

**Toronto College Park Limited** *Appellant*

v.

**Her Majesty The Queen** *Respondent*

INDEXED AS: TORONTO COLLEGE PARK LTD. v. CANADA

File No.: 25559.

1997: December 2; 1998: February 12.

Present: Gonthier, Cory, Iacobucci, Major and Bastarache JJ.

ON APPEAL FROM THE FEDERAL COURT OF APPEAL

*Income tax — Calculation of income — Rental income — Deductions — Tenant inducement payments (TIPs) — Business requirements necessitating TIPs to be made in one year — Whether TIPs deductible as running expense in that year or whether TIPs to be amortized over term of lease — Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, ss. 9(1), 18(1), (9).*

Toronto College Park Ltd. (“TCPL”), a corporation engaged in the business of development, sale, and rental of real estate, made two tenant inducement payments (TIPs) in the ordinary course of business and for the purpose of earning income. TCPL deducted the entire cost of the TIPs from its business income for the year in which the payments were made, but its tax return was reassessed to disallow the deduction on the basis that the payments were capital in nature. The Minister of National Revenue later conceded that the payments were indeed on income account but then took the position that they were not deductible in the year paid and instead should have been deferred and amortized over the life of the respective leases: a 25-year amortization in one case, reflecting the agreed-upon 20-year lease plus a five-year renewal period, and the entire term of a second lease. The Federal Court — Trial Division allowed TCPL’s appeal but this decision was reversed unanimously by the Federal Court of Appeal. At issue on this appeal was whether it was open to the taxpayer to deduct the entire amount of the TIPs from its taxable business income for the year or whether the payments should have been amortized over the terms of the leases to which they related.

**Toronto College Park Limited** *Appelante*

c.

**Sa Majesté la Reine** *Intimée*

RÉPERTORIÉ: TORONTO COLLEGE PARK LTD. c. CANADA

N° du greffe: 25559.

1997: 2 décembre; 1998: 12 février.

Présents: Les juges Gonthier, Cory, Iacobucci, Major et Bastarache.

EN APPEL DE LA COUR D’APPEL FÉDÉRALE

*Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Revenu de location — Déductions — Paiements d’incitation à la location (PIL) — Impératifs commerciaux entraînant le versement de PIL au cours d’une année — Les PIL sont-ils déductibles comme dépenses courantes au cours de l’année en question ou doivent-ils être amortis sur la durée du bail? — Loi de l’impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 9(1), 18(1), (9).*

Toronto College Park Ltd. («TCPL»), société s’occupant de mise en valeur, de vente et de location d’immeubles, a effectué, dans le cours ordinaire des affaires, deux paiements d’incitation à la location (PIL) dans le but de gagner un revenu. TCPL a déduit le montant total des PIL de son revenu d’entreprise pour l’année où les paiements avaient été effectués, mais sa déclaration de revenus a fait l’objet d’une nouvelle cotisation dans laquelle la déduction a été refusée pour le motif que les PIL étaient des paiements de nature capitale. Le ministre du Revenu national a reconnu par la suite que les paiements étaient effectivement des dépenses imputables au compte de produits, mais le ministre a alors adopté la position qu’ils n’étaient pas déductibles dans l’année où ils avaient été versés et qu’ils auraient plutôt dû être reportés et amortis pendant la durée des différents baux: amortissement sur 25 ans dans le premier cas, pour tenir compte du bail convenu d’une durée de 20 ans assorti d’une période de renouvellement de cinq ans, et amortissement sur l’entière durée du bail dans le deuxième cas. La Section de première instance de la Cour fédérale a accueilli l’appel de TCPL, mais cette décision a été infirmée à l’unanimité par la Cour d’appel fédérale. Dans le présent pourvoi, il s’agit de savoir s’il était loisible au contribuable de déduire le montant total des PIL de son revenu d’entreprise imposable pour l’année ou si les paiements en question auraient dû être amortis sur la durée des baux auxquels ils se rapportaient.

*Held:* The appeal should be allowed.

Once it has been established that the method used by the taxpayer to compute its income for tax purposes is consistent with the provisions of the *Income Tax Act*, with the judicial interpretation of those provisions, and with the well-accepted business principles, including but not limited to the generally accepted accounting principles (GAAP) which are found to be applicable in the particular case, the only further issue to be considered is whether the income picture arrived at by the taxpayer is an accurate one. While accounting evidence is not determinative of the legal question of profit, it is certainly relevant and may in many cases be highly persuasive. The matching principle, or any other well-accepted business principle, should not be applied in defiance of the accounting evidence or of the search for an accurate picture of profit.

Here, TCPL's method of computation was not inconsistent with any express provision of the Act or case law principle and conformed with well-accepted business principles. The primary purpose of the TIPs was found to be the inducement of prospective tenants to lease space in the building. Matching is not an issue when all benefits related to an expenditure are realized in the year in which the expenditure is made and should not be applied where no linkage to future revenue has been found. Here, the amortization of the TIPs would not present even as accurate a picture of income as the method adopted by TCPL, let alone a more accurate picture. Therefore, TCPL was entitled to deduct the payments entirely in the year in which they were made.

#### Cases Cited

**Followed:** *Canderel Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 147, rev'g [1995] 2 F.C. 232; **referred to:** *Ikea Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 196; *Cummings v. The Queen*, 81 D.T.C. 5207; *M.N.R. v. Tower Investment Inc.*, [1972] F.C. 454.

#### Statutes and Regulations Cited

*Income Tax Act*, S.C. 1970-71-72, c. 63, ss. 9(1), 18(1)(a), (9) [ad. 1980-81-82-83, c. 48, s. 9], (a) [*idem*], (b) [*idem*].

*Arrêt:* Le pourvoi est accueilli.

Une fois qu'il est établi que la méthode utilisée par le contribuable visé pour calculer son revenu aux fins de l'impôt est compatible avec les dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, avec l'interprétation de ces dispositions donnée par les tribunaux et avec les principes commerciaux reconnus — notamment les principes comptables généralement reconnus (PCGR) — qui sont jugés applicables dans l'affaire en cause, la seule question qui doit être examinée est celle de savoir si le contribuable est arrivé à une image fidèle de son revenu. Même si la preuve comptable n'est pas déterminante pour ce qui est de la question juridique du bénéfice, elle est certainement pertinente et elle peut, dans bien des cas, se révéler éminemment convaincante. Le principe du rattachement, ou tout autre principe commercial reconnu, ne devrait pas être appliqué sans égard à la preuve comptable ou à la recherche d'une image fidèle du bénéfice.

La méthode de calcul retenue par TCPL en l'espèce n'était pas incompatible avec quelque disposition expresse de la Loi ou quelque principe dégagé de la jurisprudence, et elle était conforme aux principes commerciaux reconnus. Il a été jugé que l'objet premier des PIL était d'inciter des locataires éventuels à louer des locaux dans l'immeuble. La question du rattachement ne se pose pas lorsque tous les avantages liés à une dépense se concrétisent dans l'année où cette dépense est effectuée, et le principe du rattachement ne devrait pas être appliqué dans un cas où aucun rattachement avec des revenus futurs n'a été constaté. En l'espèce, l'amortissement des PIL ne donnerait même pas une image du revenu aussi fidèle que celle produite par la méthode retenue par TCPL, et encore moins une image plus fidèle. Par conséquent, TCPL avait le droit de déduire les paiements en entier dans l'année où ils ont été effectués.

#### Jurisprudence

**Arrêt suivi:** *Canderel Ltée c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 147, inf. [1995] 2 C.F. 232; **arrêts mentionnés:** *Ikea Ltd. c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 196; *Cummings c. La Reine*, 81 D.T.C. 5207; *M.R.N. c. Tower Investment Inc.*, [1972] C.F. 454.

#### Lois et règlements cités

*Loi de l'impôt sur le revenu*, S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 9(1), 18(1)(a), (9) [aj. 1980-81-82-83, ch. 48, art. 9], a) [*idem*], b) [*idem*].

APPEAL from a judgment of the Federal Court of Appeal, [1996] 3 F.C. 858, 96 D.T.C. 6407, [1996] 3 C.T.C. 94, 199 N.R. 147, [1996] F.C.J. No. 893 (QL), allowing an appeal from a judgment of Simpson J. (1993), 94 D.T.C. 6172, [1994] 1 C.T.C. 194, 71 F.T.R. 30, [1993] F.C.J. No. 1275 (QL). Appeal allowed.

*Michael E. Barrack and Thomas B. Akin*, for the appellant.

*J. S. Gill and Elizabeth Chasson*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

IACOBUCCI J. — This appeal was heard together with those in *Canderel Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 147, and *Ikea Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 196, and raises precisely the same issue as that in *Canderel*: for income taxation purposes, may a tenant inducement payment (“TIP”) be deducted from the taxpayer’s income entirely in the year made or incurred, or must it be amortized over the term of the lease to which it relates? Applying the reasoning in *Canderel* to this case, I have concluded that it was open to the taxpayer to deduct the entire payment immediately.

### I. Facts

In 1983, Toronto College Park Ltd. (“TCPL”), a corporation engaged in the business of development, sale, and rental of real estate, suffered start-up rental losses in the amount of \$4,853,000 in respect of a new commercial building which it owned in Toronto. The building was ready for occupancy but no tenants had been secured. Also in 1983, TCPL made two TIPs: one in the amount of \$3,569,419, which was paid directly to Maclean Hunter Ltd. and expressed to be for the purpose of leasehold improvements (although there was no obligation on Maclean Hunter to use it for that purpose), and another in the amount of \$1,723,289, paid to contractors employed by the Ministry of Government Services of Ontario (the “Ministry”),

POURVOI contre un arrêt de la Cour d’appel fédérale, [1996] 3 C.F. 858, 96 D.T.C. 6407, [1996] 3 C.T.C. 94, 199 N.R. 147, [1996] A.C.F. n° 893 (QL), qui a accueilli l’appel formé contre la décision du juge Simpson (1993), 94 D.T.C. 6172, [1994] 1 C.T.C. 194, 71 F.T.R. 30, [1993] A.C.F. n° 1275 (QL). Pourvoi accueilli.

*Michael E. Barrack et Thomas B. Akin*, pour l’appelante.

*J. S. Gill et Elizabeth Chasson*, pour l’intimée.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE IACOBUCCI — Le présent pourvoi — qui a été entendu en même temps que ceux interjetés dans les affaires *Canderel Ltée c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 147, et *Ikea Ltd. c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 196 — pose précisément la même question que celle soulevée dans *Canderel*: aux fins de l’impôt sur le revenu, un paiement d’incitation à la location («PIL») peut-il être déduit entièrement du revenu du contribuable dans l’année où il a été engagé ou effectué ou doit-il être amorti sur la durée du bail auquel il se rapporte? Appliquant au présent cas le raisonnement suivi dans *Canderel*, j’ai conclu qu’il était loisible au contribuable de déduire le paiement en entier immédiatement.

### I. Les faits

En 1983, Toronto College Park Ltd. («TCPL»), société s’occupant de mise en valeur, de vente et de location d’immeubles, a subi des pertes locatives de 4 853 000 \$ au titre de la mise en exploitation d’un nouvel immeuble commercial dont elle était propriétaire à Toronto. L’édifice était prêt à être occupé, mais on n’avait trouvé aucun locataire. Également en 1983, TCPL a effectué deux PIL: l’un au montant de 3 569 419 \$, qui a été versé directement à Maclean Hunter Ltée, censément aux fins d’apporter des améliorations locatives (même si Maclean Hunter n’avait aucune obligation de l’utiliser à cette fin), l’autre au montant de 1 723 289 \$, qui a été versé à des entrepreneurs au service du ministère des Services gouver-

1

2

for the benefit of the Ministry. It was agreed by the parties that the payments were made in the ordinary course of TCPL's business and for the purpose of earning income. Certain other payments and financial concessions were made to these recipients as well, including rent-free periods and lease pick-up costs, and TIPs were also made to other, smaller tenants.

<sup>3</sup> TCPL deducted the entire cost of the TIPs from its 1983 business income, but its tax return was reassessed to disallow the deduction on the basis that the payments were capital in nature. It was later conceded by the Minister of National Revenue (the "Minister") that the payments were indeed on income account, but the Minister then took the position that they were not deductible in the year paid and instead should have been deferred and amortized over the life of the respective leases: in the case of Maclean Hunter, a 25-year amortization, reflecting the agreed-upon 20-year lease plus a five-year renewal period, and in the case of the Ministry, a period of 11 years and five months, the entire term of its lease. TCPL appealed the reassessment to the Federal Court — Trial Division, arguing that it was entitled to deduct the payments in full from its business income in the year in which they were made.

<sup>4</sup> The Federal Court — Trial Division allowed TCPL's appeal, but this decision was reversed by a unanimous panel of the Federal Court of Appeal.

## II. Relevant Statutory Provisions

<sup>5</sup> *Income Tax Act*, S.C. 1970-71-72, c. 63 (now R.S.C., 1985, c. 1 (5th Supp.))

**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.

nementaux de l'Ontario (le «ministère»), au profit du ministère. Les parties ont convenu que les paiements étaient effectués dans le cours ordinaire des affaires de TCPL et dans le but de gagner un revenu. Certains autres paiements ainsi que des concessions de nature financière ont également été consentis à ces bénéficiaires, notamment des périodes de location gratuite et des dépenses de prise en charge de bail. Des PIL ont également été versés à d'autres locataires moins importants.

TCPL a déduit le montant total des PIL de son revenu d'entreprise pour 1983, mais sa déclaration de revenus a fait l'objet d'une nouvelle cotisation dans laquelle la déduction a été refusée pour le motif que les PIL étaient des paiements de nature capitale. Le ministre du Revenu national (le «ministre») a reconnu par la suite que les paiements étaient effectivement des dépenses imputables au compte de produits, mais le ministre a alors adopté la position qu'ils n'étaient pas déductibles dans l'année où ils avaient été versés et auraient plutôt dû être reportés et amortis pendant la durée des différents baux: dans le cas de Maclean Hunter, amortissement sur 25 ans, pour tenir compte du bail convenu d'une durée de 20 ans assorti d'une période de renouvellement de cinq ans, et, dans le cas du ministère, période de 11 ans et cinq mois, c'est-à-dire l'entière durée de son bail. TCPL a interjeté appel de la nouvelle cotisation à la Section de première instance de la Cour fédérale, plaidant qu'elle avait le droit de déduire les paiements en entier de son revenu d'entreprise dans l'année où ils avaient été effectués.

La Section de première instance de la Cour fédérale a accueilli l'appel de TCPL, mais cette décision a été infirmée à l'unanimité par la Cour d'appel fédérale.

## II. Les dispositions législatives pertinentes

*Loi de l'impôt sur le revenu*, S.C. 1970-71-72, ch. 63 (maintenant L.R.C. (1985), ch. 1 (5<sup>e</sup> suppl.))

**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.

**18.** (1) In computing the income of a taxpayer from a business or property no deduction shall be made in respect of

(a) an outlay or expense except to the extent that it was made or incurred by the taxpayer for the purpose of gaining or producing income from the business or property;

. . .

(9) Notwithstanding any other provision of this Act,

(a) in computing a taxpayer's income for a taxation year from a business or property (other than income from a business computed in accordance with the method authorized by subsection 28(1)), no deduction shall be made in respect of an outlay or expense to the extent that it can reasonably be regarded as having been made or incurred

(i) as consideration for services to be rendered after the end of the year,

(ii) as, on account or in lieu of payment of, or in satisfaction of, interest, taxes . . . , rent or royalty in respect of a period after the end of the year, or

(iii) as consideration for insurance in respect of a period after the end of the year . . . ;

(b) such portion of each outlay or expense made or incurred as would, but for paragraph (a), have been deductible in computing a taxpayer's income for a taxation year shall be deductible in computing his income for the subsequent year to which it can reasonably be considered to relate. . .

### III. Judicial History

#### 1. *Federal Court — Trial Division* (1993), 71 F.T.R. 30

Simpson J. began by reviewing the decision in *Cummings v. The Queen*, 81 D.T.C. 5207, where the Federal Court of Appeal decided that a lease pick-up payment made by the taxpayer was made on income account and constituted a "running expense" which was fully deductible in the year in which it was made. Also in that decision, Heald J.A. referred to certain TIPS as analogous to lease pick-ups. Simpson J. rejected the Minister's contention that *Cummings* was predicated on the

**18.** (1) Dans le calcul du revenu du contribuable, tiré d'une entreprise ou d'un bien, les éléments suivants ne sont pas déductibles:

a) un débours ou une dépense sauf dans la mesure où elle a été faite ou engagée par le contribuable en vue de tirer un revenu des biens ou de l'entreprise ou de faire produire un revenu aux biens ou à l'entreprise;

. . .

(9) Nonobstant toute autre disposition de la présente loi,

a) dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition tiré d'une entreprise ou d'un bien (à l'exclusion du revenu tiré d'une entreprise calculé selon la méthode permise par le paragraphe 28(1)), il n'est accordé aucune déduction au titre d'un débours ou d'une dépense dans la mesure où ils peuvent raisonnablement être considérés comme faits ou engagés

(i) en contrepartie de services à être rendus après la fin de l'année,

(ii) à l'égard, au titre ou en paiement intégral ou partiel d'intérêts, d'impôts ou taxes [. . .], de loyer ou de redevances visant une période postérieure à la fin de l'année, ou

(iii) en contrepartie d'assurance visant une période postérieure à la fin de l'année [. . .];

b) la fraction de chaque débours ou dépense faits ou engagés qui, sans l'alinéa a), aurait été déductible lors du calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition, est déductible lors du calcul de son revenu pour l'année postérieure à laquelle elle peut raisonnablement se rapporter. . .

### III. L'historique procédurale

#### 1. *Section de première instance de la Cour fédérale* (1993), 71 F.T.R. 30

Le juge Simpson a commencé par examiner l'arrêt *Cummings c. La Reine*, 81 D.T.C. 5207, où la Cour d'appel fédérale a statué qu'un paiement effectué par le contribuable pour prise en charge de bail était une dépense imputable au compte de produits et constituait une «dépense courante», déductible en entier dans l'année où il était fait. De plus, dans cet arrêt, le juge Heald a dit que certains PIL étaient analogues à des paiements faits pour prise en charge de bail. Le juge Simpson a rejeté l'argu-

impossibility of matching the payments there considered with future lease revenues because the property in question had been sold, and that the case should therefore serve as a precedent only in situations where matching cannot occur, noting that nowhere in his reasons did Heald J.A. make any reference to the impossibility of matching as a factor. As for the argument that *Cummings* should be restricted only to lease pick-up cases, Simpson J. acknowledged that the comments regarding other types of TIPS were *obiter dicta*, but identified three general propositions for which she took *Cummings* to stand: (1) TIPS may in some cases be classified as running expenses; (2) running expenses may, in some cases, be deducted in the year of the expense; and (3) the matching principle does not apply to running expenses.

<sup>7</sup> Thus, Simpson J. was of the opinion that the proper approach in this and similar cases was first to determine whether the expense in question was a running expense, which could not be allocated to a specific item of revenue. If so, then it must be decided whether the expense was on current account or whether the benefit extended beyond the year of payment even though it could not be matched. If it so extended, then the taxpayer would have the option either to deduct the expense from income in the year it was made, or to defer the deduction if such deduction were in accordance with generally accepted accounting principles (“GAAP”) and would yield a truer income picture.

<sup>8</sup> In the circumstances of this case, Simpson J. found the TIPS to be running expenses, as there was no evidence that the final rent charged included specific amounts attributable to such payments. Further, because their primary objective, the inducement of tenants to rent space in the building, was achieved in the year of the expenses, the TIPS were to be considered current expenses. Therefore, because she saw no obligation imposed either by the case law or by the *Income Tax Act*

ment du ministre que *Cummings* reposait sur l'impossibilité de rattacher les paiements en cause à d'éventuels revenus de location parce que le bien visé avait été vendu, et que cet arrêt ne devrait donc servir de précédent que dans les cas où le rattachement est impossible, soulignant qu'à nulle part dans ses motifs le juge Heald n'avait fait état de l'impossibilité du rattachement en tant que facteur. Quant à l'argument selon lequel l'application de l'arrêt *Cummings* devrait être limitée aux seules affaires de prise en charge de bail, le juge Simpson a reconnu que les commentaires concernant d'autres types de PIL étaient des remarques incidentes, mais elle a énoncé trois propositions générales qui, selon elle, pouvaient être dégagées de l'arrêt *Cummings*: (1) les PIL peuvent, dans certains cas, être considérés comme des dépenses courantes; (2) des dépenses courantes peuvent, dans certains cas, être déduites dans l'année où elles sont faites; (3) le principe du rattachement ne s'applique pas aux dépenses courantes.

En conséquence, le juge Simpson était d'avis que la bonne approche en l'espèce et dans les affaires analogues consistait d'abord à déterminer si la dépense en question était une dépense courante, qui ne pouvait pas être imputée à un poste de revenu précis. Si oui, il fallait alors décider si la dépense devait être imputée au compte courant ou si l'avantage s'étendait au-delà de l'année du paiement même s'il ne pouvait y avoir de rattachement. Si l'avantage s'étendait ainsi, le contribuable aurait alors le choix de déduire la dépense de son revenu pour l'année où elle a été faite ou de reporter la déduction si elle était conforme aux principes comptables généralement reconnus («PCGR») et donnait une image plus fidèle du revenu.

Dans les circonstances du présent cas, le juge Simpson a conclu que les PIL étaient des dépenses courantes, étant donné qu'il n'y avait aucune preuve que le loyer exigé en fin de compte comportait des sommes spécifiquement attribuables à ces paiements. De plus, comme leur objectif principal, c'est-à-dire le fait d'inciter des locataires à louer des locaux dans l'immeuble, avait été réalisé au cours de l'année où les dépenses ont été effectuées, les PIL devaient être considérés comme des

(the “Act”) to defer the deduction of a current running expense, Simpson J. allowed the complete deduction of the expense in the 1983 taxation year.

Although the parties had agreed that no argument would be directed at which method of accounting provided a truer picture of income, Simpson J. found that “the search for a truer picture is not relevant in the case of a running expense which the taxpayer does not elect to defer”.

2. *Federal Court of Appeal (Robertson J.A., for the court)*, [1996] 3 F.C. 858

Robertson J.A. began by noting that two years after the trial decision in the instant case, the Federal Court of Appeal rendered its decision in *Canada v. Canderel Ltd.*, [1995] 2 F.C. 232. In that case, it was decided that TIPs are not running expenses, as they relate to a particular source of income and, therefore, can and must be matched to such income for tax purposes. He pointed out at para. 2 that in *Canderel*, the court distinguished *Cummings, supra*, “on the basis that the characterization therein of a lease-pick up payment as a running expense was *obiter*”.

The Minister argued that, applying the law as stated in *Canderel*, TCPL was clearly not entitled to deduct the entire amount of the TIPs in the year in which they were paid. In response to TCPL’s argument that *Canderel* was wrongly decided because the effect of s. 18(9) of the Act (which requires the amortization of certain prepaid expenses but not TIPs) was not considered, Robertson J.A. began by considering TCPL’s understanding of the law as it stood before *Canderel*. TCPL had maintained that prior to this decision, taxpayers were not, as a general rule, required to defer and amortize current expenses, that the general rule was one of full deductibility in the year the expense is incurred and made, and that this general rule was now codified in s. 18(9), which

dépenses courantes. Par conséquent, comme, à son avis, ni la jurisprudence ni la *Loi de l’impôt sur le revenu* (la «Loi») ne faisaient l’obligation de reporter la déduction d’une dépense courante, le juge Simpson a autorisé la déduction complète de la dépense pour l’année d’imposition 1983.

Même si les parties avaient convenu de ne présenter aucun argument concernant la méthode comptable susceptible de fournir l’image la plus fidèle du revenu, le juge Simpson a conclu que «la recherche d’une représentation plus exacte n’est guère pertinente s’agissant d’une dépense courante que le contribuable ne choisit pas de reporter».

2. *Cour d’appel fédérale (le juge Robertson, au nom de la cour)*, [1996] 3 C.F. 858

Le juge Robertson a d’abord souligné que, deux ans après la décision du tribunal de première instance en l’espèce, la Cour d’appel fédérale a prononcé l’arrêt *Canada c. Canderel Ltée*, [1995] 2 C.F. 232, où il a été jugé que les PIL ne constituent pas des dépenses courantes, puisque ces paiements se rapportent à une source précise et qu’ils peuvent et doivent, par conséquent, être rattachés à ce revenu aux fins de l’impôt. Il a signalé, au par. 2, que dans *Canderel* la cour avait fait une distinction avec la situation qui était en cause dans l’arrêt *Cummings*, précité, «en arguant que le fait de qualifier de dépense courante un paiement pour reprise de bail était une opinion incidente».

Le ministre a plaidé que, si on appliquait le droit tel qu’il a été énoncé dans *Canderel*, TCPL n’avait manifestement pas le droit de déduire le montant total des PIL dans l’année où ils ont été versés. En réponse à l’argument de TCPL que l’arrêt *Canderel* était mal fondé parce qu’on n’avait pas tenu compte de l’effet du par. 18(9) de la Loi (qui exige l’amortissement de certaines dépenses payées d’avance, mais non des PIL), le juge Robertson s’est d’abord demandé comment TCPL avait interprété l’état du droit avant *Canderel*. TCPL avait soutenu qu’avant cet arrêt les contribuables n’étaient pas tenus, en règle générale, de reporter et d’amortir les dépenses courantes, que la règle générale était l’entière déductibilité des dépenses dans l’année où elles étaient effectuées ou enga-

9

10

11

also enumerates specific exceptions thereto. However, Robertson J.A. rejected the submission that if amortization of TIPs were automatically required under *Canderel*, s. 18(9) would become redundant. Specifically, he disputed the suggestion that the provision was intended to codify this “general rule”, finding instead that it was a specific clarification by Parliament of certain prepaid expenses which are required to be amortized.

12 Additionally, in the view of Robertson J.A. at para. 10:

... it does not follow that the promulgation of a judicial exception to a rule has the effect of rendering the statutory exceptions redundant. At most, it could be said that *Canderel* had the effect of adding another exception to the statutory list of expenses which require amortization.

13 Robertson J.A. acknowledged that, if TCPL’s argument was premised on the assumption that the prepaid expenses specified in s. 18(9) and the TIPs here at issue fell into the same category, i.e., “non-running expenses”, then it could be argued that *Canderel* therefore stood for the proposition that expenses which can be matched must be amortized and, in this light, that there would have been no need for s. 18(9) to list specific expenses which met this criterion. However, he did not accept that the expenses dealt with by the statutory provision could be classified as non-running expenses. Indeed, in his view (at para. 11), “simply because an expense can be amortized does not mean it can be matched” and the expenses enumerated in s. 18(9), prepaid rents and prepaid service contracts, were good examples of non-matchable expenses which could nonetheless be amortized. Accordingly, he found that the decision in *Canderel* did not render s. 18(9) meaningless.

14 As to the argument that the Minister failed to establish that the deferral and amortization of the TIPs provided a truer picture of TCPL’s net income than immediate deduction, a burden of

gées et que cette règle générale était maintenant codifiée au par. 18(9), qui énumère également certaines exceptions précises à la règle. Cependant, le juge Robertson a rejeté l’argument voulant que, si l’arrêt *Canderel* avait pour effet d’exiger automatiquement l’amortissement des PIL, le par. 18(9) deviendrait superflu. Plus précisément, il a rejeté l’affirmation selon laquelle la disposition visait à codifier cette «règle générale», concluant plutôt qu’il s’agissait d’une précision apportée par le législateur à l’égard de certaines dépenses payées d’avance qui doivent être amorties.

De plus, d’affirmer le juge Robertson, au par. 10:

... il ne s’ensuit pas que la publication d’une exception judiciaire à une règle soit de nature à rendre superflues les exceptions que prévoit la loi. On peut dire, tout au plus, que la décision prise dans ladite affaire a eu pour effet d’ajouter une exception à la liste des dépenses que la loi assujettit à la méthode d’amortissement.

Le juge Robertson a reconnu que, si l’argument de TCPL reposait sur l’hypothèse que les dépenses payées d’avance mentionnées au par. 18(9) et les PIL visés en l’espèce entrent dans la même catégorie, c.-à-d. les «dépenses non courantes», il serait alors possible de prétendre que l’arrêt *Canderel* étaye la proposition selon laquelle les dépenses susceptibles de rattachement doivent être amorties et, partant, qu’il n’aurait pas été nécessaire d’énumérer au par. 18(9) des dépenses précises satisfaisant à ce critère. Toutefois, il n’a pas admis que les dépenses visées par la disposition législative puissent être qualifiées de dépenses non courantes. De fait, à son avis (au par. 11), «le simple fait qu’une dépense soit amortissable ne signifie pas qu’elle [est susceptible de rattachement]», et les dépenses énumérées au par. 18(9), les loyers payés d’avance et les contrats de service payés d’avance, étaient de bons exemples de dépenses non susceptibles de rattachement mais néanmoins amortissables. Par conséquent, il a conclu que l’arrêt *Canderel* ne rendait pas inutile le par. 18(9).

Quant à l’argument selon lequel le ministre n’avait pas établi que le report et l’amortissement des PIL donnaient une image plus fidèle du revenu net de TCPL que leur déduction immédiate, charge



proof which was said to arise from the Minister's initial characterization of the payments as capital expenses for the purposes of the reassessment, Robertson J.A. observed that the analysis in *Canderel* did not require a determination of which of the various acceptable options under GAAP was most accurate. Rather, it established that if an expense can be matched with a specific source of revenue, then it must be amortized. In that case, the court held that TIPs could be so matched and, according to Desjardins J.A. at p. 270, that "[t]he amortization method is the only method acceptable for income tax purposes". This proposition was wholly unaffected by any expert evidence as to which would be the preferable method of accounting under GAAP, as the calculation of "profit" for income tax purposes is a question of law.

Finally, Robertson J.A. held that in amortizing the TIP paid to Maclean Hunter over the period of its lease, the relevant period would be the initial period of the lease, not including the renewal period. Because the option to renew was within the exclusive control of the tenant, it would be mere speculation as to whether the renewal option would ever be exercised and therefore the TIP should be matched with revenues only for the term during which the tenant had an existing obligation to pay rent.

Therefore, the appeal was allowed and the matter remitted back to the Minister for reconsideration and reassessment.

#### IV. Issue

Was it open to the taxpayer to deduct the entire amount of the TIPs from its taxable business income in 1983, or should the payments have been amortized over the terms of the leases to which they related?

de la preuve qui, a-t-on affirmé, découlait du fait que le ministre avait au départ qualifié les paiements de dépenses en immobilisations pour les fins de la nouvelle cotisation, le juge Robertson a fait remarquer que l'analyse présentée dans l'arrêt *Canderel* n'exigeait pas que l'on décide laquelle des différentes solutions acceptables en vertu des PCGR était la plus appropriée. Cette analyse a plutôt établi que, si une dépense peut être rattachée à une source de revenu précise, elle doit alors être amortie. Dans cette affaire, la cour a statué que les PIL pouvaient être ainsi rattachés et, selon le juge Desjardins, à la p. 270, «[l]a méthode de la prise en charge par amortissement est la seule méthode acceptable aux fins de l'impôt sur le revenu». Cette proposition n'a aucunement été altérée par quelque témoignage d'expert concernant la méthode comptable qui serait préférable en vertu des PCGR, car le calcul du «bénéfice» aux fins de l'impôt sur le revenu est une question de droit.

En dernier lieu, le juge Robertson a statué que, pour ce qui concerne l'amortissement du PIL versé à Maclean Hunter sur la durée de son bail, la période pertinente serait le bail initial, exclusion faite de la période de renouvellement. Comme la décision de renouveler le bail appartenait exclusivement au locataire, la question de savoir si la faculté de renouvellement serait jamais exercée relevait de la pure conjecture, et donc le PIL ne devrait être rattaché aux revenus que pour la période pendant laquelle le locataire avait une obligation existante de payer le loyer.

Par conséquent, l'appel a été accueilli et l'affaire renvoyée au ministre pour réexamen et nouvelle cotisation.

#### IV. La question en litige

Était-il loisible au contribuable de déduire le montant total des PIL de son revenu d'entreprise imposable pour l'année 1983, ou les paiements en question auraient-ils dû être amortis sur la durée des baux auxquels ils se rapportaient?

15

16

17

V. Analysis1. *General Principles of Profit Computation*

18 In *Canderel*, I set out an analysis of the general method to be followed by taxpayers in computing their income for a particular taxation year. I do not propose to repeat that discussion here. For ease of reference, however, I reproduce here the summary provided therein at para. 53 of the general principles of profit computation:

- (1) The determination of profit is a question of law.
- (2) The profit of a business for a taxation year is to be determined by setting against the revenues from the business for that year the expenses incurred in earning said income: *M.N.R. v. Irwin, supra, Associated Investors, supra*.
- (3) In seeking to ascertain profit, the goal is to obtain an accurate picture of the taxpayer's profit for the given year.
- (4) In ascertaining profit, the taxpayer is free to adopt any method which is not inconsistent with
  - (a) the provisions of the *Income Tax Act*;
  - (b) established case law principles or "rules of law"; and
  - (c) well-accepted business principles.
- (5) Well-accepted business principles, which include but are not limited to the formal codification found in GAAP, are not rules of law but interpretive aids. To the extent that they may influence the calculation of income, they will do so only on a case-by-case basis, depending on the facts of the taxpayer's financial situation.
- (6) On reassessment, once the taxpayer has shown that he has provided an accurate picture of income for the year, which is consistent with the Act, the case law, and well-accepted business principles, the onus shifts to the Minister to show either that the figure provided does not represent an accurate picture, or that another method of computation would provide a more accurate picture. [Emphasis in original.]

19 In *Canderel*, this Court set aside the Federal Court of Appeal's decision in *Canderel* because of

V. L'analyse1. *Les principes généraux de calcul du bénéfice*

Dans *Canderel*, j'ai analysé la méthode générale que les contribuables doivent suivre dans le calcul de leur revenu pour une année d'imposition donnée. Je ne me propose pas de refaire cette analyse en l'espèce. Toutefois, pour en faciliter la consultation, je vais reproduire le résumé que j'y ai fait, au par. 53, des principes généraux de calcul du bénéfice:

- (1) La détermination du bénéfice est une question de droit.
- (2) Le bénéfice tiré d'une entreprise pour une année d'imposition est déterminé en déduisant des revenus tirés de l'entreprise pour l'année en question les dépenses engagées pour gagner ces revenus: *M.N.R. c. Irwin, précité, Associated Investors, précité*.
- (3) Dans la détermination du bénéfice, l'objectif est d'obtenir une image fidèle du bénéfice du contribuable pour l'année visée.
- (4) Dans la détermination du bénéfice, le contribuable est libre d'adopter toute méthode qui n'est pas incompatible avec:
  - a) les dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu*;
  - b) les principes dégagés de la jurisprudence ou les «règles de droit» établis;
  - c) les principes commerciaux reconnus.
- (5) Les principes commerciaux reconnus, notamment ceux codifiés formellement dans les PCGR, ne sont pas des règles de droit mais des outils d'interprétation. Dans la mesure où ils peuvent influencer le calcul du revenu, ils ne le feront qu'au cas par cas, selon les faits relatifs à la situation financière du contribuable.
- (6) En cas de nouvelle cotisation, une fois que le contribuable a prouvé qu'il a donné une image fidèle de son revenu pour l'année, image qui est compatible avec la Loi, la jurisprudence et les principes commerciaux reconnus, il incombe alors au ministre de prouver que le chiffre fourni ne donne pas une image fidèle ou qu'une autre méthode de calcul fournirait une image plus fidèle. [Souligné dans l'original.]

Dans *Canderel*, notre Cour a annulé l'arrêt rendu par la Cour d'appel fédérale dans cette

its inappropriate treatment of the matching principle of accounting as a rule of law. As this Court made clear in its reasons, it is for Parliament, not the courts, to make such rules of law. Therefore, the analytical framework employed by the Court of Appeal in the instant case, to the extent that it applied the matching principle without regard to its actual effect on the portrayal of the taxpayer's income, was clearly erroneous. The crucial question in such a case where the method of profit computation is at issue is whether the method adopted by the taxpayer yielded an accurate picture of its profit for tax purposes. If so, then the onus shifts to the Minister to prove the propriety of the alternative method contended for, as above.

In light of this analysis, then, I now turn to consider the particular circumstances of the instant appeal.

## 2. Application of General Principles to this Case

As in *Canderel*, it is clear that the method of computation adopted by TCPL in this case was not inconsistent with any express provision of the Act, and was also in accordance with the treatment of TIPs in the case law: see *Cummings*, *supra*; see also *M.N.R. v. Tower Investment Inc.*, [1972] F.C. 454 (T.D.).

As to the question of conformity with well-accepted business principles, it is, in my opinion, determinative that the trial judge in the instant case found that the primary purpose of the TIPs was to achieve a benefit which was realized entirely in 1983: the inducement of prospective tenants to lease space in the building. This being the case, and I can find no reason, on the evidence, to dispute this finding, the amortization of the payments over the terms of the various leases would seem to make little sense. The most that can be said in favour of the matching principle is that in cases where expenses can be related directly to specific items of future revenue, it may yield a more accu-

affaire parce que la cour a à tort traité le principe comptable du rattachement comme une règle de droit. Comme l'a clairement indiqué notre Cour dans ses motifs, c'est au législateur et non aux tribunaux qu'il appartient d'établir de telles règles de droit. Par conséquent, le cadre d'analyse utilisé par la Cour d'appel en l'espèce — dans la mesure où elle a appliqué le principe du rattachement sans égard à son effet concret sur la description du revenu du contribuable — était manifestement erroné. La question cruciale dans une affaire où la méthode de calcul du bénéfice est en cause consiste à se demander si la méthode retenue par le contribuable a donné, aux fins de l'impôt, une image fidèle de son bénéfice. Si la réponse est affirmative, c'est alors au ministre qu'il incombe de prouver le bien-fondé de l'autre méthode proposée, comme il est indiqué plus haut.

À la lumière de cette analyse, je vais maintenant examiner les circonstances particulières du présent pourvoi.

## 2. L'application des principes généraux au présent cas

Tout comme dans *Canderel*, il est clair, d'une part, que la méthode de calcul retenue par TCPL en l'espèce n'était pas incompatible avec quelque disposition expresse de la Loi, et, d'autre part, qu'elle était également conforme à la façon dont les PIL sont traités dans la jurisprudence: voir *Cummings*, précité; voir également *M.R.N. c. Tower Investment Inc.*, [1972] C.F. 454 (1<sup>re</sup> inst.).

Quant à la question de la conformité avec les principes commerciaux reconnus, il est à mon avis déterminant que le juge de première instance ait conclu, en l'espèce, que l'objet premier des PIL était d'obtenir un avantage qui s'est concrétisé entièrement en 1983: savoir inciter des locataires éventuels à louer des locaux dans l'immeuble. Cela étant, et je ne vois dans la preuve aucune raison de contester cette conclusion, il y aurait semble-t-il peu de sens à amortir les paiements sur la durée des différents baux. Le mieux qu'on puisse dire en faveur du principe du rattachement est que, dans les cas où les dépenses peuvent être rattachées directement à des postes précis de revenus futurs,

20

21

22

rate picture of income to offset the expenses against the future revenue, notwithstanding that the actual expenditures were made or incurred in another year. This is not always the case, however, and the matching principle certainly should not be applied in a case such as the present one, where no linkage to future revenue has been found.

23 Indeed, this is even a stronger case for immediate deduction than *Canderel*, where the trial judge found several different benefits yielded by the TIPs, some of which were realized in the year of the expenditure and some over the term of the lease. Matching is simply not an issue when all benefits related to an expenditure are realized in the year in which the expenditure is made.

24 In light of the decision of this Court in *Canderel*, I obviously cannot agree with the Court of Appeal's holding that the matching principle is to be applied irrespective of accounting evidence or of the search for an accurate picture of the taxpayer's income. With respect, the accuracy of the income picture is the only issue to be considered, once it has been established that the method used by the taxpayer to arrive at this picture is consistent with the provisions of the Act, with the judicial interpretation thereof, and with the well-accepted business principles, including but not limited to GAAP, which are found to be applicable in the particular case. While accounting evidence is not determinative of the legal question of profit, it is certainly relevant and may in many cases be highly persuasive. The approach taken by the Court of Appeal is, in my view, unsupported by any previous authority other than its own decision in *Canderel*, which has now been set aside.

25 I have not been persuaded by the Minister that the amortization of the TIPs would present even as accurate a picture of income as the method adopted

le fait d'appliquer des dépenses à des revenus futurs peut donner une image plus fidèle du revenu, même si les dépenses en question ont été effectuées ou engagées au cours d'une autre année. Ce n'est toutefois pas toujours le cas, et le principe du rattachement ne devrait certes pas être appliqué dans un cas comme celui qui nous occupe, où aucun rattachement avec des revenus futurs n'a été constaté.

En effet, la présente affaire est un cas encore plus favorable à l'application de la déduction immédiate que l'affaire *Canderel*, où le juge de première instance avait conclu que les PIL entraînaient plusieurs avantages différents, dont certains avaient été obtenus durant l'année où la dépense avait été effectuée et d'autres pendant la durée du bail. La question du rattachement ne se pose tout simplement pas lorsque tous les avantages liés à une dépense se concrétisent dans l'année où cette dépense est effectuée.

À la lumière de l'arrêt *Canderel* de notre Cour, je ne puis évidemment pas être d'accord avec la conclusion de la Cour d'appel selon laquelle le principe du rattachement doit être appliqué sans égard à la preuve comptable ou à la recherche d'une image fidèle du revenu du contribuable. En toute déférence, la fidélité de l'image du revenu est la seule question qui doit être examinée, une fois qu'il a été établi que la méthode utilisée par le contribuable pour produire cette image est compatible avec les dispositions de la Loi, avec l'interprétation de celle-ci donnée par les tribunaux et avec les principes commerciaux reconnus — notamment les PCGR — qui sont jugés applicables dans le cas en question. Même si la preuve comptable n'est pas déterminante pour ce qui est de la question juridique du bénéfice, elle est certainement pertinente et elle peut, dans bien des cas, se révéler éminemment convaincante. À mon avis, l'approche adoptée par la Cour d'appel n'est étayée par aucun précédent si ce n'est sa propre décision dans l'affaire *Canderel*, décision qui a maintenant été annulée.

Le ministre ne m'a pas convaincu que l'amortissement des PIL donnerait même une image du revenu aussi fidèle que celle produite par la

by TCPL, let alone a more accurate picture. Therefore, I conclude that TCPL was entitled to deduct the payments entirely in 1983, the year in which they were made.

In light of this conclusion, it is unnecessary to consider the question of what the appropriate term of amortization would be. However, I would nonetheless indicate my agreement with the holding of Robertson J.A. in this regard. Because the renewal period was speculative and exercisable at the sole option of the tenant, it would not be proper to include it as part of the period over which the TIP was to be amortized. Only the initial term of the lease, to which both parties were contractually bound, should be taken into account for the purposes of amortization.

#### VI. Disposition

For the foregoing reasons, I would allow the appeal, set aside the judgment of the Federal Court of Appeal, and restore the judgment of the Federal Court — Trial Division. The appellant shall have its costs throughout.

*Appeal allowed with costs.*

*Solicitors for the appellant: McCarthy Tétrault, Toronto.*

*Solicitor for the respondent: The Attorney General of Canada, Ottawa.*

méthode retenue par TCPL, et encore moins une image plus fidèle. Je conclus donc que TCPL avait le droit de déduire les paiements en entier en 1983, année où ils ont été effectués.

Compte tenu de cette conclusion, il n'est pas nécessaire de se demander quelle serait la période d'amortissement appropriée. Cependant, je dirais néanmoins que je souscris à la conclusion du juge Robertson à cet égard. Comme la période de renouvellement relevait de la conjecture et que la faculté de renouveler le bail était exercable au seul gré du locataire, il ne conviendrait pas d'inclure cette période dans la période sur laquelle le PIL devait être amorti. Seule la période initiale du bail, à laquelle les deux parties étaient liées par contrat, devrait être prise en considération aux fins de l'amortissement.

#### VI. Le dispositif

Pour les motifs exposés ci-dessus, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi, d'annuler le jugement de la Cour d'appel fédérale et de rétablir le jugement de la Section de première instance de la Cour fédérale. L'appelante a droit aux dépens devant toutes les cours.

*Pourvoi accueilli avec dépens.*

*Procureurs de l'appelante: McCarthy Tétrault, Toronto.*

*Procureur de l'intimée: Le procureur général du Canada, Ottawa.*

26

27