

SUPREME COURT OF CANADA - APPEALS HEARD

OTTAWA, 12/12/01. THE SUPREME COURT OF CANADA ANNOUNCED TODAY THAT THE FOLLOWING APPEALS WERE HEARD ON DECEMBER 12, 2001.

SOURCE: SUPREME COURT OF CANADA (613) 995-4330

COUR SUPRÊME DU CANADA - APPELS ENTENDUS

OTTAWA, 12/12/01. LA COUR SUPRÊME DU CANADA A ANNONCÉ AUJOURD'HUI QUE LES APPELS SUIVANTS ONT ÉTÉ ENTENDUS LE 12 DÉCEMBRE 2001.

SOURCE: COUR SUPRÊME DU CANADA (613) 995-4330

COMMENTS/COMMENTAIRES: comments@scc-csc.gc.ca

1. **BRIAN J. STEWART v. HER MAJESTY THE QUEEN** (FC) (Civil) (By Leave) (27860)

RESERVED / EN DÉLIBÉRÉ

2. **HER MAJESTY THE QUEEN v. JACK WALLS, ET AL.** (FC) (Civil) (By Leave) (27724)

RESERVED / EN DÉLIBÉRÉ

27860 BRIAN J. STEWART v. HER MAJESTY THE QUEEN

Statutes - Interpretation - Taxation - Whether the Tax Court of Canada and the Federal Court of Appeal erred in law in applying the “reasonable expectation of profit” test to disallow the deduction of losses of the Appellant arising from investments in real estate, thereby limiting the amount of interest expense that was otherwise deductible pursuant to s. 20(1)(c) of the *Income Tax Act*.

The Appellant, an experienced real estate investor, purchased four condominium rental properties in 1986, two of which were in Ontario and the other two in British Columbia. None of the units was purchased for his personal use. At the time of the purchases, the Appellant owned similar properties, and had carried out thorough research. The acquisitions were highly leveraged and he paid only \$1,000 in cash for each unit, with the rest owing in mortgages and promissory notes. The actual rental experience of the four units ended up being worse than what had been set out in the projections provided to the Appellant, perhaps due to a real estate recession, and the Appellant suffered rental losses in each year. For the taxation years 1990, 1991 and 1992, the Appellant claimed losses of \$27,814, \$18,673 and \$12,306 respectively. The losses were primarily from interest on money borrowed to acquire the units.

The Minister of National Revenue disallowed the Appellant’s losses on the basis that there did not appear to be a reasonable expectation of profit for the years in question. The Appellant appealed to the Tax Court of Canada. The Appellant argued that at the time of the purchase he had had a reasonable expectation of profit, but that with the recession in the real estate market and a marriage break-up which rendered him unable to pay down the secondary financing as quickly as he had planned, the profits were never realized. He argued that the fact that the purchases were almost 100% financed was not determinative of whether he had a reasonable expectation of profit. He further argued that he should be able to deduct the carrying charges for monies borrowed to finance the rental losses. The Respondent argued that the Appellant had had no reasonable expectation of profit but had purchased the properties as a tax shelter, attracted by the promises of income tax deductions and capital gains projections promoted by the vendor Reemark. The Appellant had followed the vendor’s plan instead of following his own investment rules of thumb, and chose not to pay down the debt owing at times when he clearly had the money to do so.

The Tax Court of Canada found that the Appellant’s rental losses were not deductible in computing his income for income tax purposes because there was no reasonable expectation of profit. The Federal Court of Appeal dismissed the appeal.

Origin of the case: Federal Court of Appeal
File No.: 27860
Judgment of the Court of Appeal: February 18, 2000
Counsel: Richard B. Thomas and Lisa T. Wong for the Appellant
Richard Gobeil for the Respondent

27860 BRIAN J. STEWART c. SA MAJESTÉ LA REINE

Lois - Interprétation - Fiscalité - La Cour canadienne de l'impôt et la Cour d'appel fédérale ont-elles commis une erreur de droit en appliquant le critère de l'« attente raisonnable de profit » pour refuser la déduction des pertes subies par l'appelant à la suite de ses placements dans l'immobilier, limitant ainsi le montant des frais d'intérêts autrement déductibles par application de l'al. 20(1)c) de la Loi de l'impôt sur le revenu.

L'appelant, qui avait de l'expérience dans l'investissement immobilier, a acheté quatre logements en copropriété à usage locatif en 1986, dont deux étaient situés en Ontario et deux autres en Colombie-Britannique. Il n'a acheté aucun des logements pour l'utiliser à des fins personnelles. Au moment des achats, l'appelant était propriétaire d'immeubles semblables et avait effectué une recherche approfondie. Les acquisitions ont été faites à crédit dans une très large proportion, l'appelant ne versant que 1 000 \$ comptant pour chacun des logements, le solde provenant d'emprunts hypothécaires et de billets à ordre. La location des quatre logements s'est avérée moins avantageuse que ne le prévoient les projections qui lui avaient été fournies, peut-être en raison de la récession du marché immobilier, d'où les pertes de location subies chaque année par l'appelant. Pour les années d'imposition 1990, 1991 et 1992, l'appelant a déclaré des pertes de 27 814 \$, 18 673 \$ et 12 306 \$ respectivement. Ces pertes étaient principalement imputables à l'intérêt versé sur les emprunts contractés pour l'acquisition des logements.

Le ministre du Revenu national a refusé les pertes de l'appelant au motif qu'il ne semblait pas avoir d'attente raisonnable de profit pendant les années en cause. L'appelant a interjeté appel à la Cour canadienne de l'impôt. Il a soutenu qu'au moment de l'achat, il avait eu une attente raisonnable de profit, mais que, en raison de la récession du marché immobilier et de la rupture de son mariage qui l'ont empêché de rembourser le financement de deuxième rang aussi rapidement qu'il l'avait planifié, il n'a jamais réalisé de profit. Il soutient que le fait que les achats aient été financés à presque 100 p. 100 n'était pas déterminant quant à la question de savoir s'il avait une attente de profit. Il a aussi soutenu qu'il devrait avoir le droit de déduire les frais financiers pour l'argent emprunté afin de financer les pertes locatives. L'intimée a fait valoir que l'appelant n'avait pas eu d'attente raisonnable de profit, mais avait acheté les biens immeubles comme abri fiscal, attiré par la promesse de déductions fiscales et la prévision de gains de capital que lui a fait miroiter le vendeur Reemark. L'appelant avait suivi le plan du vendeur plutôt que de se fier à ses propres règles empiriques en matière d'investissement et il avait choisi de ne pas rembourser sa dette alors qu'il avait manifestement l'argent nécessaire pour le faire.

La Cour canadienne de l'impôt a conclu que les pertes locatives de l'appelant n'étaient pas déductibles dans le calcul de son revenu imposable parce qu'il n'avait pas d'attente raisonnable de profit. La Cour d'appel fédérale a rejeté l'appel.

Origine : Cour d'appel fédérale
N° du greffe : 27860
Jugement de la Cour fédérale : 18 février 2000
Avocats : Richard B. Thomas et Lisa T. Wong pour l'appelant
Richard Gobeil pour l'intimée

27724 HER MAJESTY THE QUEEN v. JACK WALLS ET AL

Statutes - Interpretation - Taxation - Whether the trial judge misapplied the reasonable expectation of profit test laid down in *Moldovan v. The Queen*, [1978] 1 S.C.R. 480, for determining the source of income under the Act - Whether, in the absence of any overriding error by the trial judge, there was any basis for allowing the limited partners in the Partnership to deduct the losses as a business loss in computing their income from other sources under the Act.

In July, 1983 Fraser Storage Park Ltd. ("FSPL") was incorporated under the laws of British Columbia. One third of its issued shares were owned by Victor Bolton through a holding company.

In the Fall FSPL, represented by Raymond Matty and Victor Bolton, arranged to purchase a mini-warehouse from Twin Builders Ltd. for \$1,180,000. In October, Fraser Storage Park Partnership (the "Partnership") was founded, with Brem Management Ltd. as the general partner and Matty Developments Ltd. as the founding partner. Raymond Matty and Victor Bolton each owned 50% of the shares of Brem Management Ltd., and Raymond Matty owned all of Matty Developments Ltd. In October, FSPL entered into an interim agreement to sell the mini-warehouse to Brem Management Ltd. on behalf of the Partnership for \$2,200,000, payable by \$1 in cash and the balance by an agreement for sale with interest payable to FSPL at 24% per annum. The transfer of the mini-warehouse from Twin Builders Ltd. to FSPL and the agreement for sale between FSPL and Brem Management Ltd. on behalf of the Partnership were all registered on December 30, 1983.

The Respondents were limited partners in the Partnership. When the Partnership generated losses on the mini-warehouse, they were allocated to the Respondents and the other partners on a pro rated basis. The Respondents deducted their proportionate share of the losses for income tax purposes. The Respondents were reassessed by the Minister of National Revenue for their 1984 and 1985 taxation years on the losses claimed by virtue of their being partners in the Partnership. The Minister reduced the losses by reducing the purchase price of the mini-warehouse as if its fair market value was \$1,180,000, not \$2,200,000. He also reduced the related interest expense by eliminating interest on debt in excess of \$1,180,000, and reducing interest on the basis that the rate of 24% was excessive. The Respondents filed notices of objection, but the Minister confirmed the notices of reassessment. The Respondents appealed, and the two appeals by each of the two Respondents were heard together.

The Respondents argued that the interest expense incurred by the Partnership was not excessive and unreasonable. Her Majesty the Queen argued that the Partnership did not carry on business with a reasonable expectation of profit, and that the losses from the storage park operation are not losses from a business and cannot be deducted by the partners.

The Federal Court of Canada, Trial Division, dismissed the appeals, however the Federal Court of Appeal allowed the appeals, set aside the lower court judgments, and remitted the matter to the trial judge for a determination of the two outstanding issues of whether there had been an arms length transaction and its fair market value.

Origin of the case: Federal Court of Appeal
File No.: 27724
Judgment of the Court of Appeal: November 23, 1999
Counsel: Brent Paris for the Appellant
Craig C. Sturrock for the Respondents

27724 SA MAJESTÉ LA REINE c. JACK WALLS ET AUTRES

Lois - Interprétation - Fiscalité - Le juge de première instance a-t-il mal interprété le critère de l'expectative raisonnable de profit établi dans l'arrêt *Moldowan c. La Reine*, [1978] 1 R.C.S. 480, pour déterminer la source d'un revenu en vertu de la *Loi*? - En l'absence d'erreur dirimante de la part du juge de première, existait-il un fondement sur lequel autoriser les commanditaires de la société de personnes à déduire les pertes comme pertes d'entreprise dans le calcul de leur revenu d'autres provenances en vertu de la *Loi*?

En juillet 1983, la société Fraser Storage Park Ltd. (« FSPL ») a été constituée sous le régime des lois de la Colombie-Britannique. Un tiers de ses actions émises appartenaient à Victor Bolton par l'entremise d'une société de portefeuille. À l'automne, FSPL, représentée par Raymond Matty et Victor Bolton, a organisé l'achat d'un mini-entrepôt de Twin Builders Ltd. pour la somme de 1 180 000 \$. En octobre, la société de personnes Fraser Storage Park Partnership (la société de personnes) a été créée, Brem Management Ltd. en étant le commandité et Matty Developments Ltd. l'associé fondateur. Raymond Matty et Victor Bolton étaient chacun propriétaire de 50 p. 100 des actions de Brem Management Ltd., alors que Matty Developments Ltd. appartenait en entier à Raymond Matty. En octobre, FSPL a conclu une entente provisoire concernant la vente du mini-entrepôt à Brem Management Ltd. au nom de la société de personnes pour la somme de 2 200 000 \$ payable comme suit : 1 \$ comptant et le solde au moyen d'une convention de vente portant intérêt en faveur de FSPL au taux de 24 p. 100 par année. Le transfert du mini-entrepôt de Twin Builders Ltd. en faveur de FSPL et la convention de vente entre FSPL et Brem Management Ltd. au nom de la société de personnes ont été enregistrés le 30 décembre 1983.

Les intimés étaient commanditaires de la société de personnes. Lorsque la société de personnes a accusé des pertes relativement au mini-entrepôt, celles-ci ont été attribuées proportionnellement aux intimés et aux autres associés. Les intimés ont déduit leur part proportionnelle des pertes dans le calcul de leur revenu imposable. Le ministre du Revenu national a établi une nouvelle cotisation à l'égard des intimés pour les années d'imposition 1984 et 1985 relativement aux pertes qu'ils ont déclarées en leur qualité d'associés de la société de personnes. Le ministre a réduit le prix d'achat du mini-entrepôt comme si sa juste valeur marchande s'établissait à 1 180 000 \$ plutôt qu'à 2 200 000 \$. Il a aussi réduit les frais d'intérêt s'y rattachant en éliminant l'intérêt sur la dette excédant 1 180 000 \$ et en réduisant le montant des intérêts au motif que le taux de 24 p. 100 était excessif. Les intimés ont déposé des avis d'opposition, mais le ministre a confirmé les avis de nouvelle cotisation. Les intimés ont interjeté appel et les appels de chacun des deux intimés ont été entendus ensemble.

Les intimés ont soutenu que les frais d'intérêts engagés par la société de personnes n'étaient ni excessifs ni déraisonnables. Sa Majesté la Reine a fait valoir que la société de personnes n'exploitait pas une entreprise dans l'expectative raisonnable d'un profit et que les pertes d'exploitation du parc d'entreposage ne constituaient pas des pertes d'entreprise et ne pouvaient être déduites par les associés.

La section de première instance de la Cour fédérale du Canada a rejeté les appels, mais la Cour d'appel fédérale a accueilli les appels, annulé les jugements de la cour d'instance inférieure et renvoyé l'affaire au juge de première instance pour qu'il tranche les deux questions litigieuses de savoir si une opération sans lien de dépendance avait été conclue et quelle en était la juste valeur marchande.

Origine : Cour d'appel fédérale
N° du greffe : 27724

Jugement de la Cour d'appel :

23 novembre 1999

Avocats :

Brent Paris pour l'appelante
Craig C. Sturrock pour les intimés
