and is not in itself deductible as such: *Shofar*, *supra*, at p. 355. Consequently, this Court must thus determine whether, in this case, the appellant is entitled to use the s. 10(1) procedure to compute his losses for the 1983 and 1984 taxation years and, then, whether he can deduct these from his proceeds from the same source, which were nil in both years.

103 This determination must be made with an eye to the principles that govern the computation of profit; in fact, I find these principles are largely dispositive of the instant appeal. As held by Thorson P. in *Daley v. M.N.R.*, [1950] C.T.C. 254 (Ex. Ct.), at p. 260:

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.

Comme le fait remarquer le juge Urie de la Cour d'appel fédérale dans l'arrêt *La Reine c. Cyprus Anvil Mining Corp.*, 90 D.T.C. 6063, à la p. 6067:

> [L]e paragraphe 10(1) et l'article 1801 du Règlement [. . .] [sont des] disposition[s] d'application générale qui accorde[nt] au contribuable la possibilité de choisir sa méthode d'évaluation de son stock [. . .]. En revanche, le revenu doit être calculé en fonction de l'année d'imposition du contribuable. Je ne crois donc pas que l'on puisse prétendre que le paragraphe 10(1) est une disposition précise qui l'emporte sur la disposition générale, l'article 9.
>
> . . . [Le paragraphe 10(1)] doit être interprété dans le contexte de la loi en harmonie avec l'économie générale de celle-ci et avec l'objet et l'intention du législateur.

L'article 9 de la Loi exige que, au cours d'une année donnée, le contribuable déclare comme revenu le bénéfice qu'il a tiré d'une entreprise. Le bénéfice (ou la perte) est normalement égal au produit des ventes moins le coût de ces ventes. Je souligne que le calcul des bénéfices et des pertes en vertu de l'art. 9 s'effectue indépendamment de la question de savoir si le contribuable peut se prévaloir du régime d'évaluation du par. 10(1). L'évaluation des biens figurant dans l'inventaire ne constitue pas une dépense et n'est pas déductible comme telle: *Shofar*, précité, à la p. 355. Par conséquent, notre Cour doit décider si, en l'espèce, l'appelant peut recourir au régime du par. 10(1) pour calculer ses pertes pour les années d'imposition 1983 et 1984, et ensuite, s'il peut les déduire de ses recettes provenant de la même source, qui étaient inexistantes pendant ces deux années.

En prenant cette décision, il faut garder à l'esprit les principes qui régissent le calcul d'un bénéfice. En fait, je considère que ces principes sont fort déterminants en l'espèce. Comme l'a affirmé le président Thorson dans *Daley c. M.N.R.*, [1950] C.T.C. 254 (C. de l'É.), à la p. 260:

[T]he first enquiry whether a particular disbursement or expense is deductible . . . [is] whether its deduction is permissible by the ordinary principles of commercial, trading or accepted business and accounting practice.

Cartwright J., in *Dominion Taxicab Association v. Minister of National Revenue*, [1954] S.C.R. 82, was even less equivocal on this matter. He held (at p. 85):

The expression "profit" is not defined in the *Act*. It has not a technical meaning and whether or not the sum in question constitutes profit must be determined on ordinary commercial principles unless the provisions of the *Income Tax Act* require a departure from such principles. [Emphasis added.]

See also V. Krishna, *The Fundamentals of Canadian Income Tax* (4th ed. 1993), at pp. 275 *et seq.*; R. Huot, *Understanding Income Tax for Practitioners* (1994-95 edition), at p. 299; and *Materials on Canadian Income Tax*, *supra*, at pp. 336 *et seq.*

Probably the key taxation principle relevant to the case at bar 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: *Friedberg v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 285. In *Minister of National Revenue v. Consolidated Glass Ltd.*, [1957] S.C.R. 167, Rand J. held at p. 174:

[H]ow can profits and gains be considered to have been made in any proper sense of the words otherwise than by actual realization? This [*sic*] is no inventory valuation feature in relation to capital assets . . . . The word "loss" in the context means absolute and irrevocable, finality. That state of things is realized upon a sale; . . .

In the case at bar, it is obvious that the "loss" that the appellant seeks to deduct in computing his 1983 and 1984 income had not been realized at that time since the properties had not been disposed of. In fact, no revenues were generated from the Styles Property in either 1983 or 1984. In a sense, in the applicable taxation years the "adven-

[TRADUCTION] [L]a première question de savoir si un débours ou une dépense particulière est déductible [. . .] [consiste] à déterminer si sa déduction est permise selon les principes ordinaires du commerce ou les pratiques commerciales et comptables admises.

Dans l'arrêt *Dominion Taxicab Association c. Minister of National Revenue*, [1954] R.C.S. 82, le juge Cartwright tient des propos encore moins équivoques sur cette question. Voici ce qu'il affirme (à la p. 85): 104

[TRADUCTION] L'expression «bénéfice» n'est pas définie dans la *Loi*. Elle n'a pas de sens technique et la question de savoir si la somme en cause constitue ou non un bénéfice doit être tranchée d'après les principes commerciaux ordinaires à moins que les dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* n'exigent qu'on s'écarte de ces principes. [Je souligne.]

Voir aussi V. Krishna, *The Fundamentals of Canadian Income Tax* (4e éd. 1993), aux pp. 275 et suiv.; R. Huot, *Cours d'impôt* (édition 1994-95), à la p. 1-4, et *Materials on Canadian Income Tax*, *op. cit.*, aux pp. 336 et suiv.

Le principe fiscal clé qui s'applique en l'espèce est probablement 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: *Friedberg c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 285. Dans l'arrêt *Minister of National Revenue c. Consolidated Glass Ltd.*, [1957] R.C.S. 167, le juge Rand affirme, à la p. 174: 105

[TRADUCTION] [C]omment peut-on considérer que des bénéfices et des gains ont été faits au sens propre de ces termes, si ce n'est par la réalisation effective? Il n'y a pas d'évaluation de biens figurant dans un inventaire pour des immobilisations [. . .] Le mot «perte» dans ce contexte, signifie un état final, absolu et irrévocable. Cet état de fait se réalise lors d'une vente . . .

En l'espèce, il est évident que la «perte» que l'appelant veut déduire dans le calcul de son revenu pour les années 1983 et 1984 n'avait pas été réalisée à l'époque, puisqu'il n'y avait pas eu aliénation du bien. En fait, aucune recette n'a été tirée du domaine Styles au cours des années 1983 et 1984. En un sens, pendant les années d'imposi- 106

ture" consisted only of a purchase. It was therefore not fully completed. Although insufficient to extract it from the definition of "business" under s. 248(1), the fact that the adventure was only half-completed in 1983 and 1984 strikes at the heart of the computation of any business losses arising therefrom during those years.

107 Professor B. J. Arnold, in *Timing and Income Taxation: The Principles of Income Measurement for Tax Purposes* (1983), remarks at p. 333:

> One of the basic principles of income taxation is that appreciation or depreciation in the value of property is not taken into account in the computation of income until such appreciation or depreciation has been realized, usually by means of a sale.

108 The importance of this principle is reflected in the fact that, whenever the *Income Tax Act* permits deemed dispositions at fair market value without actual realizations, it does so narrowly and in a highly circumscribed manner: for example, when a taxpayer ceases to be a Canadian resident (s. 48 (now repealed)), or upon death (s. 70), or upon change of control (s. 111). Exceptions from the realization principle are thus clearly stipulated and explicitly codified, unlike the exception upon which the appellant seeks to rely. For the most part, the Act does not recognize "unrealized" or "paper" gains or losses: Krishna, *supra*, at pp. 278-79.

109 The respondent correctly notes, however, that the principle of realization in the computation of profit and loss is subject to an exception in the case of stock-in-trade: *Whimster & Co. v. Inland Revenue Commissioners* (1925), 12 T.C. 813 (Ct. Sess., Scot.), at p. 823, *per* Lord Clyde; and *BSC Footwear Ltd. v. Ridgway*, [1971] 2 All E.R. 534 (H.L.). In Canada, this exception is presently codified in s. 10(1) of the *Income Tax Act*: *Minister of National Revenue v. Irwin*, [1964] S.C.R. 662 (referring to the former version of s. 10(1), s. 14(2)). Such stock-in-trade can be valuated at the lower of cost and fair market value and, conse-

tion en cause, le «projet» n'a consisté qu'en un achat. Il n'était donc pas entièrement achevé. Bien qu'insuffisant pour le soustraire à l'application de la définition du mot «entreprise» que donne le par. 248(1), le fait que le projet n'était qu'à demi achevé en 1983 et 1984 frappe au cœur même du calcul de toute perte d'entreprise en découlant au cours de ces années.

Dans *Timing and Income Taxation: The Principles of Income Measurement for Tax Purposes* (1983), le professeur B. J. Arnold fait la remarque suivante, à la p. 333:

> [TRADUCTION] L'un des principes de base de l'impôt sur le revenu est que l'augmentation ou la diminution de la valeur d'un bien n'entre dans le calcul du revenu que lorsque cette augmentation ou diminution a été réalisée, habituellement au moyen d'une vente.

L'importance de ce principe ressort du fait que, toutes les fois que la *Loi de l'impôt sur le revenu* permet des aliénations réputées avoir été faites à la juste valeur marchande sans réalisation véritable, elle le fait de façon stricte et très limitée: par exemple, lorsqu'un contribuable cesse de résider au Canada (art. 48 (maintenant abrogé)), à la suite de son décès (art. 70), ou à la suite d'un changement de contrôle (art. 111). Des exceptions au principe de réalisation sont donc clairement prévues et explicitement codifiées, contrairement à l'exception qu'invoque l'appelant. En général, la Loi ne reconnaît pas les gains ou les pertes «non réalisées» ou qui n'existent que «sur papier»: Krishna, *op. cit.*, aux pp. 278 et 279.

L'intimée fait cependant remarquer, à juste titre, que le principe de réalisation dans le calcul des bénéfices et des pertes souffre une exception dans le cas des articles de commerce: *Whimster & Co. c. Inland Revenue Commissioners* (1925), 12 T.C. 813 (Ct. Sess., Scot.), à la p. 823, lord Clyde; et *BSC Footwear Ltd. c. Ridgway*, [1971] 2 All E.R. 534 (H.L.). Au Canada, cette exception est actuellement codifiée au par. 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*: *Minister of National Revenue c. Irwin*, [1964] R.C.S. 662 (qui renvoie à l'ancienne version du par. 10(1), le par. 14(2)). Ces articles de commerce peuvent être évalués selon la méthode

quently, can permit a dealer therein to deduct unrealized losses through the cost of goods sold formula. The result of this principle is effectively to enable a business to increase its cost of goods sold and thus reduce its profits (or increase its losses) in a given year by the amount by which the market value of its inventory at the end of the year falls below the cost of that inventory. The effect of this is to permit a business to recognize as a loss the decline in the value of its inventory in the year in which this decline occurs as opposed to the year in which the inventory is actually sold. However, the commercial principles and jurisprudential authority underpinning the *Income Tax Act* do not recognize that this exception to the realization principle should operate for unsold single pieces of land that are held by adventurers in trade and alleged to be inventory.

d'évaluation au moindre du coût et de la juste valeur marchande et, par conséquent, ils peuvent permettre à la personne qui en fait le commerce de déduire des pertes non réalisées, au moyen de la formule du coût des marchandises vendues. Ce principe a effectivement pour résultat de permettre à une entreprise d'accroître le coût de ses marchandises vendues et de réduire ainsi ses bénéfices (ou d'augmenter ses pertes), pour une année donnée, du montant par lequel la valeur marchande des biens figurant dans son inventaire à la fin de l'exercice est inférieure à leur coût. Cela a pour effet de permettre à une entreprise de reconnaître comme perte la diminution de la valeur des biens figurant dans son inventaire, pendant l'année où cette diminution a lieu, par opposition à l'année au cours de laquelle les biens figurant dans l'inventaire sont réellement vendus. 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.

The situation of dealers in stock-in-trade is markedly different from that faced by a business adventurer such as the appellant. Whereas these dealers are engaged in the "carrying on of a business", the appellant has launched a single adventure. These dealers regularly purchase hundreds of goods which are quickly sold. Since there are many sales, over which it is impossible to keep track on an individual basis, an averaging formula is used and discrepancies are, over time, evened out: *BSC*, *supra*, at p. 536. Such an averaging formula is required since it is not practicable for such dealers to determine their profit by looking at each individual item sold. In fact, in businesses where it is neither possible nor desirable to keep a running total of the cost of the goods being sold on a daily basis, the only feasible way to determine the cost of all the goods sold in an accounting period is to add the value of the inventory on hand at the beginning of the period to the cost of the inventory purchased during the period and then

La situation du marchand d'articles de commerce est nettement différente de celle d'un spéculateur comme l'appelant. Alors que ces marchands «exploitent une entreprise», l'appelant ne s'est engagé que dans un seul projet. Ces marchands achètent régulièrement des centaines de biens qui sont rapidement vendus. En raison du grand nombre de ventes qu'il est impossible de suivre à la trace individuellement, une formule d'étalement est utilisée, et, avec le temps, les écarts sont comblés: *BSC*, précité, à la p. 536. Cette formule est nécessaire parce qu'il n'est pas possible pour ces marchands de calculer leur bénéfice à partir de chaque article vendu. En fait, dans une entreprise où il n'est ni possible ni souhaitable de recalculer quotidiennement le coût des biens vendus, la seule façon de déterminer le coût de tous les biens vendus au cours d'une période comptable est d'ajouter la valeur des biens figurant dans l'inventaire au début de cette période au coût des biens figurant dans l'inventaire acquis au cours de la période, 110

subtract the value of the inventory on hand at the end of the period: Krishna, *supra*, at p. 324.

111 This situation must be contrasted with that in which the appellant finds himself. The profit/loss from the Styles Property is readily ascertainable in the year of disposition. The piece of inventory is easily traceable. The importance of these considerations was underscored by Jackett C.J. in his decision in *Oryx Realty Corp. v. Minister of National Revenue*, [1974] 2 F.C. 44 (C.A.). Although the facts of *Oryx* are different from those in the appeal at bar, I find the following passage (at p. 48) to be helpful to the present analysis:

> Gross trading profit for a taxation year may be obtained by adding together the profits of the various transactions completed in the year or by adding together the prices at which sales were effected in the year and deducting the aggregate of the costs of the various things sold. Either of such methods would be suitable for a business consisting of relatively few transactions. In the ordinary trading business, however, the practice, which has hardened into a rule of law, is that profit for a year must be computed by deducting from the aggregate "proceeds" of all sales the "cost of sales" [involving inventory].

112 Drawing from this decision, the respondent makes the following submission, which I fully endorse:

> The introduction of section 10 in the Act was intended only to recognize statutorily the rule that only "ordinary trading businesses" [not the appellant] could properly use the lower of cost or market rule. The section was not intended to extend the use of that rule to cases such as the present one where there is only a single transaction.

113 This legal interpretation has even woven its way into the prior jurisprudence of this Court. In effect, in *Irwin*, *supra*, Abbott J. remarked, in passing at p. 665, that he was "doubtful whether . . . the inventory provisions [presently s. 10(1) and Regulation 1801] . . . are applicable in the circumstances of a case . . . where the actual cost and sale price of each particular piece of property are well

puis de soustraire la valeur des biens figurant dans l'inventaire qui restent à la fin de la période: Krishna, *op. cit.*, à la p. 324.

Cette situation doit être comparée à celle dans laquelle se trouve l'appelant. Le bénéfice ou la perte se rapportant au domaine Styles est facilement vérifiable pendant l'année où il est aliéné. Le bien figurant dans l'inventaire est facilement identifiable. L'importance de ces facteurs a été soulignée par le juge en chef Jackett dans l'arrêt *Oryx Realty Corp. c. Ministre du Revenu national*, [1974] 2 C.F. 44 (C.A.). Bien que les faits de l'arrêt *Oryx* soient différents de ceux du présent pourvoi, je considère que le passage suivant (à la p. 48) est utile à la présente analyse:

> On peut obtenir le profit brut d'exploitation pour une année d'imposition en additionnant les bénéfices tirés de différentes opérations, effectuées durant l'année ou en additionnant les montants des ventes de l'année et en en déduisant le coût total des différentes marchandises vendues. L'une ou l'autre de ces méthodes convient à une entreprise qui effectue relativement peu d'opérations. Dans l'entreprise commerciale ordinaire, cependant, l'usage, qui est devenu un principe de droit, veut qu'on calcule le profit d'une année en déduisant du «produit» total des ventes le «coût des ventes» [mettant en cause l'inventaire].

Se fondant sur cet arrêt, l'intimée avance l'argument suivant, avec lequel je suis tout à fait d'accord:

> [TRADUCTION] L'article 10 n'a été introduit dans la Loi que pour codifier la règle voulant que seules les «entreprises commerciales ordinaires» [et non l'appelant] puissent à bon droit invoquer la règle d'évaluation au moindre du coût et de la valeur marchande. L'article n'a pas été conçu pour que cette règle s'applique aux affaires comme la présente où il n'y a qu'une seule opération.

Cette interprétation juridique a même fait son chemin dans la jurisprudence antérieure de notre Cour. En effet, dans l'arrêt *Irwin*, précité, le juge Abbott a fait remarquer en passant, à la p. 665, qu'il était [TRADUCTION] «douteux que [. . .] les dispositions se rapportant à l'inventaire [actuellement le par. 10(1) de la Loi et l'art. 1801 du Règlement] [. . .] s'appliquent dans un cas [. . .] où le

established". At the time these comments were *obiter dicta*, but I now treat them as an important part of the *ratio decidendi* of the instant appeal.

coût et le prix de vente réels de chaque bien sont clairement établis». À l'époque, ces commentaires constituaient une opinion incidente, mais, maintenant, j'en fais une partie importante de la *ratio decidendi* du présent arrêt.

It is well accepted that adventurers do not "carry on" a business. As remarked by Jackett P. in *Tara Exploration and Development Co. v. M.N.R.*, 70 D.T.C. 6370 (Ex. Ct.), at p. 6376, aff'd [1974] S.C.R. 1057:

114 Il est reconnu que les spéculateurs n'«exploitent» pas une entreprise. Comme l'a fait remarquer le président Jackett dans l'arrêt *Tara Exploration and Development Co. c. M.R.N.*, 70 D.T.C. 6370 (C. de l'É.), à la p. 6376, conf. par [1974] R.C.S. 1057:

I have concluded that the better view is that the words "carried on" are not words that can aptly be used with the word "adventure". To carry on something involves continuity of time or operations such as is involved in the ordinary sense of a "business". An adventure is an isolated happening. One *has* an adventure as opposed to *carrying on* a business. [Emphasis in original.]

J'ai conclu [. . .] que la meilleure interprétation est que l'expression «a exercé» n'est pas une expression que l'on peut utiliser convenablement avec le terme «initiative». Exercer quelque chose implique une continuité dans le temps ou dans les opérations, comme celle qu'implique le sens ordinaire du mot «entreprise». Une initiative est un événement isolé. On *prend* une initiative et on *exerce* une entreprise. [En italique dans l'original.]

Although an adventure in the nature of trade (just as a stock-in-trade retail establishment and other examples of "carried on" enterprises) are "businesses" under s. 248(1), I conclude that it is only persons who carry on a business who ought to be entitled to benefit from s. 10. This position is echoed in previous decisions of this Court: *Irwin*, *supra*, and *Shofar*, *supra*. In fact, in *Shofar*, Martland J., writing for a unanimous Court, held at p. 354:

115 Bien qu'un projet comportant un risque de caractère commercial (tout comme les établissements de vente au détail d'articles de commerce et d'autres exemples d'exploitations commerciales) soit une «entreprise» au sens du par. 248(1), je conclus que seules les personnes qui exploitent une entreprise devraient pouvoir se prévaloir de l'art. 10. Ce point de vue est exprimé dans des arrêts antérieurs de notre Cour: *Irwin* et *Shofar*, précités. En fait, dans l'arrêt *Shofar*, le juge Martland conclut, au nom de la Cour à l'unanimité, à la p. 354:

[T]he practice, "hardened into a rule of law" in the computation of the profit of a trading business is to deduct from the aggregate proceeds of all sales the cost of sales computed by adding the value placed on inventory at the beginning of the year to the cost of acquisitions to inventory during the year, less the value of inventory at the end of the year. [Emphasis added.]

[L]'usage «qui est devenu un principe de droit» dans le calcul du profit d'une entreprise commerciale, veut qu'on déduise du produit total des ventes le coût des ventes, calculé en ajoutant la valeur attribuée aux stocks au début de l'année au coût des acquisitions durant l'année, moins la valeur de l'inventaire à la fin de l'année. [Je souligne.]

For his part, Harris, *supra*, remarks at p. 170 that, if the taxpayer had "a trading motivation, his gain or loss on the transaction would be a business gain or loss". I highlight his use of the words "on the transaction": implicit in this terminology is the recognition that there be a purchase and a sale and that the proceeds arising therefrom be used to calculate the profit or loss flowing from that source

Quant à Harris, *op. cit.*, il fait remarquer, à la p. 170, que, si le contribuable avait [TRADUCTION] «une motivation commerciale, son gain ou sa perte découlant de l'opération formerait un gain ou une perte d'entreprise». Je souligne qu'il utilise les mots [TRADUCTION] «de l'opération», qui signifient implicitement que l'on reconnaît qu'il doit y avoir un achat et une vente, et que le produit qui en est

and, in turn, be entered under s. 9 in the year in which the trading venture is completed.

116 The appellant is concerned with the alleged unfairness resulting from the adoption of the respondent's interpretation. According to the appellant, the respondent's methodology would result in an inequitable situation in which a business, if it were to own 100 lots and sell one of these, would be eligible for the inventory "write down" and if it were to sell none it would not be so eligible. I do not see how the decision in the instant appeal would lead to such a result. It is clear that any profits or losses arising from that sale of the one piece of property actually sold could be included under s. 9. However, the ability to deduct the fair market depreciation of the 99 unsold lots hinges not upon whether or not one lot is sold but, rather, upon the determination whether "ordinary commercial principles" would recognize the holding of 100 lots (in which only one was sold) as tantamount to "stock-in-trade". If so, then such a fictional taxpayer might very well be entitled to claim any decline in fair market value as a business loss. But this is a hypothetical question for a future court to decide. It does not arise upon the facts of this case. This appeal only involves one transaction, this being very far removed from the level of continuous activity at which the cost of goods sold formula is geared to operate.

117 What does arise in this case is my observation that, if adopted, the appellant's argument would have a wide range of undesirable ramifications from a policy standpoint. It would create a situation in which any property acquired for the purpose of resale at a profit (that is as part of an adventure in the nature of trade), outside of the normal carrying on of a business (shares, art, stamps, gold, land, antiques), would constitute a source of income in each year, thus requiring, in the absence of the sale of the property, an annual

tiré doit servir à calculer le bénéfice ou la perte qui en découle et, ensuite, être inscrit en vertu de l'art. 9 pour l'année durant laquelle l'opération spéculative commerciale est complétée.

L'appelant prétend que l'adoption de l'interprétation de l'intimée entraînerait un résultat injuste. Selon lui, la méthode de l'intimée engendrerait une situation inéquitable dans laquelle une entreprise, si elle possédait 100 terrains et en vendait un, pourrait se prévaloir d'une réduction de valeur de l'inventaire, alors qu'elle ne le pourrait pas si elle n'en vendait aucun. Je ne vois pas comment l'arrêt prononcé dans le présent pourvoi pourrait produire ce résultat. Il est clair que tous les bénéfices ou toutes les pertes qui proviendraient de la vente effective de ce terrain particulier pourraient être inclus en vertu de l'art. 9. Toutefois, la possibilité de déduire la diminution de la juste valeur marchande des 99 terrains non vendus repose non pas sur le fait qu'un terrain soit vendu ou non, mais, plutôt, sur la question de savoir si les «principes commerciaux ordinaires» considéreraient les 100 terrains détenus (dont un seul a été vendu) comme équivalant à des «articles de commerce». Dans l'affirmative, le contribuable de cet exemple pourrait très bien inscrire une déduction, à titre de perte d'entreprise, pour toute diminution de la juste valeur marchande. Mais c'est là une question hypothétique que les faits de la présente affaire ne soulèvent pas et dont la résolution est laissée au tribunal qui, éventuellement, en sera saisi. Le présent pourvoi ne concerne qu'une seule opération, ce qui est bien loin de l'activité commerciale continue à l'égard de laquelle la formule du coût des biens vendus est destinée à s'appliquer.

Ce que je crois discerner en l'espèce, c'est que si l'argument de l'appelant devait être adopté, cela aurait de nombreuses conséquences indésirables sur le plan des principes. Cela créerait une situation dans laquelle tout bien acquis en vue d'être revendu avec bénéfice (c.-à-d. dans le cadre d'un projet comportant un risque de caractère commercial), en dehors de l'exploitation normale d'une entreprise (actions, œuvres d'art, timbres, lingots d'or, terrains, antiquités), constituerait une source de revenu pour chaque année, nécessitant par con-

computation of profit or loss in which, necessarily, a valuation of the fair market value of the property would have to be undertaken. Moreover, this loss could be carried over to offset any actual business profits regardless whether the loss was actually realized during the year. It would thus only be in cases of capital property that the realization principle would continue to operate. I have serious doubts that this was the intent of the drafters of the exception to the realization principle contained in s. 10(1) and Regulation 1801. I also doubt that it was their intention to oblige the owners of such a vast array of property to make yearly appraisals of the worth of that property for taxation purposes; moreover, given that these calculations would merely be appraisals, significant uncertainty and unreliability in the computation of tax liability might very well arise.

séquent, si le bien n'est pas vendu, un calcul annuel du bénéfice ou de la perte, pour lesquels une évaluation de la juste valeur marchande devrait nécessairement être faite. De plus, cette perte pourrait être reportée pour compenser tout profit d'entreprise réel, peu importe que la perte ait été effectivement réalisée au cours de l'année ou non. Par conséquent, le principe de réalisation ne continuerait alors de s'appliquer qu'aux biens en immobilisation. Je doute sérieusement que ce fût là l'intention des rédacteurs de l'exception au principe de réalisation, contenue au par. 10(1) de la Loi et à l'art. 1801 du Règlement. Je doute aussi qu'ils aient voulu de forcer les propriétaires d'un ensemble de biens aussi impressionnant à faire des estimations annuelles de la valeur de ces biens aux fins de l'impôt; de plus, étant donné que ces calculs ne seraient que des estimations, ils pourraient très bien entraîner de l'incertitude et de l'imprécision relativement à l'assujettissement à l'impôt.

The appellant's interpretation would also undermine the matching principle underpinning s. 9 of the Act: *Neonex International Ltd. v. The Queen*, 78 D.T.C. 6339 (F.C.A.) (for an affirmation of the importance of this principle and an invalidation of an attempt to claim expenses in a year in which they were not incurred); see also *West Kootenay Power and Light Co. v. Canada*, [1992] 1 F.C. 732 (C.A.). This principle emphasizes that receipts and expenditures which produce the net income are to be properly "matched" in the same time period: Krishna, *supra*, at p. 279. The importance of the "match" flows from the critical role timing considerations play in taxation matters. In the case of an adventure in the nature of trade, the profit or loss from the transaction is computed at the time the adventure is effected, not in any year prior to the settlement: see *Tobias v. The Queen*, 78 D.T.C. 6028 (F.C.T.D.). Instead, the adoption of the appellant's interpretation would permit a wide array of these "adventures in the nature of trade" to expense the costs (or a portion thereof) in one taxation year while recognizing the revenues in another year.

L'interprétation de l'appelant minerait aussi le principe de rattachement qui sous-tend l'art. 9 de la Loi: *Neonex International Ltd. c. La Reine*, 78 D.T.C. 6339 (C.A.F.) (pour une affirmation de l'importance de ce principe et un rejet d'une tentative de déduire des dépenses pour une année où elles n'avaient pas été engagées); voir aussi *West Kootenay Power and Light Co. c. Canada*, [1992] 1 C.F. 732 (C.A.). Selon ce principe, les recettes et les dépenses qui produisent le revenu net doivent être correctement «rattachées» au cours du même exercice: Krishna, *op. cit.*, à la p. 279. L'importance de ce «rattachement» découle du rôle crucial que joue le temps en matière de fiscalité. Dans le cas d'un projet comportant un risque de caractère commercial, le bénéfice ou la perte de l'opération est calculé au moment où le projet est réalisé, et non durant une année antérieure à sa réalisation: voir *Tobias c. La Reine*, 78 D.T.C. 6028 (C.F. 1re inst.). Adopter l'interprétation de l'appelant permettrait, au contraire, dans un grand nombre de ces projets comportant un «risque de caractère commercial» d'imputer les coûts (ou une partie des coûts) durant une année d'imposition tout en inscrivant les recettes pendant une autre année. 118

119 As was proposed by the respondent before this Court:

> It is submitted that it is settled law that in the case of an adventure in the nature of trade, the profit or loss from the transaction is computed at the time the adventure is settled and no computation of profit or loss is necessary or appropriate in any year prior to the settlement. . . .
>
> In the case of isolated transactions, the use of the lower of cost or market method typically would significantly distort the profit from such transactions. For example, where the sale of a particular piece of property does not occur for several years, the taxpayer would be permitted to deduct over the several years losses in respect of unrealized depreciations in value of the property. By contrast, with ordinary trading businesses, the stock-in-trade of the particular business typically turns over in the next fiscal period and, hence, the anticipated losses deducted at the end of any one year are more likely (because of the continuing sales activity of the trading business) to be in fact realized in the next year. The distortion of profit in such cases is therefore likely to be substantially less than in the case of an adventure in the nature of trade where the realization of the profit or loss may not take place for a number of years.

This distortion can, for those with profits and losses emanating from other non-related sources, effectively permit individuals to avoid tax through a careful balancing of their varied isolated investments. I cannot accept that this is conduct Parliament intended to encourage.

120 I also find that the appellant's interpretation undermines broad principles of symmetry. If we permit the appellant to deduct the losses he claims he is entitled to, then, if the taxation system is to remain symmetrical, business gains on unrealized "inventory" would also have to be filed. This is not the case. I am aware of the fact that the appellant points out that, if in a year subsequent to acquisition but prior to disposition, a property which in a previous year fell in value then increases in value, any increase up to original cost will have to be taken into account in the income calculation. However, I observe that no unrealized increase beyond original cost is ever taxed, thereby giving rise to an

L'intimée a soutenu la thèse suivante devant notre Cour:

> [TRADUCTION] On fait valoir qu'il est bien établi en droit que, dans le cas d'un projet comportant un risque de caractère commercial, le bénéfice ou la perte découlant de l'opération est calculé au moment où le projet est réalisé, et aucun calcul du bénéfice ou de la perte n'est nécessaire ou approprié pour toute année précédant la réalisation . . .
>
> Dans le cas d'opérations isolées, l'utilisation de la méthode d'évaluation au moindre du coût et de la juste valeur marchande entraînerait normalement des distorsions importantes de la valeur des bénéfices tirés de ces opérations. Par exemple, si un certain bien reste invendu pendant plusieurs années, le contribuable pourrait déduire, pour ces années, des pertes pour les dévaluations non réalisées du bien. Par contre, dans le cas d'entreprises commerciales ordinaires, les articles de commerce de l'entreprise sont normalement remplacés au cours de l'exercice suivant, et, par conséquent, les pertes anticipées déduites à la fin de chaque année sont plus susceptibles (en raison de la continuité des opérations de vente de l'entreprise commerciale) d'être réalisées au cours de l'année suivante. La distorsion des bénéfices dans cette situation risque donc d'être beaucoup moins importante que dans le cas d'un projet comportant un risque de caractère commercial, où la réalisation du bénéfice ou de la perte peut prendre des années.

Cette distorsion peut effectivement permettre à des contribuables qui ont des bénéfices et des pertes provenant d'autres sources indépendantes d'éluder l'impôt grâce à une répartition judicieuse de leurs divers placements isolés. Je ne puis accepter que le législateur a voulu encourager une telle conduite.

Je trouve aussi que l'interprétation de l'appelant mine des principes généraux de symétrie. Si nous permettons à l'appelant de déduire les pertes qu'il prétend pouvoir déduire, alors, pour que le système fiscal demeure équilibré, les gains d'entreprise portant sur des biens non réalisés figurant dans un «inventaire» devraient aussi être déclarés. Ce n'est pas le cas. Je suis conscient du fait que l'appelant souligne que, si durant une année suivant l'acquisition, mais avant l'aliénation, le bien, qui, au cours d'une année antérieure a perdu de la valeur, reprend de la valeur, toute augmentation de valeur, jusqu'à concurrence du coût original, devra être prise en considération dans le calcul du revenu.

asymmetry since any drop below cost would, on the appellant's interpretation, immediately give rise to a business loss.

Toutefois, je remarque qu'une augmentation non réalisée dépassant le coût original n'est jamais imposée, ce qui engendre une asymétrie, étant donné que toute diminution de valeur par rapport au coût original entraînerait immédiatement, selon l'interprétation de l'appelant, une perte d'entreprise.

It was submitted before this Court that denying the appellant the benefit of s. 10 impinges upon the principle of conservatism which constitutes a principal element of the generally accepted accounting procedures used to calculate profit/loss under s. 9. In response, I note that this Court, in *Symes v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 695, at p. 723, held that it is more appropriate in the taxation context to rely upon well-accepted commercial principles given that strict adherence to accounting conservatism might not be consonant with the purposes of the taxation system. This conclusion is echoed in the academic context. Arnold, *supra*, at pp. 332-33, concludes:

[T]he lower of cost and fair market value rule . . . is a product of the conservatism of accounting practice, which finds an understatement of income preferable to an overstatement. There is some justification for this conservatism for purposes of financial accounting; however, substantial doubt has been raised as to the validity of the lower of cost and fair market value rule even for financial accounting purposes. For tax purposes, there is no justification for either the lower of cost and fair market value rule or the "all fair market value" rule for the valuation of inventory.

121 On a fait valoir, devant notre Cour, que nier à l'appelant le droit de se prévaloir de l'art. 10 empiète sur le principe de prudence qui est un élément principal des procédures comptables généralement reconnues, qui servent à calculer les bénéfices et les pertes au sens de l'art. 9. Je réponds que notre Cour, dans l'arrêt *Symes c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 695, à la p. 723, a jugé qu'il convient davantage, dans le contexte fiscal, de suivre les principes commerciaux reconnus, étant donné qu'une observation stricte du principe comptable de prudence pourrait entrer en conflit avec les fins du régime fiscal. La doctrine reprend cette conclusion: Arnold, *op. cit.*, aux pp. 332 et 333:

[TRADUCTION] [L]a règle de l'évaluation au moindre du coût et de la valeur marchande [. . .] est un produit de la prudence de la pratique comptable, où l'on considère une sous-évaluation du revenu préférable à une surévaluation. Cette prudence peut se justifier en comptabilité financière; toutefois, on a soulevé des doutes sérieux quant à la validité de la règle de l'évaluation au moindre du coût et de la valeur marchande, même à des fins de comptabilité financière. Pour l'évaluation à des fins fiscales des biens figurant dans un inventaire, rien ne justifie d'appliquer la règle de l'évaluation au moindre du coût et de la juste valeur marchande, ou celle de la «juste valeur marchande intégrale».

It is for this reason that the lower of cost and market method of inventory valuation contained in s. 10(1) and Regulation 1801 is recognized as an exception limited only to stock-in-traders. I see no reason to extend its reach beyond this group, and certainly not to adventures in the nature of trade. The applicable method of accounting within the taxation context should be that which best reflects the taxpayer's true income position: *Ken Steeves Sales Ltd. v. M.N.R.*, 55 D.T.C. 1044 (Ex. Ct.); *M.N.R. v. Publishers Guild of Canada Ltd.*, 57 D.T.C. 1017 (Ex. Ct.), at pp. 1026 and 1030; *Associated Investors of Canada Ltd. v. M.N.R.*, 67

122 C'est pour cette raison que la méthode d'évaluation au moindre du coût et de la valeur marchande des biens figurant dans un inventaire, que contiennent le par. 10(1) de la Loi et l'art. 1801 du Règlement, est reconnue comme une exception ne s'appliquant qu'aux marchands d'articles de commerce. Je ne vois aucune raison d'en étendre la portée, et certainement pas aux projets comportant un risque de caractère commercial. 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: *Ken Steeves Sales Ltd. c. M.N.R.*, 55 D.T.C.

D.T.C. 5096 (Ex. Ct.), at pp. 5098-99; and *Maritime Telegraph and Telephone Co. v. The Queen*, 91 D.T.C. 5038 (F.C.T.D.). In the case at bar, the appellant's income position is best reflected by not declaring the decline in the fair market value of the Styles Property as a business loss in 1983 and 1984, but instead waiting until the year of disposition to enter any such losses, this being 1986.

123 The appellant further alleges that the respondent's interpretation of the expense scheme for inventory would lead to a mathematical absurdity. It is submitted that in determining the raw land to be inventory yet in insisting that the inventory valuation can only be done in the year of disposition, the Federal Court of Appeal has created a situation in which the real loss suffered by the taxpayer can never be realized. I have two responses to this line of argument.

124 First, the problem is entirely obviated if the land is not held to be "inventory" or the taxpayer is precluded from utilizing the inventory valuation scheme for the purposes of s. 9; in such a scenario, the loss in the year of disposition is simply calculated by subtracting the proceeds of the disposition from the original amount disbursed to purchase the property (and *vice versa* for profits). Second, upon closer scrutiny, it is the appellant's interpretation which yields mathematical improbabilities: it would recognize a negative cost of goods sold, something of a surprise, in a year in which there were in fact no sales, an even greater surprise. Furthermore, it would seem that a negative cost of goods sold would render askew the entire deemed realization formula contained within s. 10(1).

125 In closing, I emphasize my discomfort with a ruling that would permit speculative investments constituting "adventures in the nature of trade" to

1044 (C. de l'É.); *M.N.R. c. Publishers Guild of Canada Ltd.*, 57 D.T.C. 1017 (C. de l'É.), aux pp. 1026 et 1030; *Associated Investors of Canada Ltd. c. M.N.R.*, 67 D.T.C. 5096 (C. de l'É.), aux pp. 5098 et 5099, et *Maritime Telegraph and Telephone Co. c. La Reine*, 91 D.T.C. 5038 (C.F. 1re inst.). En l'espèce, 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 domaine Styles 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.

L'appelant allègue de plus que l'interprétation que l'intimée donne au régime d'imputation relatif à l'inventaire aboutirait à une absurdité mathématique. Il soutient qu'en statuant que le terrain vierge figure dans un inventaire, tout en insistant sur le fait que l'évaluation des biens qui figure dans l'inventaire ne peut se faire que durant l'année de son aliénation, la Cour d'appel fédérale a créé une situation dans laquelle la perte réelle subie par le contribuable ne pourra jamais être réalisée. J'ai deux réponses à cet argument.

Premièrement, on prévient tout problème si l'on ne considère pas le terrain comme un bien figurant dans un «inventaire», ou s'il est interdit au contribuable de se prévaloir, aux fins de l'art. 9, du régime d'évaluation des biens figurant dans un inventaire; dans un tel cas, on calcule la perte durant l'année de l'aliénation simplement en soustrayant le produit de l'aliénation du montant original déboursé pour acquérir le bien (et vice-versa pour les bénéfices). Deuxièmement, à y regarder de plus près, c'est l'interprétation de l'appelant qui mène à des invraisemblances mathématiques: elle reconnaîtrait l'existence d'un coût négatif des biens vendus, quelque chose d'assez étonnant, durant une année où il n'y a eu aucune vente, quelque chose d'encore plus étonnant. De plus, il semblerait qu'un coût négatif des biens vendus aurait pour effet de fausser toute la formule de réalisation réputée que renferme le par. 10(1).

Pour terminer, je souligne que je serais ennuyé par une décision qui permettrait que des placements spéculatifs qui constituent des «projets com-

be written down to the lower of cost and market value in years in which their value declines yet they are not sold. This discomfort appears to be shared by the drafters of the Act as well as the authors of much of the jurisprudence and academic commentaries dealing with the computation of profit under s. 9 of the Act. Both the application of s. 10(1) as well as the definition of "inventory" must be very sensitive to these considerations.

(iii) Is the Land "Inventory"?

With an eye to the aforementioned principles of profit and loss within the context of income taxation, I turn to the question whether the Styles Property could be considered to be "inventory". Section 248(1) defines "inventory" as follows:

"inventory" means a description of property the *cost or value of which* is *relevant* in computing a taxpayer's income from a business for a taxation year; [Italics and underlining added.]

In my mind the key element of this 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. Under the principles of tax accounting, the value of inventory bears no direct relationship with profit/loss. Rather, profit or loss is calculated by subtracting the cost of sales (the value of the inventory at the beginning of the year plus the cost of acquisitions, less the value of the inventory at the end of the year) from the proceeds of sale: *Shofar*, *supra*. Thus, the value of inventory (which, according to s. 10(1), can be based on cost or fair market value) only plays a part in calculating the cost of sales. Ostensibly, in order for there to be "costs of sales", there must have been a sale in the first place. Once again, the realization principle is triggered.

portant un risque de caractère commercial» soient évalués au moindre du coût et de la valeur marchande durant les années où leur valeur diminue, bien qu'ils ne soient pas vendus. Cet ennui semble être partagé par les rédacteurs de la Loi, ainsi que par les juges et les auteurs de doctrine qui ont traité du calcul des bénéfices en vertu de l'art. 9 de la Loi. Tant l'application du par. 10(1) que la définition du mot «inventaire» nécessitent que l'on garde bien à l'esprit ces considérations.

(iii) Le terrain constitue-t-il un bien figurant dans un «inventaire»?

Gardant à l'esprit les principes susmentionnés quant aux bénéfices et aux pertes dans le contexte de l'impôt sur le revenu, j'examine maintenant la question de savoir si le domaine Styles peut être considéré comme un bien figurant dans un «inventaire». Le paragraphe 248(1) définit le mot «inventaire» de la façon suivante: 126

«inventaire» signifie la description des biens *dont le prix ou la valeur entre* dans le calcul du revenu qu'un contribuable tire d'une entreprise pour une année d'imposition; [Italiques et soulignement ajoutés.]

À mon avis, 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. Selon les principes de la comptabilité fiscale, la valeur des biens figurant dans un inventaire n'a aucun lien direct avec le bénéfice ou la perte. Au contraire, on calcule le bénéfice ou la perte en soustrayant du produit de la vente le coût des ventes (la valeur des biens figurant dans l'inventaire au début de l'année, plus le coût des acquisitions, moins la valeur des biens figurant dans l'inventaire à la fin de l'année): *Shofar*, précité. Ainsi, la valeur des biens figurant dans un inventaire (qui, selon le par. 10(1), peut reposer soit sur le coût soit sur la juste valeur marchande) ne joue un rôle que dans le calcul du coût des ventes. Il est évident que pour qu'il y ait «coût des ventes», il faut d'abord qu'il y ait eu vente. Encore là, l'application du principe de réalisation est déclenchée. 127

128 In 1983 and 1984 there was no sale of the land. Nor was there a purchase. The land was not involved in any transaction whatsoever. To this end, the drop in the fair market value of the land had no effect whatsoever on the income of the appellant. It may have affected the appellant's wealth or the size of his asset portfolio, but neither of these constitute his "income" for the taxation years in question. In a sense, I find that the appellant has neglected the importance of the phrase "for a taxation year" inserted in the definition in s. 248(1).

Le terrain n'a été vendu ni en 1983 ni en 1984. Il n'y a pas eu d'acquisition non plus. Le terrain n'a fait l'objet d'aucune opération quelle qu'elle soit. À cet égard, la diminution de la juste valeur marchande du terrain n'a pas eu la moindre incidence sur le revenu de l'appelant. Elle peut avoir affecté la richesse de l'appelant ou l'importance de son actif, mais rien de cela ne constitue son «revenu» pour les années d'imposition en question. En un sens, je conclus que l'appelant n'a pas apprécié l'importance des termes «pour une année d'imposition», contenus dans la définition du par. 248(1).

129 In fact, at para. 7(d) of his factum, the appellant submits that his "interest in the Styles Property was inventory because the cost or value of that property is relevant in determining his income from a business". Of course, over the lifetime of the business, the purchase of that property might very well have a significant impact on that business's income. But the *Income Tax Act* does not levy funds based upon the lifetime of a business. Rather, taxation is organized in discrete yearly units; the ability to carry over deductions/inclusions from one year to the other is highly circumscribed. This rationale appears to have infused the definition of "inventory" since, in order to fit within this definition, there must be relevance to the income for that taxation year. This is plainly not the case in the appeal at bar. In short, 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.

En fait, à l'al. 7d) de son mémoire, l'appelant soutient que sa [TRADUCTION] «part du domaine Styles figure dans un inventaire parce que le coût ou la valeur de ce bien est pertinent pour déterminer son revenu d'entreprise». Il est évident que, pendant toute la durée de l'entreprise, l'acquisition de ce bien pourrait très bien avoir une grande incidence sur ce revenu de l'entreprise. Mais la *Loi de l'impôt sur le revenu* ne perçoit pas des impôts en fonction de la durée d'une entreprise. L'imposition est plutôt organisée en unités annuelles distinctes; la possibilité de reporter des déductions ou des inclusions d'une année à l'autre est fort limitée. Ce raisonnement semble avoir inspiré la définition du mot «inventaire» étant donné que, selon cette définition, les éléments en cause doivent entrer dans le calcul du revenu de l'année d'imposition en cause. Ce n'est absolument pas le cas en l'espèce. Bref, 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.

130 At this juncture, it must be remembered that the Act's definition of "inventory" is not identical to the definition proposed for accounting or real estate purposes. After all, as this Court concluded in *Symes*, *supra*, at p. 723, the *Income Tax Act* is motivated by the purpose of raising public revenues and, as such, differs from the goals of the accounting world. I note in this regard that the Canadian Institute of Chartered Accountants has

Il faut se rappeler à ce stade-ci que la définition que la Loi donne du mot «inventaire» n'est pas identique à celle proposée pour la comptabilité ou le commerce immobilier. Après tout, comme notre Cour l'a conclu dans l'arrêt *Symes*, précité, à la p. 723, le but de la *Loi de l'impôt sur le revenu* est de percevoir des revenus publics et, comme tel, il diffère de celui du milieu de la comptabilité. Je constate, à cet égard, que l'Institut canadien des

defined "inventory" as including, *inter alia*, "[i]tems of tangible property which are held for sale in the ordinary course of business": *Terminology for Accountants* (3rd ed. 1983), at p. 81. Similarly, a publication entitled *Canadian Institute of Public Real Estate Companies Recommended Accounting Practices for Real Estate Companies* (November 1985) states that land currently held for sale and land held for future development and sale is inventory. Under both of these definitions, the appellant's land would likely be included as "inventory". But the *Income Tax Act* has taken a very different approach. It has expressly codified (and hence, in cases of conflict, overruled the principles that underlie the accounting or commercial worlds) a definition that clearly connects the property to the yearly income and, in the appellant's case, this link is missing for the taxation years 1983 and 1984. So, too, is the principal condition precedent to the applicability of the inventory valuation scheme, namely that the taxpayer be a stock-in-trader.

comptables agréés a défini le mot «inventaire» comme incluant, notamment, [TRADUCTION] «[d]es biens corporels détenus pour la vente dans le cours normal d'une entreprise»: *Terminology for Accountants* (3e éd. 1983), à la p. 81. De même, dans une publication intitulée *Canadian Institute of Public Real Estate Companies Recommended Accounting Practices for Real Estate Companies* (novembre 1985), on affirme qu'un terrain actuellement détenu en vue d'être vendu et un terrain détenu en vue d'être mis en valeur et vendu sont des biens figurant dans un inventaire. Selon ces deux définitions, le terrain de l'appelant serait vraisemblablement un bien figurant dans un «inventaire». Mais la *Loi de l'impôt sur le revenu* adopte un tout autre point de vue. Elle a expressément codifié (et, par conséquent, en cas de conflit, écarté les principes qui sous-tendent la comptabilité et le commerce) une définition qui lie clairement le bien au revenu annuel, et, dans le cas de l'appelant, ce lien manque pour les années d'imposition 1983 et 1984. C'est aussi la principale condition préalable de l'applicabilité du régime d'évaluation des biens figurant dans un inventaire, soit que le contribuable soit un marchand d'articles de commerce.

The appellant relies on a series of cases in support of the proposition that even undisposed property which is the subject matter of an adventure in the nature of trade can constitute inventory and, thus, should its fair market value drop, the taxpayer is entitled to register that unrealized decline in value as a business loss for that year: *Bailey*, *supra*; *Weatherhead*, *supra*; *Van Dongen*, *supra*; and *Skerrett v. M.N.R.*, 91 D.T.C. 1330 (T.C.C.). I note in passing that the Federal Court of Appeal has never heard any of these cases; in fact, the only Federal Court of Appeal authority in this area of the law is its decision in the case at bar. With respect, I choose not to follow this line of authority. I note that in none of these decisions was the meaning of "inventory" under s. 248(1) properly placed within the context of the principles of profit and loss (developed under s. 9 and the predecessor

131 L'appelant s'appuie sur une série de décisions pour affirmer que même un bien non aliéné qui fait l'objet d'un projet comportant un risque de caractère commercial peut être un bien figurant dans un inventaire et que, s'il arrivait que sa juste valeur marchande diminue, le contribuable pourrait inscrire cette diminution de valeur non réalisée à titre de perte d'entreprise pour l'année en cause: *Bailey*, *Weatherhead* et *Van Dongen*, précités, de même que *Skerrett c. M.R.N.*, 91 D.T.C. 1330 (C.C.I.). Je souligne, en passant, que la Cour d'appel fédérale n'a entendu aucun de ces litiges; en fait, le seul arrêt de la Cour d'appel fédérale dans ce domaine du droit est celui qu'elle a rendu en l'espèce. En toute déférence, je choisis de ne pas suivre ce courant de jurisprudence. Je constate qu'en aucun cas le sens du mot «inventaire», au par. 248(1), n'a été correctement situé dans le contexte des principes du bénéfice et de la perte (établis en vertu de l'art. 9 ou des dispositions qui l'ont précédé) analysés

sections thereto) discussed *supra* which I have found to be of crucial importance.

132 For the reasons discussed above, I find the distinction drawn by Rouleau J. in the instant appeal between taxpayers holding one or a few items of inventory (such as the appellant) and those with thousands of items (a retail store) to be instructive. Retail companies do not purchase items and then retain them for years should the market turn against them. Items are generally purchased in bulk and then sold with quick turnaround. To this end, in such a situation it can be safely assumed that there is a relation between the value of the goods claimed to be inventory and the overall income of the taxpayer for the year in question (thus the definition of "inventory" would be met and s. 10(1) would be applicable), even though in each individual case it might be impossible to trace the actual moment when the item in question was sold. It is consequently appropriate to rely upon averaging calculations. Thus, the "cost of sales" formula yields constructive and practical results; on the other hand, in a business with relatively few transactions such as the appellant's, the cost of sales formula "does not reflect the true picture of [the] business' income position" (*per* Rouleau J., at p. 559).

## VI. Conclusions and Disposition

133 To summarize, I arrive at the following conclusions:

1. The appellant's initiative is a "business" pursuant to the definition thereof in s. 248(1) of the Act since it amounts to an adventure in the nature of trade.

2. The exception to the realization principle carved out by s. 10(1) and Regulation 1801 is not a method of valuation the benefit of which should accrue to adventurers such as the appellant. Instead, this exception is to permit cost of sale inventory valuations only for dealers in

ci-dessus et que j'ai considérés comme ayant une importance cruciale.

Pour les motifs qui précèdent, je trouve intéressante la distinction que le juge Rouleau a établie, en l'espèce, entre des contribuables qui détiennent un seul ou quelques biens (comme l'appelant) et ceux qui en détiennent des milliers (comme un magasin de détail). Les compagnies de détail ne font pas l'acquisition de biens pour les détenir pendant des années, au cas où le marché leur deviendrait défavorable. Les articles sont généralement achetés en vrac et vendus, d'où une rotation rapide des stocks. À cet égard, dans un tel cas, on peut sans risque supposer qu'il y a un lien entre la valeur des biens inscrits comme figurant dans un inventaire et le revenu global du contribuable pour l'année en question (la définition d'«inventaire» serait ainsi respectée et le par. 10(1) s'appliquerait), même s'il pouvait se révéler impossible de déterminer à quel moment précis l'article en cause a été vendu. Il convient donc de se fonder sur des calculs d'étalement. Ainsi, la formule du «coût des ventes» entraîne des résultats constructifs et pratiques; par contre, dans le cas d'une entreprise, comme celle de l'appelant, qui fait très peu d'opérations, la formule du coût des ventes «ne reflète pas la position véritable de l'entreprise au chapitre du revenu» (le juge Rouleau, à la p. 559).

## VI. Conclusions et dispositif

En résumé, j'en arrive aux conclusions suivantes:

1. Le projet de l'appelant est une «entreprise» au sens de la définition qui en est donnée au par. 248(1) de la Loi, étant donné qu'il équivaut à un projet comportant un risque de caractère commercial.

2. L'exception au principe de réalisation dégagée par le par. 10(1) de la Loi et par l'art. 1801 du Règlement n'est pas une méthode d'évaluation qui devrait profiter à des spéculateurs comme l'appelant. Cette exception vise plutôt à permettre exclusivement aux marchands d'articles de commerce de faire des évaluations du coût de vente des biens figurant dans leur inventaire,

stock-in-trade, these persons necessarily being engaged in the "carrying on of a business".

3. The land is not inventory for the taxation years in question under the *Income Tax Act*'s definition (s. 248(1)) since it bears no relation whatsoever to the appellant's "business income" for tax purposes in those years. This conclusion is mandated by the principles underlying s. 9. Consequently, the appellant cannot benefit from the application of the valuation system established by s. 10(1).

I would therefore dismiss the appeal with costs. It should, however, be noted that, by rejecting this taxpayer's appeal, this Court is not denying him the right to claim any losses (that are otherwise available) on the Styles Property as business losses. Rather, this Court is simply ensuring that these losses can only be recorded on his 1986 tax return, the only year in which they actually relate to his income.

Finally, with respect to my colleague Major J.'s reasons, I have the following comments. First, I do not dispute that the *Income Tax Act* is based on a system that recognizes only two broad categories of property, inventory or capital property. In my opinion, the analysis I have set out above is not inconsistent with this basic division. I agree that the Styles Property could be viewed as inventory in the year of disposition. In fact, I would note my disagreement with the trial judge and Marceau J.A. about the applicability of the inventory valuation method embodied in s. 10(1) to an adventure in the nature of trade. Section 10(1) applies to a business which includes an adventure in the nature of trade. However, the real question is not whether the Styles Property is inventory, or whether s. 10(1) is applicable, but whether the appellant is entitled to claim the decline in value under s. 9, the defining section on business income. The analysis turns not upon whether the property is inventory, but upon determining the most appropriate method for determining a taxpayer's profit. In the case of an adventurer in the nature of trade, who is not carrying on business, and who has made no disposition,

ces personnes se livrant nécessairement à l'«exploitation d'une entreprise».

3. Le terrain n'est pas, pour les années d'imposition en cause, un bien figurant dans un inventaire, au sens de la définition de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (par. 248(1)), étant donné qu'il n'a aucun lien avec le «revenu d'entreprise» de l'appelant pour fins d'impôt durant ces années. Cette conclusion est dictée par les principes qui sous-tendent l'art. 9. Par conséquent, l'appelant ne saurait bénéficier du régime d'évaluation établi par le par. 10(1).

Je suis donc d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens. Il y a lieu, cependant, de souligner que le rejet par notre Cour du pourvoi du contribuable ne signifie pas qu'il ne peut pas déduire les pertes (qui peuvent par ailleurs être déduites) relatives au domaine Styles à titre de pertes d'entreprise. Notre Cour ne fait plutôt que s'assurer que ces pertes ne puissent être inscrites que dans sa déclaration de 1986, la seule année où elles sont réellement liées à son revenu. 134

Enfin, en ce qui concerne les motifs de mon collègue le juge Major, je tiens à faire les commentaires suivants. Premièrement, je ne conteste pas que la *Loi de l'impôt sur le revenu* repose sur un régime qui ne reconnaît que deux grandes catégories de biens: les biens figurant dans un inventaire et les biens en immobilisation. À mon avis, l'analyse que je viens de faire n'est pas incompatible avec cette division fondamentale. Je conviens que le domaine Styles pourrait être considéré comme un bien figurant dans un inventaire durant l'année de son aliénation. En fait, je soulignerais mon désaccord avec le juge de première instance et le juge Marceau de la Cour d'appel fédérale, quant à la possibilité d'appliquer à un projet comportant un risque de caractère commercial la méthode d'évaluation des biens figurant dans un inventaire, contenue au par. 10(1). Le paragraphe 10(1) s'applique à une entreprise qui inclut un projet comportant un risque de caractère commercial. Cependant, la véritable question n'est pas de savoir si le domaine Styles est un bien figurant dans un inventaire, ni de savoir si le par. 10(1) s'applique, mais plutôt de savoir si l'appelant a le droit de 135

it is not appropriate to determine profit using the inventory valuation method, for the reasons I have outlined above.

136 Second, I have difficulty with my colleague's reasoning with respect to the difference between the phrasing "for the taxation year", and "for a taxation year". Income is determined under the Act each year, and the characterization of property can change from year to year. I fail to understand how property that has received a particular characterization in one year *ipso facto* receives that characterization in another, or all other, years.

137 Third, I disagree with my colleague that the inventory valuation method is an anachronism in this age of computer technology; rather, it is my view that the method is still a vital tool for businesses with significant and complex inventories.

*Appeal allowed with costs,* GONTHIER *and* IACOBUCCI JJ. *dissenting.*

*Solicitors for the appellant: Thorsteinssons, Vancouver.*

*Solicitor for the respondent: George Thomson, Ottawa.*

déduire la diminution de valeur en vertu de l'art. 9, la disposition qui définit le revenu d'entreprise. L'analyse porte non pas sur la question de savoir si le bien-fonds est un bien figurant dans un inventaire, mais sur la détermination de la façon la plus adéquate de calculer le bénéfice de l'appelant. Dans le cas d'un spéculateur, qui n'exploite pas une entreprise et qui n'a fait aucune aliénation, il ne convient pas, pour les motifs susmentionnés, de calculer le bénéfice au moyen de la méthode d'évaluation des biens figurant dans un inventaire.

Deuxièmement, j'ai de la difficulté à accepter le raisonnement de mon collègue, en ce qui concerne la différence entre les formulations «pour l'année d'imposition» et «pour une année d'imposition». Le revenu se détermine chaque année en vertu de la Loi, alors que la qualification d'un bien peut changer d'une année à l'autre. Je ne comprends pas comment un bien qui a été qualifié d'une façon au cours d'une année est, par le fait même, qualifié pareillement pendant une autre année ou toutes les autres années.

Troisièmement, je ne suis pas d'accord avec mon collègue pour dire que la méthode d'évaluation des biens figurant dans un inventaire est un anachronisme à l'époque de l'informatique; j'estime plutôt que cette méthode est un outil indispensable pour les entreprises qui ont des inventaires importants et complexes.

*Pourvoi accueilli avec dépens, les juges* GONTHIER *et* IACOBUCCI *sont dissidents.*

*Procureurs de l'appelant: Thorsteinssons, Vancouver.*

*Procureur de l'intimée: George Thomson, Ottawa.*