

Canderel Limited *Appellant*

v.

Her Majesty The Queen *Respondent*

INDEXED AS: CANDEREL LTD. v. CANADA

File No.: 24663.

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).

Canderel, a developer of commercial real estate, deducted from its income for the 1986 taxation year tenant inducement payments (TIPs) totalling just over \$4 million. The TIPs had been made in response to a pressing need to attract tenants in an increasingly competitive rental market, a need which was intensified by certain conditions imposed upon the financing of the rental project. For financial accounting purposes, Canderel treated the TIPs as capitalized, but opted to deduct the entire amount from taxable income in 1986, the year in which they were paid. The deduction was disallowed by the Minister of National Revenue (the “Minister”) in a reassessment and Canderel appealed to the Tax Court of Canada. The Tax Court allowed the appeal, but this decision was overturned on further appeal by the Minister to the Federal Court of Appeal. At issue on this appeal was whether the TIPs were deductible from income entirely in the year in which they were incurred or whether the Minister of National Revenue was entitled to insist that they be amortized over the terms of the leases to which they related. To answer this question, it was first necessary to examine the fundamental principles of profit computation under the *Income Tax Act*.

Held: The appeal should be allowed.

Canderel Limitée *Appelante*

c.

Sa Majesté la Reine *Intimée*

RÉPERTORIÉ: CANDEREL LTÉE c. CANADA

N° du greffe: 24663.

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) — Des impératifs commerciaux ont entraîné le versement de PIL au cours d'une année — Les PIL sont-ils déductibles à titre de dépenses courantes au cours de cette année 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).

Canderel, qui s'occupe de mise en valeur d'immeubles commerciaux, a déduit de son revenu pour l'année d'imposition 1986 des paiements d'incitation à la location (PIL) totalisant un peu plus de 4 millions de dollars. Les PIL avaient été effectués pour faire face au besoin urgent d'attirer des locataires dans un marché locatif où la concurrence était croissante, besoin exacerbé par certaines conditions relatives au financement du projet de location. À des fins de comptabilité générale, Canderel a traité les PIL comme des sommes capitalisées, mais a choisi de les déduire en entier de son revenu imposable en 1986, année où ils ont été effectués. Le ministre du Revenu national (le «ministre») a refusé la déduction dans une nouvelle cotisation, et Canderel a interjeté appel à la Cour canadienne de l'impôt. Celle-ci a accueilli l'appel, mais sa décision a été infirmée par la Cour d'appel fédérale par suite de l'appel formé contre ce jugement par le ministre. Dans le présent pourvoi, il s'agissait de déterminer si les PIL pouvaient être déduits entièrement du revenu dans l'année où ils avaient été effectués ou si le ministre du Revenu national avait le droit d'insister pour qu'ils soient amortis sur la durée des baux auxquels ils se rapportaient. Pour répondre à cette question, il a d'abord fallu examiner les principes fondamentaux du calcul du bénéfice en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

The determination of profit is a question of law. 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. In seeking to ascertain profit, the goal is to obtain an accurate picture of the taxpayer's profit for the given year. 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. Well-accepted business principles, which include but are not limited to the formal codification found in generally accepted accounting principles (GAAP), are not rules of law but interpretive aids. They are non-legal tools, external to the legal determination of profit, whereas the provisions of the Act and other established rules of law form its very foundation. To the extent that well-accepted business principles 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, and only for the purpose of achieving an accurate picture of profit. It is not for the court to decide that one such principle is paramount, or applicable to the subordination of all others, by deeming it a rule of law. That is exclusively within the province of Parliament.

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. If neither of these is established, then the Minister is not entitled to insist that one method be employed over another, equally supported method.

Canderel's method of income calculation provided an accurate picture of its income for the year in question. It was not inconsistent with any provision of the *Income Tax Act* or other rule of law. The accounting evidence disclosed that GAAP, at the time of the payments, allowed for various alternative and acceptable methods of accounting for TIPs and endorsed the options contended for by both parties. No specific conclusion could be drawn as to which method was preferable in terms of

La détermination du bénéfice est une question de droit. 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. Dans la détermination du bénéfice, l'objectif est d'obtenir une image fidèle du bénéfice du contribuable pour l'année visée. 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. Les principes commerciaux reconnus, notamment ceux codifiés formellement dans les principes comptables généralement reconnus (PCGR), ne sont pas des règles de droit mais des outils d'interprétation. Il s'agit d'outils non juridiques, extrinsèques à la détermination du bénéfice en droit, alors que les dispositions de la Loi et les autres règles de droit établies constituent la base même de cette notion. Dans la mesure où les principes commerciaux reconnus 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 et uniquement dans le but d'obtenir une image fidèle du bénéfice. Il n'appartient pas aux tribunaux de décider qu'un tel principe prédomine ou s'applique de manière telle que l'application de tous les autres est subordonnée à la sienne, en présumant qu'il constitue une règle de droit. Ce pouvoir relève exclusivement de la compétence du législateur.

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 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. Si aucun de ces faits n'est établi, le ministre n'a pas le droit d'insister pour qu'une méthode soit employée de préférence à une autre méthode bénéficiant d'un appui égal.

La méthode de calcul du revenu choisie par Canderel donnait une image fidèle de son revenu pour l'année en question. Elle n'était pas incompatible avec quelque disposition de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou autre règle de droit. La preuve comptable a révélé que, au moment où les paiements ont été faits, les PCGR permettaient le recours à diverses autres méthodes acceptables de comptabilisation des PIL et acceptaient les solutions proposées par les deux parties. Aucune conclusion pré-

yielding the more accurate picture of Canderel's income.

The payments were found at trial to have yielded some benefits, including the generating of rental revenues, that would be realized over a period of years, and others, such as the satisfaction of interim financing requirements, that were immediately realized in the year the payments were made. No specific legal formula, however, exists for apportioning the expenses among the various benefits and such a device would have to be created by statute. The fact that the payments were amortized for financial accounting purposes does not mean that they must be similarly amortized for taxation purposes because the two portrayals of profit are substantially different in nature and purpose.

In this case, it could not be concluded that to amortize the TIPs over the respective terms of the leases to which they related would have provided a more accurate picture of income than their immediate deduction in the year paid. Where no one method emerges as clearly superior or more properly applicable than another, the taxpayer should retain the option of ordering its affairs in accordance with any method which is in accordance with well-accepted business principles and which is acceptable in light of the reality of its business. Once the taxpayer has established that the method adopted gives an accurate picture of its income, the Minister bears the onus of proving that the method adopted by the taxpayer is inappropriate in the particular circumstances of each case. The Minister did not discharge this burden here.

The TIPs were not principally referable to any particular items of income. Since they qualified as running expenses, to which the matching principle does not apply, they could be deducted entirely in the year in which they were incurred and therefore did not need to be amortized over the terms of the leases which they induced.

Cases Cited

Considered: *Symes v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 695; *West Kootenay Power and Light Co. v. Canada*, [1992] 1 F.C. 732; *Friesen v. Canada*, [1995] 3 S.C.R. 103; **referred to:** *Toronto College Park Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 183, and at trial (1993), 94 D.T.C.

cise ne pouvait être tirée relativement à l'identité de la méthode qui serait préférable en ce qu'elle donnerait l'image la plus fidèle du revenu de Canderel.

Au procès, on a conclu que les paiements apportaient certains avantages — par exemple la production de revenus de location — qui se concrétiseraient sur un certain nombre d'années, et d'autres — comme le respect des conditions du financement provisoire — avantages obtenus immédiatement dans l'année où les paiements ont été effectués. Toutefois, il n'existe pas de formule juridique particulière pour l'imputation des dépenses aux divers avantages, et tout outil de ce genre devrait être créé par une loi. Le fait que les paiements aient été amortis à des fins de comptabilité générale ne signifie pas qu'ils doivent également l'être aux fins de l'impôt, car les deux façons de présenter le bénéfice sont substantiellement différentes tant de par leur nature que de par leur objet.

Dans le présent pourvoi, il était impossible de conclure que l'amortissement des PIL sur la durée des divers baux auxquels ils se rapportaient aurait donné une image plus fidèle du revenu que ne le faisait le fait de déduire les paiements immédiatement dans l'année où ils ont été effectués. Quand aucune méthode ne se révèle clairement supérieure ou plus nettement applicable qu'une autre, le contribuable devrait conserver la faculté d'organiser ses affaires conformément à toute méthode compatible avec les principes commerciaux reconnus et acceptable compte tenu des réalités de son entreprise. Une fois que le contribuable a établi que la méthode retenue donne une image fidèle de son revenu, il incombe alors au ministre de prouver que cette méthode est inappropriée dans les circonstances particulières du cas en question. En l'espèce, le ministre ne s'est pas acquitté de cette obligation.

Les PIL n'étaient pas rattachables principalement à aucun poste de revenu particulier. Comme ils étaient admissibles à titre de dépenses courantes auxquelles le principe du rattachement ne s'applique pas, ils pouvaient être déduits en entier dans l'année où ils avaient été effectués et n'avaient donc pas besoin d'être amortis sur la durée des baux dont ils avaient entraîné la signature.

Jurisprudence

Arrêts examinés: *Symes c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 695; *West Kootenay Power and Light Co. c. Canada*, [1992] 1 C.F. 732; *Friesen c. Canada*, [1995] 3 R.C.S. 103; **arrêts mentionnés:** *Toronto College Park Ltd. c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 183, et en première instance

6172; *Ikea Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 196; *Vallambrosa Rubber Co. v. Farmer* (1910), 5 T.C. 529; *Naval Colliery Co. v. Commissioners of Inland Revenue* (1928), 12 T.C. 1017; *Oxford Shopping Centres Ltd. v. The Queen*, 79 D.T.C. 5458; *Cummings v. The Queen*, 81 D.T.C. 5207; *Neonex International Ltd. v. The Queen*, 78 D.T.C. 6339; *Mattabi Mines Ltd. v. Ontario (Minister of Revenue)*, [1988] 2 S.C.R. 175; *M.N.R. v. Tower Investment Inc.*, [1972] F.C. 454; *Maritime Telegraph and Telephone Co. v. The Queen*, 92 D.T.C. 6191; *Friedberg v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 285; *Commissioners of Inland Revenue v. Gardner Mountain & D'Ambrumenil, Ltd.* (1947), 29 T.C. 69; *M.N.R. v. Irwin*, [1964] S.C.R. 662; *Associated Investors of Canada Ltd. v. M.N.R.*, [1967] 2 Ex. C.R. 96; *Royal Bank of Canada v. Sparrow Electric Corp.*, [1997] 1 S.C.R. 411; *M.N.R. v. Canadian Glassine Co.*, [1976] 2 F.C. 517; *Johnston v. M.N.R.*, [1948] S.C.R. 486.

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) [ad. *idem*], (b) [ad. *idem*].

Authors Cited

Hogg, Peter W., and Joanne E. Magee. *Principles of Canadian Income Tax Law*, 2nd ed. Scarborough, Ont.: Carswell, 1997.

McDonnell, T. E. "Running Headlong into the GAAP (Again)" (1995), 43 *Can. Tax J.* 738.

Thomas, Richard B. "The Matching Principle: Legal Principle or a Concept?" (1996), 44 *Can. Tax J.* 1693.

APPEAL from a judgment of the Federal Court of Appeal [1995] 2 F.C. 232, 95 D.T.C. 5101, [1995] 2 C.T.C. 22, 179 N.R. 134, [1995] F.C.J. No. 221 (QL), allowing an appeal from a judgment of Brulé J., 94 D.T.C. 1133, [1994] 1 C.T.C. 2336, [1994] T.C.J. No. 7 (QL). Appeal allowed.

Guy Du Pont and *Samuel Minzberg*, for the appellant.

Roger Taylor and *J. S. Gill*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

(1993), 94 D.T.C. 6172; *Ikea Ltd. c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 196; *Vallambrosa Rubber Co. c. Farmer* (1910), 5 T.C. 529; *Naval Colliery Co. c. Commissioners of Inland Revenue* (1928), 12 T.C. 1017; *Oxford Shopping Centres Ltd. c. La Reine*, 79 D.T.C. 5458; *Cummings c. La Reine*, 81 D.T.C. 5207; *Neonex International Ltd. c. La Reine*, 78 D.T.C. 6339; *Mattabi Mines Ltd. c. Ontario (Ministre du Revenu)*, [1988] 2 R.C.S. 175; *M.R.N. c. Tower Investment Inc.*, [1972] C.F. 454; *Maritime Telegraph and Telephone Co. c. La Reine*, 92 D.T.C. 6191; *Friedberg c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 285; *Commissioners of Inland Revenue c. Gardner Mountain & D'Ambrumenil, Ltd.* (1947), 29 T.C. 69; *M.N.R. c. Irwin*, [1964] R.C.S. 662; *Associated Investors of Canada Ltd. c. M.N.R.*, [1967] 2 R.C. de l'É. 96; *Banque Royale du Canada c. Sparrow Electric Corp.*, [1997] 1 R.C.S. 411; *M.R.N. c. Canadian Glassine Co.*, [1976] 2 C.F. 517; *Johnston c. M.N.R.*, [1948] R.C.S. 486.

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) [aj. *idem*], b) [aj. *idem*].

Doctrine citée

Hogg, Peter W., and Joanne E. Magee. *Principles of Canadian Income Tax Law*, 2nd ed. Scarborough, Ont.: Carswell, 1997.

McDonnell, T. E. «Running Headlong into the GAAP (Again)» (1995), 43 *Can. Tax J.* 738.

Thomas, Richard B. «The Matching Principle: Legal Principle or a Concept?» (1996), 44 *Can. Tax J.* 1693.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel fédérale, [1995] 2 C.F. 232, 95 D.T.C. 5101, [1995] 2 C.T.C. 22, 179 N.R. 134, [1995] A.C.F. n° 221 (QL) qui a accueilli l'appel formé contre le jugement du juge Brulé, 94 D.T.C. 1133, [1994] 1 C.T.C. 2336, [1994] A.C.I. n° 7 (QL). Pourvoi accueilli.

Guy Du Pont et *Samuel Minzberg*, pour l'appelante.

Roger Taylor et *J. S. Gill*, pour l'intimée.

Version française du jugement de la Cour rendu par

IACOBUCCI J. — In a narrow sense, this appeal raises one issue: how is a taxpayer to treat a payment made to a prospective tenant for the purpose of inducing that tenant to lease space in the taxpayer's premises? More specifically, is the expenditure, commonly referred to as a tenant inducement payment ("TIP"), to be deducted from income entirely in the year in which it was made, or is it to be amortized over the term of the lease to which it relates?

More broadly, however, this Court is required to revisit the fundamental concept of profit computation for income tax purposes. The appeal raises serious questions about the ability of the taxpayer to calculate his or her income in accordance with well-accepted principles of business practice and with the provisions of the *Income Tax Act*, as interpreted by the courts. In the absence of statutory provisions or overriding legal principles to the contrary, is the Minister of National Revenue entitled to insist on a particular method of profit computation? Put another way, what is the analytical framework within which taxpayers can compute, and the Minister can dispute, profit?

This appeal was heard along with the appeals in *Toronto College Park Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 183, and *Ikea Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 196, reasons for which are being released simultaneously herewith.

I. Facts

The following summary of facts is taken substantially from the comprehensive factual summary of the trial judge, Brulé J., in the Tax Court of Canada.

In 1984, the appellant, Canderel Limited ("Canderel"), a company engaged in the development and management of commercial real estate, entered into an agreement with Mount-Batten Properties Limited to develop a commercial office development which eventually became Churchill

LE JUGE IACOBUCCI — Dans un sens restreint, le présent pourvoi soulève une seule question: comment un contribuable doit-il traiter un paiement versé à un locataire éventuel dans le but de l'inciter à louer des locaux dans son immeuble? Plus précisément, une telle dépense, communément appelée paiement d'incitation à la location («PIL»), doit-elle être déduite en entier dans l'année où elle a été effectuée ou être amortie sur la durée du bail auquel elle se rapporte?

De façon plus générale, toutefois, on demande à la Cour de revoir la notion fondamentale de calcul du bénéfice aux fins de l'impôt sur le revenu. Le pourvoi soulève d'importantes questions au sujet de la capacité d'un contribuable de calculer son revenu conformément aux principes bien reconnus de la pratique des affaires et aux dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, suivant l'interprétation qu'en ont donnée les tribunaux. En l'absence de dispositions législatives ou de principes juridiques dominants à l'effet contraire, le ministre du Revenu national a-t-il le droit d'insister sur l'application d'une méthode particulière de calcul du bénéfice? Autrement dit, quel est le cadre d'analyse au moyen duquel les contribuables peuvent calculer — et le ministre peut contester — le bénéfice?

Le présent pourvoi a été entendu en même temps que ceux interjetés dans les affaires *Toronto College Park Ltd. c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 183, et *Ikea Ltd. c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 196, dont les motifs sont déposés en même temps que ceux-ci.

I. Les faits

Le résumé suivant des faits provient en grande partie de l'exposé qu'en a fait, en première instance, le juge Brulé de la Cour canadienne de l'impôt.

En 1984, l'appelante, Canderel Limitée («Canderel»), société s'occupant de mise en valeur et de gestion de biens immeubles commerciaux, a conclu avec Mount-Batten Properties Limited une entente relative à l'aménagement d'un immeuble à bureaux commerciaux, devenu plus tard le Chur-

1

2

3

4

5

Office Park (“COP”). The development was to be located in west-end Ottawa, where rental rates were generally around 30 percent lower than in downtown Ottawa. The project was part of a general business strategy in the area to provide private sector buildings and thereby centralize an area of business outside the downtown core. It was anticipated that lower rents and property taxes would attract tenants from downtown.

6 The duties assumed by Canderel in connection with the development of the project were wide-ranging, and included marketing, advertising, and negotiation of leases (subject to written approval and execution by the owners), among other things. Part of Canderel’s development fee was contingent upon 90 percent leasing. A separate agreement provided for Canderel to serve as property manager as well, and among its managerial duties was the ongoing negotiation and renewal of leases.

7 The projects in which Canderel participated were generally financed with mortgages to minimize equity requirements. Because the co-venturers did not supplement the cash flow of less successful projects, each project was required to succeed on its own merits and consequently, an early positive cash flow was imperative. The key to the success of a project, therefore, was leasing velocity. COP was no exception to this rule.

8 In a document entitled “Executive Summary of Carling Churchill Project”, dated January 18, 1984, prepared by Canderel and used to create and administer a construction budget by allocating projected expenses and costs, a “downside” view of capitalized losses by velocity of lease-up was projected. A total capitalized loss of \$2,034,604 for the first two years was projected, and an allowance for this loss was accordingly made. The estimated time for the project to break even was in the ninth to tenth month of the second year.

chill Office Park («COP»). Cet immeuble devait être situé dans l’ouest d’Ottawa, où les tarifs de location étaient généralement inférieurs d’environ 30 pour 100 à ceux exigés au centre-ville d’Ottawa. Ce projet s’inscrivait dans le cadre d’une stratégie commerciale globale pour la région, qui visait à aménager des immeubles destinés au secteur privé et ainsi à centraliser une zone commerciale hors du cœur du centre-ville. On prévoyait que les taxes foncières et les loyers moins élevés attireraient des locataires du centre-ville.

Les tâches de Canderel dans le cadre de ce projet d’aménagement étaient variées et comprenaient la mise en marché, la publicité et la négociation des baux (sous réserve de leur approbation par écrit et de leur signature par les propriétaires). Le paiement d’une partie des honoraires de mise en valeur de Canderel était subordonné à la condition que l’immeuble soit loué à 90 pour 100. Une entente distincte prévoyait que Canderel agirait également à titre de gestionnaire immobilier et aurait notamment pour tâche, à ce titre, de négocier les baux et leur renouvellement.

Les projets auxquels Canderel participait étaient généralement financés au moyen d’hypothèques, afin de réduire au minimum les besoins d’apports de capitaux. Comme les coentrepreneurs ne complétaient pas les rentrées de fonds des projets infructueux, il fallait que chaque projet réussisse par lui-même et, par conséquent, il était impératif d’obtenir rapidement des rentrées de fonds nettes. La clé de la réussite d’un projet était donc la rapidité avec laquelle des baux pouvaient être conclus. Le COP ne faisait pas exception à la règle.

Dans un document intitulé [TRADUCTION] «Sommaire du projet Carling Churchill» et daté du 18 janvier 1984, qui avait été préparé par Canderel et avait servi à établir et à administrer un budget de construction par répartition des dépenses projetées, on projetait une «baisse» des pertes capitalisées grâce à la conclusion rapide de baux. On prévoyait une perte capitalisée totale de 2 034 604 \$ pour les deux premières années, et on a donc constitué une provision pour y faire face. Selon les estimations, le projet atteindrait le seuil de rentabilité au neuvième ou dixième mois de la deuxième année.

For the development stage of the project, short-term “bridge financing” was arranged in the form of what essentially amounted to a demand loan. Jonathan Wener, the sole owner of Canderel, estimated that once the building was 75 percent to 85 percent leased, permanent financing would be obtainable, but testified at trial that if it had taken more than three years to obtain permanent financing, the co-venture would have risked seizure of the debt.

When construction of COP was commenced, there were no commitments to lease, owing to an aberration in the Ottawa market whereby prospective tenants generally required substantial completion before leasing. However, market surveys conducted by Royal LePage and verified by Canderel indicated that there was only a 1.67 percent vacancy in downtown Ottawa of the class of space offered by COP for the 1983 market, and a 3.42 percent vacancy in 1982. The short supply of space in the downtown area at the time construction commenced led Canderel to anticipate that the project would reach its break-even point by the time it opened. However, throughout construction and at completion, the amount of space available downtown was rising. Six to eight months into construction, Canderel realized that there were problems with the market: by 1984, the vacancy rate had risen to 11.2 percent and continued to rise, reaching 14 percent in 1986. When COP opened in June, 1985, only 2.3 percent of the building was leased. Several new office developments, both downtown and in the west end, created intense competition for tenants, and the absorption by the west end of downtown clients therefore came later than Canderel had initially expected.

Pour l'étape de la mise en valeur, un «financement provisoire» à court terme a été obtenu sous une forme équivalant essentiellement à un prêt remboursable sur demande. Selon Jonathan Wener, l'unique propriétaire de Canderel, quand l'immeuble serait loué dans une proportion de 75 à 85 pour 100, il serait possible d'obtenir du financement permanent, mais au procès il a témoigné que, s'il avait fallu plus de trois ans pour obtenir ce financement, la coentreprise aurait couru le risque que l'on saisisse la créance.

Lorsque la construction du COP a commencé, en raison d'une aberration au sein du marché d'Ottawa, où les locataires éventuels exigeaient en général que les travaux soient considérablement avancés avant de conclure un bail, aucun engagement de prise à bail n'avait encore été obtenu. Cependant, selon des études de marché effectuées par Royal LePage et confirmées par Canderel, le taux d'inoccupation au centre-ville d'Ottawa de la catégorie de locaux offerts par le COP s'élevait à seulement 1,67 pour 100 en 1983 et 3,42 pour 100 en 1982. La faible disponibilité de locaux pour bureaux au moment où les travaux de construction ont commencé au centre-ville a amené Canderel à prévoir que le projet atteindrait son seuil de rentabilité lorsque l'immeuble ouvrirait ses portes. Toutefois, pendant toute la durée des travaux de construction et une fois ceux-ci complétés, la disponibilité de locaux pour bureaux au centre-ville n'a cessé d'augmenter. Six à huit mois après le début des travaux de construction, Canderel s'est rendu compte que le marché connaissait des difficultés: en 1984, le taux d'inoccupation avait grimpé à 11,2 pour 100 et cette hausse s'est poursuivie pour atteindre 14 pour 100 en 1986. Quand le COP a ouvert en juin 1985, seuls 2,3 pour 100 des locaux de l'immeuble étaient loués. Plusieurs nouveaux projets d'immeuble à bureaux, tant au centre-ville que dans l'ouest d'Ottawa, ont créé une vive concurrence en vue de l'obtention de locataires, et l'absorption de clients du centre-ville dans l'ouest est donc survenue plus tard que l'appelante l'avait prévue initialement.

9

10

11 In response to these developments, and to its intense need to attract tenants to its new complex, Canderel decided to reallocate budgeted losses to tenant inducement payments. A leasing blitz was commenced, and whereas about \$2 million had initially been allocated to TIPs, just over \$4 million was in fact paid out in the end. This tactic proved successful, because by the end of June, 1986, COP was 59 percent leased, and by June, 1987, it was 85 percent leased. Had Canderel failed to secure tenants at project completion or shortly thereafter, several adverse consequences could have occurred with respect to the interim financing provided by the Toronto Dominion Bank. The operating and financing costs of approximately \$2.9 million might have had to be borne entirely by the joint venturers, permanent financing would not likely have been obtained, and the project could have become known as not having gained market acceptance, which would have reduced the likelihood of attracting stable tenants. Instead, on June 17, 1989, the project received a permanent financing commitment from Sunlife of Canada.

Pour faire face à ces projets concurrents et à la nécessité accrue d'attirer des locataires dans son nouvel immeuble, Canderel a décidé de réaffecter à des paiements d'incitation à la location certaines pertes budgétisées. Une campagne intensive de location a été lancée et, même si une somme d'environ 2 millions de dollars avait été affectée initialement aux PIL, un peu plus de 4 millions de dollars ont dans les faits été versés en bout de ligne. Cette tactique a porté fruit puisque, à la fin de juin 1986, le COP était loué à 59 pour 100 et, en juin 1987, à 85 pour 100. Si Canderel n'avait pas trouvé de locataires à la fin des travaux de construction ou peu de temps après, cette situation aurait entraîné plusieurs conséquences défavorables en ce qui a trait au financement provisoire accordé par la Banque Toronto Dominion. Les frais d'exploitation et de financement, d'un montant approximatif de 2,9 millions de dollars, auraient pu devoir être entièrement supportés par les coentrepreneurs, il n'aurait probablement pas été possible d'obtenir du financement permanent, le projet aurait pu être connu comme projet impopulaire sur le marché, ce qui aurait diminué les chances d'attirer des locataires solvables et stables. Au lieu de cela, le 17 juin 1986, le projet a obtenu de la Sunlife du Canada un engagement de financement permanent.

12 In the auditor's report of January, 1986, an operating loss of \$1,219,000 was shown, reflecting in part the treatment of the TIPs as capitalized. By 1986, \$4 million had been capitalized and amortized, and income before amortization was minus \$800,000. For income tax purposes, however, Canderel adopted a different approach, opting to deduct the TIPs from income entirely in 1986, the year in which they were paid. The deduction was disallowed by the Minister of National Revenue (the "Minister") in a reassessment, and Canderel appealed to the Tax Court of Canada. The Tax Court allowed the appeal, but this decision was overturned on further appeal by the Minister to the Federal Court of Appeal.

Le rapport du vérificateur, daté de janvier 1986, fait état d'une perte d'exploitation de 1 219 000 \$, ce qui indique en partie le fait que les PIL ont été traités comme des sommes capitalisées. En 1986, une somme de 4 millions de dollars avait été capitalisée et amortie, et le revenu avant amortissement s'établissait à moins 800 000 \$. Toutefois, aux fins de l'impôt sur le revenu, Canderel a adopté une méthode différente et a choisi de déduire entièrement les PIL du revenu en 1986, année où ils ont été effectués. Le ministre du Revenu national (le «ministre») a refusé la déduction dans une nouvelle cotisation, et Canderel a interjeté appel à la Cour canadienne de l'impôt. Celle-ci a accueilli l'appel, mais sa décision a été infirmée par la Cour d'appel fédérale par suite de l'appel formé contre ce jugement par le ministre.

II. Relevant Statutory Provisions

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.

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. . . .

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^e 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) 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. Judicial History

(1) *Tax Court of Canada (Brulé J.)*, 94 D.T.C. 1133

14 Brulé J. began by noting that it has generally been held that an expense is deductible although it may not give rise to any directly resulting income: *Vallambrosa Rubber Co. v. Farmer* (1910), 5 T.C. 529 (Ct. of Sess.). However, he recognized that the instant case turned not on deductibility itself but on the timing of the deduction, and found that this required a determination of whether the TIPs were running expenses and whether or not there should have been “matching” of the expense and revenue. He relied on *Naval Colliery Co. v. Commissioners of Inland Revenue* (1928), 12 T.C. 1017 (H.L.), and *Oxford Shopping Centres Ltd. v. The Queen*, 79 D.T.C. 5458 (F.C.T.D.), for the proposition that running expenses are those which cannot be linked directly to any corresponding items of revenue, and therefore are not matched to revenue but are deductible in full in the year incurred. That is, the “matching principle” of accounting does not apply to such expenses.

15 Relying on the case of *Cummings v. The Queen*, 81 D.T.C. 5207, and the interpretation thereof in the trial judgment in *Toronto College Park Ltd. v. Canada* (a companion case to the instant appeal), Brulé J. found that in certain cases, TIPs may be classified as running expenses, which in some cases may be deducted in the year of the expense. Further, he found that the matching principle had been held not to apply to such expenses. To Brulé J., these cases were determinative, such that the TIPs here at issue qualified as running expenses.

16 Brulé J. rejected the Minister’s argument that the TIPs were incurred for the purpose of earning income over the whole terms of the leases and therefore, to arrive at true profits, each lease should have the TIPs amortized over its terms. He noted that in support of this argument the Minister

III. L’historique procédurale

(1) *Cour canadienne de l’impôt (motifs du juge Brulé)*, 94 D.T.C. 1133

Le juge Brulé a commencé en soulignant que la déductibilité d’une dépense est généralement acceptée par les tribunaux même si elle ne se traduit pas par un revenu en découlant directement: *Vallambrosa Rubber Co. c. Farmer* (1910), 5 T.C. 529 (Ct. of Sess.). Cependant, il a reconnu que la présente affaire ne reposait pas sur la notion même de déductibilité mais plutôt sur le moment de la déduction, et il a estimé qu’il fallait d’abord décider si les PIL étaient des dépenses courantes et s’il aurait dû y avoir «rattachement» de la dépense au revenu. Il s’est appuyé sur les arrêts *Naval Colliery Co. c. Commissioners of Inland Revenue* (1928), 12 T.C. 1017 (H.L.), et *Oxford Shopping Centres Ltd. c. La Reine*, 79 D.T.C. 5458 (C.F. 1^{re} inst.), pour affirmer que les dépenses courantes sont des dépenses qui ne peuvent pas être liées directement à un poste de revenu correspondant et que ces dépenses ne sont donc pas rattachées au revenu mais sont néanmoins entièrement déductibles dans l’année où elles sont faites. En d’autres mots, le «principe [comptable] du rattachement» ne s’applique pas à de telles dépenses.

Se fondant sur l’arrêt *Cummings c. La Reine*, 81 D.T.C. 5207, et sur l’interprétation qui en a été donnée en première instance dans *Toronto College Park Ltd. c. Canada* (affaire connexe au présent pourvoi), le juge Brulé a conclu que dans certains cas les PIL peuvent être qualifiés de dépenses courantes, dépenses qui parfois peuvent être déduites dans l’année où elles sont faites. Il a de plus conclu qu’il avait été jugé que le principe du rattachement ne s’appliquait pas à de telles dépenses. Selon le juge Brulé, ces arrêts étaient déterminants et, en conséquence, les PIL en litige étaient admissibles comme dépenses courantes.

Le juge Brulé a rejeté l’argument du ministre selon lequel, comme les PIL ont été effectués dans le but de tirer un revenu sur l’ensemble de la durée des baux, il faut donc, pour déterminer les bénéfices réels, que les PIL soient amortis sur la durée de chaque bail. Il a souligné que, pour étayer cet

had relied on *Neonex International Ltd. v. The Queen*, 78 D.T.C. 6339 (F.C.), but that *Neonex* did not deal with a running expense situation and was therefore inapplicable. He relied in this regard (at p. 1141) on the judgment of this Court in *Symes v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 695, at p. 733, where the words of Wilson J. in *Mattabi Mines Ltd. v. Ontario (Minister of Revenue)*, [1988] 2 S.C.R. 175, at p. 189, were interpreted as “rejecting both the need for a causal connection between a particular expenditure and a particular receipt, and the suggestion that a receipt must arise in the same year as an expenditure is incurred”.

In response to the Minister’s argument that matching should have been employed in this case because it gave a better picture of Canderel’s true income, Brulé J. observed that although accounting theory may be helpful in considering the appropriate treatment of income for tax purposes, it is not determinative. He agreed with the submission by Canderel, relying on *Oxford Shopping Centres*, *supra*, that even if the law in many cases seemed to require matching, the expenses in this case should be matched against current benefits, as was in fact done here, since the use of the matching principle in cases such as *M.N.R. v. Tower Investment Inc.*, [1972] F.C. 454 (T.D.), gave rise to no general principle of law.

Brulé J. found that the benefits generated by the TIPs for Canderel included (1) the prevention of a “hole in income” caused by maintaining a vacant building; (2) the satisfaction of its interim financing requirements and the ability to obtain permanent financing; (3) the ability to maintain its market position and reputation; and (4) the ability to earn revenues through rental, management, and development fees. Therefore, he concluded (at p. 1142) that “the expenses deducted by the Appellant were running expenses, that matching is not in this case the appropriate method for tax purposes, and that the Appellant should be allowed to adopt

argument, le ministre avait invoqué l’affaire *Neonex International Ltd. c. La Reine*, 78 D.T.C. 6339 (C.F.), mais que comme cette décision ne portait pas sur un cas de dépenses courantes elle était donc inapplicable. Le juge Brulé s’est fondé à cet égard (à la p. 1141) sur l’arrêt de notre Cour *Symes c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 695, à la p. 733, où les propos tenus par le juge Wilson dans *Mattabi Mines Ltd. c. Ontario (Ministre du Revenu)*, [1988] 2 R.C.S. 175, à la p. 189, ont été interprétés comme ayant pour effet de «rejet[er] à la fois l’exigence d’un lien de causalité entre une dépense particulière et un revenu particulier et l’idée que le revenu devait être généré dans l’année où la dépense avait été engagée».

En réponse à l’argument du ministre voulant que le principe du rattachement aurait dû être appliqué en l’espèce parce qu’il donnait une image plus juste du revenu véritable de Canderel, le juge Brulé a fait remarquer que, même si un principe comptable peut être utile dans l’examen du traitement qu’il convient de faire d’un revenu aux fins de l’impôt, un tel principe n’est pas déterminant. Il a souscrit à l’argument de Canderel, fondé sur l’arrêt *Oxford Shopping Centres*, précité, voulant que, même si dans bien des cas le droit semblait exiger le rattachement, en l’espèce les dépenses devraient être rattachées aux bénéfices courants, ce qui a effectivement été fait ici, étant donné que le recours au principe du rattachement dans des affaires comme *M.R.N. c. Tower Investment Inc.*, [1972] C.F. 454 (1^{re} inst.), n’a donné naissance à aucun principe général de droit.

Le juge Brulé a statué que, parmi les avantages que comportaient les PIL pour Canderel, il fallait mentionner: (1) la prévention du «trou dans le revenu» qu’occasionnerait le maintien d’un immeuble vacant; (2) le respect des exigences de son financement provisoire et l’obtention d’un financement permanent; (3) la capacité de préserver sa position sur le marché ainsi que sa réputation; (4) la capacité de gagner des revenus au moyen de loyers et d’honoraires de gestion et d’aménagement. En conséquence, Il a conclu, à la p. 1142, que «les dépenses déduites par l’appelante étaient des dépenses courantes, que la méthode du

17

18

the expensing method”. Noting also that “there is no requirement under the law for consistency in accounting methods between financial statements and income tax calculation”, Brulé J. allowed the appeal and referred the matter back to the Minister for reconsideration and reassessment in accordance with the law as set out in his reasons.

(2) *Federal Court of Appeal*, [1995] 2 F.C. 232

(a) Reasons of Stone J.A., for the majority

19 Stone J.A. began by asserting at p. 236 that “the matching principle of accounting has, at least in this Court, been elevated to the status of a legal principle”. He found support for this position in the Court’s decision in *West Kootenay Power and Light Co. v. Canada*, [1992] 1 F.C. 732 (C.A.), where MacGuigan J.A. stated at p. 745:

The approved principle is that whichever method presents the “truer picture” of a taxpayer’s revenue, which more fairly and accurately portrays income, and which “matches” revenue and expenditure, if one method does, is the one that must be followed.

While acknowledging that *West Kootenay* was concerned with the time in which to report earned but unbilled income, Stone J.A. saw no reason to limit its application to that scenario and found that it should also apply when the issue is whether a taxpayer is required to match expenditures against revenue in computing profit for tax purposes.

20 Stone J.A. agreed with the trial judge that “running expenses” need not be matched with corresponding items of revenue for tax purposes, but found that the TIPs here at issue did not fit the classical description of “running expenses” in *Naval Colliery, supra*. He recognized, at pp. 237-38, that it could be argued that the TIPs were “in the nature of running expenses on the basis that they represented a cost of doing business in the

rapprochement ne s’appliquait pas en l’espèce pour des fins fiscales et que l’appelante devrait être autorisée à utiliser la méthode de la passation par pertes et profits». Soulignant également que «le droit n’exige pas que l’on recoure aux mêmes méthodes comptables pour les états financiers que pour le calcul de l’impôt sur le revenu», le juge Brulé a accueilli l’appel et renvoyé l’affaire au ministre pour réexamen et nouvelle cotisation conformément au droit exposé dans ses motifs.

(2) *Cour d’appel fédérale*, [1995] 2 C.F. 232

a) Les motifs du juge Stone, au nom de la majorité

Le juge Stone a d’abord affirmé, à la p. 236, que «le principe comptable du rattachement a été élevé, du moins par la Cour [d’appel fédérale], au statut de principe juridique». Au soutien de cette affirmation, il a fait état de l’arrêt *West Kootenay Power and Light Co. c. Canada*, [1992] 1 C.F. 732 (C.A.), où le juge MacGuigan a déclaré ceci, à la p. 745:

... la méthode applicable est celle qui donne l’image la plus fidèle du revenu du contribuable, qui le représente le plus fidèlement et proprement et qui permet le meilleur «rattachement» des charges et des produits.

Tout en reconnaissant que l’arrêt *West Kootenay* concernait la question du moment où il fallait déclarer un revenu gagné mais non facturé, le juge Stone n’a vu aucune raison de limiter l’application de cet arrêt à ce scénario et il a conclu qu’il devrait également s’appliquer lorsque la question qui se pose consiste à déterminer si un contribuable est tenu de rattacher des dépenses à un revenu dans le calcul du bénéfice aux fins de l’impôt.

Le juge Stone a dit être d’accord avec le juge de première instance qu’il n’est pas nécessaire aux fins de l’impôt de rattacher des «dépenses courantes» à des postes de revenu correspondants, mais il a conclu que les PIL en cause ne correspondaient pas à la description classique des «dépenses courantes» donnée dans l’arrêt *Naval Colliery*, précité. Il a reconnu, à la p. 238, qu’il était possible de soutenir que les PIL étaient «des dépenses cou-

1986 taxation year and also that [Canderel] would likely have faced significant financial disadvantages if they had not been laid out and did achieve significant financial advantages by laying them out”. However, he found that the expenditures were not incurred in earning income solely in 1986, but in all of the years during which the leases were to run.

Moreover, Stone J.A. found that the present case was not analogous to *Oxford Shopping Centres, supra*, as in that case it was not possible to match the expenses with particular items of revenue. While acknowledging that in *Cummings, supra*, Heald J.A. was prepared in *obiter* to characterize lease pick-up expenses as running expenses, Stone J.A. was of the opinion that this too assumed that the expenses in question could not be allocated directly to corresponding revenue. In the present case, because the TIPs could be matched with revenue from the respective leases in accordance with the matching principle, and were in fact so matched for accounting purposes, Stone J.A. (Robertson J.A. concurring) would have allowed the appeal.

(b) Concurring reasons of Desjardins J.A.

Desjardins J.A. began with a brief discussion, based largely on that in *Symes, supra*, of the limited role to be played by generally accepted accounting principles (“GAAP”) in the determination of profit for tax purposes. She found at p. 244 that the trial judge erred in applying to the case at bar the interpretation in *Symes* of Wilson J.’s rejection in *Mattabi Mines, supra*, of “both the need for a causal connection between a particular expenditure and a particular receipt, and the suggestion that a receipt must arise in the same year as an expenditure is incurred”, as *Symes* was not con-

rantes, parce qu’ils représentaient des frais liés à l’exploitation d’une entreprise au cours de l’année d’imposition de 1986, et aussi parce que [Canderel] aurait été nettement désavantagée sur le plan financier si elle n’avait pas versé ces paiements et qu’elle a effectivement obtenu des avantages financiers importants en les versant». Cependant, il a conclu que les dépenses n’avaient pas été engagées dans le but de produire un revenu uniquement en 1986, mais pendant toutes les années au cours desquelles les baux devaient être en vigueur.

De plus, le juge Stone a conclu que le présent cas n’était pas analogue à l’arrêt *Oxford Shopping Centres*, précité, car il n’était pas possible, dans cette affaire, de rattacher les dépenses à des postes de revenu particuliers. Tout en reconnaissant que, dans *Cummings*, précité, dans une remarque incidente, le juge Heald s’était dit disposé à qualifier de dépenses courantes des dépenses de prise en charge d’un bail, le juge Stone était d’avis que cela laissait également supposer que les dépenses en question ne pouvaient pas être imputées directement à des postes de revenu correspondants. En l’espèce, parce que les PIL pouvaient, conformément au principe du rattachement, être rattachés au revenu tiré des divers baux et qu’ils l’avaient effectivement été à des fins comptables, le juge Stone (avec l’appui du juge Robertson) était d’avis d’accueillir l’appel.

b) Les motifs concordants du juge Desjardins

Le juge Desjardins a d’abord examiné brièvement, en se fondant en grande partie sur l’examen de la question fait dans *Symes*, précité, le rôle limité que les principes comptables généralement reconnus («PCGR») doivent jouer dans la détermination du bénéfice aux fins de l’impôt. Elle a conclu, à la p. 244, que le juge de première instance avait commis une erreur en appliquant à l’espèce l’interprétation donnée dans *Symes*, précité, du rejet par le juge Wilson, dans l’arrêt *Mattabi Mines*, précité, «à la fois [de] l’exigence d’un lien de causalité entre une dépense particulière et un revenu particulier et [de] l’idée que le revenu devait être généré dans l’année où la dépense avait été engagée», étant donné que l’arrêt *Symes* ne

21

22

cerned with the timing of a deduction, which was the only issue in the case at bar.

portait pas sur la question du moment où il faut faire la déduction, question qui était la seule en litige dans le cas qui l'intéressait.

23 Desjardins J.A. turned next to the cases relied upon by the Minister in support of the proposition that where there are two methods acceptable both under GAAP and for tax purposes, the court will prefer the one that results in a “truer picture” of the taxpayer’s profit, including *West Kootenay, supra*, *Maritime Telegraph and Telephone Co. v. The Queen*, 92 D.T.C. 6191, and *Friedberg v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 285. She concluded at p. 256 that “[i]n essence, what the courts have been looking for is the true realized gains and losses of a taxpayer in the relevant taxation year”, and that to determine whether matching is the appropriate method in any given case would require an analysis of the specific facts in light of the cases in which the matching principle had been specifically developed. In this connection, she relied on *Symes* for the proposition that the determination of profit for tax purposes is a question of law, to be determined in accordance with “well accepted principles of business (or accounting) practice” (p. 257), unless they run counter to an express statutory provision or a principle of tax law.

Le juge Desjardins a ensuite examiné les décisions invoquées par le ministre au soutien de l’argument selon lequel, en présence de deux méthodes acceptables tant en vertu des PCGR qu’aux fins de l’impôt, le tribunal préférera celle qui donne une «image plus fidèle» du bénéfice du contribuable, notamment les arrêts *West Kootenay*, précité, *Maritime Telegraph and Telephone Co. c. La Reine*, 92 D.T.C. 6191, et *Friedberg c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 285. Elle a conclu, à la p. 256, que, «[e]ssentiellement, ce que les tribunaux ont recherché, ce sont les gains et pertes véritables que le contribuable a réalisés au cours de l’année d’imposition pertinente» et que le fait de déterminer si le rattachement est la méthode qui convient dans un cas donné exigerait une analyse des faits précis, à la lumière des cas dans lesquels le principe du rattachement a été élaboré de façon explicite. À cet égard, elle s’est fondée sur l’arrêt *Symes* pour affirmer que la détermination du bénéfice aux fins de l’impôt est une question de droit, qui doit être tranchée conformément aux «principes bien reconnus de la pratique des affaires (ou comptable)» (p. 257) sauf si ceux-ci vont à l’encontre d’une disposition législative explicite ou d’un principe du droit fiscal.

24 Thus, Desjardins J.A. identified the key question as assessing which method most accurately shows the taxpayer’s actual profit. After reviewing *Oxford Shopping Centres, supra*, in which the taxpayer’s disbursement was considered to be a running expense and the matching principle therefore did not apply, even though amortization was available at the taxpayer’s option and would have provided a more accurate picture of income for the particular year, she found that where an expense could be related to a particular item of income, the matching principle would apply. She concluded, at p. 264, that TIPs are “clearly” related to particular items of income, as there is a “direct contractual relationship between the TIP and the stream of revenues gained over the period of the lease”. There-

En conséquence, le juge Desjardins a souligné que la question principale était d’établir quelle méthode indique le plus fidèlement le bénéfice véritable du contribuable. Après avoir examiné l’arrêt *Oxford Shopping Centres*, précité, dans lequel le débours du contribuable avait été considéré comme étant une dépense courante et le principe du rattachement n’avait donc pas été appliqué, même si l’amortissement constituait l’un des choix possibles du contribuable et aurait donné une image plus fidèle du revenu pour l’année en cause, elle a conclu que, lorsqu’une dépense peut être rattachée à un poste de revenu particulier, le principe du rattachement s’applique. Elle a statué, à la p. 264, qu’il ne fait «aucun doute» que les PIL sont des dépenses liées à des postes de revenu particu-

fore, in her view at p. 264, “[m]atching of TIPs is compulsory”.

Canderel had argued that the foundation on which rests the compulsory matching of expenses when related to a particular item of income, namely *Commissioners of Inland Revenue v. Gardner Mountain & D’Ambrumenil, Ltd.* (1947), 29 T.C. 69 (H.L.), was inapplicable because it dealt with costs of inventory, for which special rules have developed. Desjardins J.A. disagreed, noting that Viscount Simon’s words in that case were directed to both “services completely rendered or goods supplied”, and that Canderel was in a type of service industry, namely the rental of commercial premises. Therefore, she held that the TIPs were to be deducted as the services were rendered — that is, over the period of the lease. She distinguished *Vallambrosa Rubber, supra*, and *Naval Colliery, supra*, as cases in which the expenses in question truly could not be matched to specific items of revenue. Further, she found that because timing was not raised in *Cummings, supra*, which dealt only with whether lease pick-up expenses were on account of income or capital, the *obiter* comments in that case concerning TIPs were neither binding nor persuasive.

Therefore, Desjardins J.A. was in agreement with the majority that the TIPs paid by Canderel in 1986 were to be amortized over the life of the respective leases, and that such would be (at p. 270) “the only method acceptable for income tax purposes”.

IV. Issues

As already stated, this appeal raises only one direct issue: whether tenant inducement payments are deductible from income entirely in the year in

liers, puisqu’ils sont «directement liés au flux de revenus gagnés au cours de la période du bail». Donc, à son avis, «[l]e rattachement des PIL est obligatoire» (p. 264).

Canderel avait plaidé que le fondement sur lequel repose le rattachement obligatoire des dépenses lorsqu’elles sont liées à un poste de revenu particulier, c’est-à-dire l’arrêt *Commissioners of Inland Revenue c. Gardner Mountain & D’Ambrumenil, Ltd.* (1947), 29 T.C. 69 (H.L.), ne s’appliquait pas parce que cet arrêt concernait les coûts des stocks, à l’égard desquels des règles spéciales avaient été élaborées. Le juge Desjardins n’a pas accepté cet argument, soulignant que les propos du vicomte Simon dans cette affaire visaient à la fois les «services rendus et [les] marchandises livrées» et que Canderel était dans un type d’industrie de services, soit celle de la location commerciale. Par conséquent, elle a statué que les PIL devaient être déduits au fur et à mesure que les services étaient rendus — c’est-à-dire pendant toute la période du bail. Elle a fait une distinction entre les arrêts *Vallambrosa Rubber*, précité, et *Naval Colliery*, précité, car il s’agissait d’affaires dans lesquelles les dépenses en question ne pouvaient vraiment pas être rattachées à des postes de revenu particuliers. De plus, elle a conclu que, parce que la question du moment de la déduction n’avait pas été soulevée dans *Cummings*, précité, affaire qui portait seulement sur la question de savoir si les frais de prise en charge d’un bail étaient des dépenses de nature capitale ou des dépenses imputables au compte de produits, les remarques incidentes formulées dans cet arrêt au sujet des PIL n’étaient ni contraignantes ni convaincantes.

Le juge Desjardins était donc d’accord avec la majorité pour dire que les PIL versés par Canderel en 1986 devaient être amortis sur la durée des divers baux et qu’il s’agissait de «la seule méthode acceptable aux fins de l’impôt sur le revenu» (à la p. 270).

IV. Les questions en litige

Comme il a déjà été mentionné, le présent pourvoi ne soulève qu’une question simple: les paiements d’incitation à la location peuvent-ils être

25

26

27

which they are incurred, or whether the Minister of National Revenue is entitled to insist that they be amortized over the terms of the leases to which they relate. To answer this question, however, it will first be necessary to examine the fundamental principles of profit computation under the *Income Tax Act*.

V. Analysis

(1) *General Principles of Profit Computation*

28 In the relatively recent case of *Symes, supra*, this Court considered the general principles which govern the computation of profit for income tax purposes. However, because some of the principles enunciated in *Symes* may have been misinterpreted, I propose to review these general principles in order to resolve the issue in this appeal and to clarify the critical issue of profit computation for the purposes of the *Income Tax Act*.

(a) The Interpretive Framework

29 It is appropriate to begin the consideration of profit with s. 9(1) of the Act, which defines a taxpayer's income for a taxation year from a business or property source as "his profit therefrom for the year". Significantly, "profit" is not defined in s. 9(1) or anywhere else in the Act. It seems to me that this approach was a deliberate legislative choice, particularly given that the Act contains exhaustive definitions of numerous other concepts and terms with which it deals. This choice reflects the reality that no single definition can adequately apply to the millions of different taxpayers bound by the Act. Under our self-assessment system, each taxpayer must be able to compute his or her income in such a way as to constitute an accurate picture of his or her income situation, subject, of course, to express provisions in the Act which require specific treatment of certain types of expenses or receipts.

déduits entièrement du revenu dans l'année où ils ont été effectués, ou le ministre du Revenu national a-t-il le droit d'insister pour qu'ils soient amortis sur la durée des baux auxquels ils se rapportent? Toutefois, pour répondre à cette question, il faudra d'abord examiner les principes fondamentaux du calcul du bénéfice en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

V. L'analyse

(1) *Les principes généraux de calcul du bénéfice*

Dans un arrêt relativement récent *Symes*, précité, notre Cour a examiné les principes généraux qui régissent le calcul du bénéfice aux fins de l'impôt sur le revenu. Toutefois, comme certains des principes énoncés dans cet arrêt ont peut-être été mal interprétés, je me propose de les réexaminer afin de trancher la question en litige dans le présent pourvoi et de clarifier la question cruciale du calcul du bénéfice aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

a) Le cadre d'interprétation

Il convient de commencer l'examen de la question du calcul du bénéfice par le par. 9(1) de la Loi, qui définit le revenu tiré par un contribuable d'une entreprise ou d'un bien pour une année d'imposition comme étant «le bénéfice qu'il en tire pour cette année». Fait important, le mot «bénéfice» n'est pas défini au par. 9(1) ni ailleurs dans la Loi. Il me semble qu'il s'agit là d'un choix délibéré du législateur, compte tenu particulièrement du fait que la Loi contient des définitions exhaustives de nombreux autres termes et notions dont elle traite. Ce choix reflète bien le fait qu'une seule et même définition ne peut pas s'appliquer adéquatement aux millions de contribuables assujettis à la Loi. Dans le cadre de notre régime d'autocotisation, chaque contribuable doit être en mesure de calculer son revenu de façon à donner une image fidèle de son revenu, sous réserve, évidemment, de l'application des dispositions expresses de la Loi qui exigent que certains types de dépenses ou de recettes soient traités d'une façon précise.

What, then, is the true nature of “profit” for tax purposes? While the concept has been variously expressed, perhaps the clearest and most concise articulation of the term is to be found in the oft-quoted decision of this Court in *M.N.R. v. Irwin*, [1964] S.C.R. 662, at p. 664, where profit in a year was taken to consist of “the difference between the receipts from the trade or business *during such year* . . . and the expenditure laid out to earn those receipts” (emphasis in original). This definition was echoed by Jackett P. in *Associated Investors of Canada Ltd. v. M.N.R.*, [1967] 2 Ex. C.R. 96, where he stated at p. 102:

Ordinary commercial principles dictate, according to the decisions, that the annual profit from a business must be ascertained by setting against the revenues from the business for the year, the expenses incurred in earning such revenues.

Accepting this fundamental definition, in *Symes*, *supra*, at pp. 722-23, the majority made the following observations about the computation of profit:

. . . the “profit” concept in s. 9(1) is inherently a net concept which presupposes business expense deductions. It is now generally accepted that it is s. 9(1) which authorizes the deduction of business expenses; the provisions of s. 18(1) are limiting provisions only. . . .

Under s. 9(1), deductibility is ordinarily considered as it was by Thorson P. in *Royal Trust*, [*Royal Trust Co. v. Minister of National Revenue*, 57 D.T.C. 1055 (Ex. Ct.)] (at p. 1059):

. . . the first approach to the question whether a particular disbursement or expense was deductible for income tax purpose was to ascertain whether its deduction was consistent with ordinary principles of commercial trading or well accepted principles of business . . . practice . . . (Emphasis added.)

Thus, in a deductibility analysis, one’s first recourse is to s. 9(1), a section which embodies, as the trial judge suggested, a form of “business test” for taxable profit.

Par conséquent, quelle est la véritable nature du «bénéfice» aux fins de l’impôt? Bien que cette notion ait été exprimée de diverses manières, la formulation la plus claire et la plus concise de ce terme a peut-être été donnée dans l’arrêt souvent cité de notre Cour *M.N.R. c. Irwin*, [1964] R.C.S. 662, à la p. 664, où les bénéfices d’une année ont été décrits comme étant constitués de [TRADUCTION] «la différence entre les recettes du commerce ou de l’entreprise encaissées *pendant cette même année* [. . .] et les dépenses effectuées pour réaliser ces recettes» (en italique dans l’original). Cette définition a été reprise par le président Jackett dans la décision *Associated Investors of Canada Ltd. c. M.N.R.*, [1967] 2 R.C. de l’É. 96, où il a déclaré ceci, à la p. 102:

[TRADUCTION] Les principes commerciaux ordinaires prescrivent, suivant les décisions, qu’il faut déterminer le profit annuel d’une entreprise en défalquant des revenus de cette dernière pour l’année les dépenses engagées en vue de tirer lesdits revenus.

Acceptant cette définition fondamentale, dans l’arrêt *Symes*, précité, aux pp. 722 et 723, la majorité a fait les observations suivantes au sujet du calcul du bénéfice:

. . . le concept de «bénéfice» au par. 9(1) est en soi un résultat net qui présuppose des déductions de dépenses d’entreprise. Il est maintenant généralement reconnu que c’est le par. 9(1) qui autorise la déduction des dépenses d’entreprise; le par. 18(1) est limitatif seulement . . .

En vertu du par. 9(1), la déductibilité est habituellement considérée de la façon dont elle l’avait été par le président Thorson dans *Royal Trust*, [*Royal Trust Co. c. Minister of National Revenue*, 57 D.T.C. 1055 (C. de l’É.)] (à la p. 1059):

[TRADUCTION] . . . pour savoir si un débours ou une dépense était déductible aux fins d’impôt la première étape était de déterminer si la déduction était conforme aux principes ordinaires des affaires commerciales ou aux principes bien reconnus de la pratique courante des affaires . . . (Je souligne.)

En conséquence, dans l’analyse des déductions, il faut commencer par le par. 9(1), disposition qui englobe, comme l’a précisé le juge de première instance, un «critère des affaires» aux fins du calcul du bénéfice imposable.

This is a test which has been variously phrased. As the trial judge rightly noted, the determination of profit under s. 9(1) is a question of law: *Neonex International Ltd. v. The Queen*. . . . Perhaps for this reason, and as *Neonex* itself impliedly suggests, courts have been reluctant to posit a s. 9(1) test based upon “generally accepted accounting principles” (G.A.A.P.). . . . Any reference to G.A.A.P. connotes a degree of control by professional accountants which is inconsistent with a legal test for “profit” under s. 9(1). Further, whereas an accountant questioning the propriety of a deduction may be motivated by a desire to present an appropriately conservative picture of current profitability, the *Act* is motivated by a different purpose: the raising of public revenues. For these reasons, it is more appropriate in considering the s. 9(1) business test to speak of “well accepted principles of business (or accounting) practice” or “well accepted principles of commercial trading”. [Emphasis in original.]

C'est un critère qui a été formulé de bien des façons. Comme le juge de première instance l'a bien fait ressortir, la détermination du bénéfice en vertu du par. 9(1) est une question de droit: *Neonex International Ltd. c. The Queen* [. . .] C'est peut-être pour ce motif (comme le laisse entendre implicitement *Neonex*) que les tribunaux ont hésité à énoncer, relativement au par. 9(1), un critère fondé «sur les principes comptables généralement reconnus» (P.C.G.R.) [. . .]. Toute mention des P.C.G.R. comporte l'idée d'un degré de contrôle exercé par des comptables professionnels, ce qui est incompatible avec un critère juridique du «bénéfice» en vertu du par. 9(1). Alors qu'un comptable s'interrogeant sur l'opportunité d'une déduction peut être motivé par le désir de présenter un tableau plutôt conservateur du niveau des profits courants, la *Loi* vise une fin différente: la perception de revenus publics. Pour ces motifs, dans l'examen du par. 9(1), il convient davantage de parler de «principes bien reconnus de la pratique courante des affaires (ou comptable)» ou de «principes bien reconnus des affaires commerciales». [Souligné dans l'original.]

32 The great difficulty which seems to have plagued the courts in the assessment of profit for income tax purposes bespeaks the need for as much clarity as possible in formulating a legal test therefor. The starting proposition, of course, must be that the determination of profit under s. 9(1) is a question of law, not of fact. Its legal determinants are two in number: first, any express provision of the *Income Tax Act* which dictates some specific treatment to be given to particular types of expenditures or receipts, including the general limitation expressed in s. 18(1)(a), and second, established rules of law resulting from judicial interpretation over the years of these various provisions.

La grande difficulté qui semble avoir affligé les tribunaux dans la détermination du bénéfice aux fins de l'impôt sur le revenu fait ressortir la nécessité de formuler le plus clairement possible le critère juridique applicable à cet égard. Le postulat de départ est évidemment que la détermination du bénéfice visé au par. 9(1) est une question de droit, non de fait. Les facteurs juridiques déterminants sont au nombre de deux: premièrement, l'existence d'une disposition expresse de la *Loi de l'impôt sur le revenu* commandant l'application d'un traitement précis à l'égard de certaines dépenses ou recettes, notamment la limite générale formulée à l'al. 18(1)a), et, deuxièmement, l'existence de règles de droit établies découlant de l'interprétation que les tribunaux ont donnée de ces diverses dispositions au fil des ans.

33 Beyond these parameters, any further tools of analysis which may provide assistance in reaching a determination of profit are just that: interpretive aids, and no more. Into this category fall the “well-accepted principles of business (or accounting) practice” which were mentioned in *Symes*, also referred to as “ordinary commercial principles” or “well-accepted principles of commercial trading”, among other terms. A formal codification of these principles is to be found in the “generally accepted

À part ces paramètres, tous les autres moyens d'analyse susceptibles d'aider à déterminer le bénéfice ne sont que ce que leur nom indique: des critères d'interprétation, sans plus. Entrent dans cette catégorie les «principes bien reconnus de la pratique courante des affaires (ou comptable)» mentionnés dans l'arrêt *Symes*, également appelés «principes commerciaux ordinaires» ou «principes ordinaires des affaires commerciales», entre autres. Ces principes ont été formellement codifiés dans

accounting principles” (“GAAP”) developed by the accounting profession for use in the preparation of financial statements. These principles are accepted by the accounting profession as yielding accurate financial information about the subject of the statements, and become “generally accepted” either by actually being followed in a number of cases, by finding support in pronouncements of professional bodies, by finding support in the writings of academics and others, or by more than one of these methods: see Peter W. Hogg and Joanne E. Magee, *Principles of Canadian Income Tax Law* (2nd ed. 1997), at pp. 180-81. What must be remembered, however, is that these are non-legal tools and as such are external to the legal determination of profit, whereas the provisions of the Act and other established rules of law form its very foundation.

That is not to minimize the key role played by such well-accepted business principles (as I shall hereafter refer to them) in the profit-computation process. In *Friesen v. Canada*, [1995] 3 S.C.R. 103, Major J. made the following observation at para. 41:

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*. . . .

I think this statement aptly describes the proper relationship between tax law and business principles. In the absence of a statutory definition of profit, it would be unwise for the law to eschew the valuable guidance offered by well-established business principles. Indeed, these principles will, more often than not, constitute the very basis of the determination of profit. However, well-accepted business principles are not rules of law and thus a given principle may not be applicable to every case. More importantly, these principles must nec-

les «principes comptables généralement reconnus» («PCGR») établis par la profession comptable pour la préparation des états financiers. La profession comptable reconnaît que ces principes produisent une information financière fidèle relativement à l’objet des états financiers, et ils deviennent «généralement reconnus» soit parce qu’ils sont effectivement suivis dans un certain nombre de cas, soit parce qu’ils trouvent appui dans les déclarations faites par des organismes professionnels ou dans les écrits d’universitaires et d’autres personnes, ou encore par une combinaison de ces facteurs: voir Peter W. Hogg et Joanne E. Magee, *Principles of Canadian Income Tax Law* (2^e éd. 1997), aux pp. 180 et 181. Il ne faut toutefois pas oublier qu’il s’agit d’outils non juridiques et, de ce fait, extrinsèques à la détermination du bénéfice en droit, alors que les dispositions de la Loi et les autres règles de droit établies constituent la base même de cette notion.

Cette constatation ne vise pas à minimiser le rôle clé que jouent ces principes commerciaux bien reconnus (ainsi que je les désignerai ci-après) dans le processus de calcul du bénéfice. Dans ses motifs dans *Friesen c. Canada*, [1995] 3 R.C.S. 103, le juge Major a fait l’observation suivante au par. 41:

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*. . . .

Je pense que cet énoncé décrit bien le lien qui doit exister entre le droit fiscal et les principes commerciaux. En l’absence de définition de la notion de bénéfice dans la loi, il ne serait pas sage que le droit renonce aux indications précieuses qu’offrent des principes commerciaux bien établis. En effet, plus souvent qu’autrement, ces principes constitueront la base même de la détermination du bénéfice. Cependant, des principes commerciaux reconnus ne sont pas des règles de droit et, partant, il est possible qu’un principe donné ne s’applique

34

35

essarily take a subordinate position relative to the legal rules which govern.

pas à tous les cas. Fait plus important encore, ces principes doivent nécessairement occuper un rang subordonné par rapport aux règles de droit qui régissent la question.

36 The reason for this is simple: generally speaking, well-accepted business principles will have their roots in the methodology of financial accounting, which, as was expressed in *Symes*, is motivated by factors fundamentally different from taxation. Moreover, financial accounting is usually concerned with providing a comparative picture of profit from year to year, and therefore strives for methodological consistency for the benefit of the audience for whom the financial statements are prepared: shareholders, investors, lenders, regulators, etc. Tax computation, on the other hand, is solely concerned with achieving an accurate picture of income for each individual taxation year for the benefit of the taxpayer and the tax collector. Depending on the taxpayer's commercial activity during a particular year, the methodology used to calculate profit for tax purposes may be substantially different from that employed in the previous year, which in turn may be different from that which was employed the year before. Therefore, while financial accounting may, as a matter of fact, constitute an accurate determinant of profit for some purposes, its application to the legal question of profit is inherently limited. Caution must be exercised when applying accounting principles to legal questions.

La raison de ce fait est simple: en règle générale, les principes commerciaux reconnus tirent leur origine de la méthodologie de la comptabilité générale, qui, comme il a été mentionné dans *Symes*, est motivée par des facteurs fondamentalement différents de la fiscalité. De plus, la comptabilité générale vise habituellement à fournir une image comparative du bénéfice d'une année à l'autre et tend donc à respecter une uniformité méthodologique pour le bénéfice de ceux à qui sont destinés les états financiers: notamment les actionnaires, les investisseurs, les prêteurs, les organismes de réglementation. Par contre, le calcul de l'impôt vise seulement à produire, pour le bénéfice du contribuable et du percepteur d'impôts, une image fidèle du revenu pour chaque année d'imposition. Selon l'activité commerciale du contribuable au cours d'une année donnée, la méthode utilisée pour calculer le bénéfice aux fins de l'impôt peut être très différente de celle utilisée l'année précédente, qui elle aussi a pu différer de celle utilisée l'année d'avant. Par conséquent, bien que la comptabilité générale puisse, dans les faits, constituer à certaines fins une méthode fidèle de détermination du bénéfice, son application à la question juridique du bénéfice est intrinsèquement limitée. La prudence s'impose dans l'application de principes comptables à des questions juridiques.

37 I do not wish to be taken, however, as minimizing the role of GAAP in the determination of profit for income tax purposes. Some have inferred from my reasons in *Symes* an intention that GAAP are to be rejected entirely: see, for example, Hogg and Magee, *supra*, at pp. 185-87. This is not what I intended. In fact, the better view is that GAAP will generally form the very foundation of the "well-accepted business principles" applicable in computing profit. It is important, however, for the courts to avoid delegating the criteria for the legal test of profit to the accounting profession, and therefore a distinction must be maintained. That is, while GAAP may more often than not parallel the

Je ne voudrais toutefois pas que l'on croie que je minimise le rôle des PCGR dans la détermination du bénéfice aux fins de l'impôt sur le revenu. Certains ont déduit de mes motifs dans l'arrêt *Symes* l'intention d'écarter complètement les PCGR: voir, par exemple, Hogg et Magee, *op. cit.*, aux pp. 185 à 187. Telle était pas mon intention. De fait, la meilleure façon de voir les choses est de dire que les PCGR forment généralement la base même des «principes commerciaux reconnus» applicables au calcul du bénéfice. Toutefois, il est important que les tribunaux évitent de déléguer la responsabilité des critères du test juridique du bénéfice à la profession comptable, voilà pourquoi il faut maintenir

well-accepted business principles recognized by the law, there may be occasions on which they will differ, and on such occasions the latter must prevail: see, for example, *Friedberg v. Canada, supra*.

Moreover, there will, of course, be situations in which GAAP will offer various acceptable options in the preparation of financial statements, and the taxpayer will be free, for financial accounting purposes, to adopt whichever option best suits his financial objectives at the given time. In such cases, GAAP will surely not be determinative as to the method by which an accurate picture of profit may be obtained for taxation purposes, though it may still be useful as a guide to the various acceptable methods of computation, one of which may yield the appropriate result for taxation.

A good example of the relationship among the provisions of the Act, the principles developed in the case law, and GAAP or well-accepted business principles can be found in s. 18(9) of the Act, which requires the amortization of certain prepaid expenses over the periods of time to which they relate. It is possible, although I express no specific opinion on this matter, that some of these expenses could be treated otherwise for the purposes of GAAP or business practice; perhaps they might be deducted entirely in the year incurred, or even capitalized. However, this possibility is negated for tax purposes by their specific legislative treatment.

I pause here for a moment to distinguish the role of the courts in this regard from that of Parliament. Generally speaking, the courts are free, in the absence of contrary legislation or established rules of law, to assess the taxpayer's computation of income in accordance with well-accepted business principles. Obviously, this will require an assessment in each case of which of these principles apply to the particular circumstances which present themselves. However, it is not for the court to decide that one principle is paramount, or applica-

une distinction. Autrement dit, même si, plus souvent qu'autrement, les PCGR correspondent aux principes commerciaux reconnus par le droit, il peut survenir des occasions où ils différeront, auxquels cas les derniers doivent avoir préséance: voir, par exemple, l'arrêt *Friedberg c. Canada*, précité.

De plus, il y aura naturellement des cas où les PCGR offriront diverses solutions acceptables dans la préparation des états financiers, et où le contribuable sera libre, aux fins de la comptabilité générale, d'adopter celle qui sert le mieux ses objectifs financiers à ce moment. Dans de tels cas, les PCGR ne seront sûrement pas déterminants quant à la méthode permettant d'obtenir une image fidèle du bénéfice aux fins de l'impôt, quoiqu'ils puissent rester utiles pour indiquer les diverses méthodes acceptables de calcul, dont l'une pourrait fournir le résultat approprié aux fins de l'impôt.

Le paragraphe 18(9) de la Loi, qui exige que certaines dépenses payées d'avance soient amorties sur les périodes auxquelles elles se rapportent est un bon exemple du rapport qui existe entre les dispositions de la Loi, les principes élaborés par la jurisprudence et les PCGR ou les principes commerciaux reconnus. Il est possible, quoique je n'exprime aucune opinion précise à cet égard, que certaines de ces dépenses puissent être traitées autrement dans l'application des PCGR ou dans la pratique des affaires; peut-être pourraient-elles être déduites en entier dans l'année où elles ont été engagées, ou même capitalisées. Toutefois, pour les fins de l'impôt, cette possibilité est écartée en raison du traitement particulier que leur réserve la loi.

Je m'arrête un instant afin de distinguer, à cet égard, le rôle des tribunaux et celui du législateur. En général, les tribunaux sont libres, en l'absence de dispositions législatives ou de règles de droit établies à l'effet contraire, d'apprécier le calcul du revenu effectué par le contribuable conformément aux principes commerciaux reconnus. Évidemment, il faut dans chaque cas évaluer lequel de ces principes s'applique aux circonstances particulières qui se présentent. Cependant, il n'appartient pas aux tribunaux de décider qu'un principe prédo-

38

39

40

ble to the exclusion or subordination of all others by saying that it has been elevated to the status of a rule of law which is to be applied in all situations. That is exclusively within the province of Parliament, and the willingness of Parliament to exercise this power is exemplified by s. 18(9) and by countless other codifications in the Act of what would otherwise likely be considered well-accepted business principles: see *Symes, supra*, at pp. 723-25.

41 For the court to usurp this inherent power of Parliament is rife with unnecessary danger. As was observed in *Royal Bank of Canada v. Sparrow Electric Corp.*, [1997] 1 S.C.R. 411, at para. 112:

All that is needed to effect the desired result is clear language of that kind. In the absence of such clear language, judicial innovation is undesirable, both because the issue is policy charged and because a legislative mandate is apt to be clearer than a rule whose precise bounds will become fixed only as a result of expensive and lengthy litigation.

The law of income tax is sufficiently complicated without unhelpful judicial incursions into the realm of lawmaking. As a matter of policy, and out of respect for the proper role of the legislature, it is trite to say that the promulgation of new rules of tax law must be left to Parliament. As one eminent jurist of the United States Supreme Court once observed, “we are a Supreme Court, not a Supreme Legislature”.

42 Of course, this is distinct from the interpretation of such rules, such as, for example, the elucidation of the otherwise undefined concept of “profit”, which is well within the jurisdiction of the courts. Such interpretive jurisprudence will fall within the category of “rules of law” which, as a matter of course, will predominate over well-accepted business principles. However, when no specific legal rule has been developed, either in the case law or under the Act, the taxpayer will be free to calculate his or her income in accordance with well-

mine ou s’applique de manière telle qu’il exclut leur application ou que celle-ci est subordonnée à la sienne en disant qu’il a été élevé au rang de règle de droit devant être appliquée dans tous les cas. Ce pouvoir relève exclusivement de la compétence du législateur, et la volonté de ce dernier de l’exercer est illustrée par le par. 18(9) et par la codification dans la Loi d’une multitude d’autres règles qui autrement seraient vraisemblablement considérées comme des principes commerciaux reconnus: voir *Symes*, précité, aux pp. 723 à 725.

L’usurpation par les tribunaux de ce pouvoir inhérent du législateur est source de dangers inutiles. Comme notre Cour l’a souligné dans *Banque Royale du Canada c. Sparrow Electric Corp.*, [1997] 1 R.C.S. 411, au par. 112:

Pour obtenir le résultat souhaité, il suffit d’utiliser des termes aussi clairs. En l’absence de pareils termes, l’innovation judiciaire n’est pas souhaitable parce qu’il s’agit d’une question qui regorge de considérations de principe et parce qu’une prescription du législateur est plus susceptible d’être claire qu’une règle dont les limites précises ne seront établies que par suite d’une longue et coûteuse série de poursuites.

En matière d’impôt sur le revenu, le droit est suffisamment compliqué sans que les tribunaux fassent inutilement des incursions dans le domaine de la création des lois. En tant que ligne de conduite et par respect pour le rôle même du législateur, c’est un lieu commun que de dire que la promulgation de nouvelles règles de droit fiscal doit être laissée au législateur. Comme l’a dit un jour un éminent juriste de la Cour suprême des États-Unis: [TRADUCTION] «nous sommes la Cour suprême, pas le Parlement suprême».

Naturellement, cette question diffère de celle de l’interprétation de telles règles, par exemple l’éclaircissement de la notion par ailleurs non définie de «bénéfice», éclaircissement qui relève tout à fait de la compétence des tribunaux. Une telle jurisprudence interprétative entrera dans la catégorie des «règles de droit» qui, naturellement, l’emporteront sur les principes commerciaux reconnus. Cependant, dans le cas où aucune règle juridique précise n’a été élaborée, que ce soit dans la jurisprudence ou en vertu de la Loi, le contribuable est

accepted business principles, and to adopt whichever of these is appropriate in the particular circumstances, is not inconsistent with the law, and, as I shall elaborate upon below, yields an accurate picture of his profit for the year. The simple application by a court of one or another well-accepted business principle to a particular case or cases, moreover, will not ordinarily amount to the elevation of that principle to the status of a “rule of law”. In general, the Minister will not be entitled to insist that one method supported by business practice and commercial principles be employed over another, equally supported method, unless, as I will develop below, the method chosen by the taxpayer fails to yield an accurate picture of his or her income for the taxation year.

(b) The Interpretive Goal: An Accurate Picture of Income

Having established an appropriate framework for analysis, I should now like to discuss what exactly is the question that must be answered when attempting to assess a taxpayer’s profit for tax purposes. A good place to begin is with the decision of the Federal Court of Appeal in *West Kootenay*, *supra*, where MacGuigan J.A. stated at p. 745:

The approved principle is that whichever method presents the “truer picture” of a taxpayer’s revenue, which more fairly and accurately portrays income, and which “matches” revenue and expenditure, if one method does, is the one that must be followed.

In the court below, Stone J.A. took this passage as grounding his conclusion that the matching principle of accounting has been elevated to a rule of law. Obviously, in light of my previous comments, I do not, with respect, subscribe to that point of view. To my mind, the significance of this statement is to confirm a much sounder proposition: that the goal of the legal test of “profit” should be to determine which method of accounting best depicts the reality of the financial situation of the particular taxpayer. If this is accomplished by applying the matching principle, then so be it.

libre de calculer son revenu conformément aux principes commerciaux reconnus et d’adopter celui parmi ces principes qui convient dans les circonstances particulières, qui n’est pas incompatible avec le droit et qui, comme je vais l’expliquer en détail plus loin, donne une image fidèle de son bénéfice pour l’année. En outre le simple fait qu’un tribunal applique l’un ou l’autre des principes commerciaux reconnus à un ou plusieurs cas particuliers n’aura généralement pas pour effet d’ériger ce principe en «règle de droit». En général, le ministre n’a pas le droit d’insister pour qu’une méthode trouvant appui dans les principes commerciaux et la pratique des affaires soit employée de préférence à une autre méthode bénéficiant d’un appui égal, sauf si, comme je vais l’expliquer, la méthode choisie par le contribuable ne permet pas d’obtenir une image fidèle de son revenu pour l’année d’imposition visée.

b) Le but de l’interprétation: une image fidèle du revenu

Après avoir établi un cadre d’analyse approprié, je vais maintenant me demander quelle est exactement la question à laquelle il faut répondre lorsqu’on tente de déterminer le bénéfice d’un contribuable aux fins de l’impôt. Un bon point de départ est la décision rendue par la Cour d’appel fédérale dans l’affaire *West Kootenay*, précitée, où le juge MacGuigan a dit ceci, à la p. 745:

... la méthode applicable est celle qui donne l’image la plus fidèle du revenu du contribuable, qui le représente le plus fidèlement et proprement et qui permet le meilleur «rattachement» des charges et des produits.

En Cour d’appel fédérale, le juge Stone a considéré que ce passage étayait sa conclusion selon laquelle le principe comptable du rattachement avait été érigé en règle de droit. En toute déférence, à la lumière des observations que j’ai faites précédemment, je ne souscris évidemment pas à ce point de vue. À mon avis, l’intérêt de cet énoncé est qu’il confirme une proposition beaucoup plus juste: le critère juridique du «bénéfice» devrait viser à déterminer quelle méthode comptable dépeint le mieux la situation financière du contribuable concerné. Si ce but est atteint par l’applica-

43

44

On the other hand, if some other method is appropriate, is permissible under well-accepted business principles, and is not prohibited either by the Act or by some specific rule of law, then there is no principled basis by which the Minister should be entitled to insist that the matching principle — or any other method, for that matter — be employed. MacGuigan J.A. in *West Kootenay* seemed to advert to this notion at pp. 745-46, in the passage immediately following the above-quoted portion:

The result often will not be different from what it would be using a consistency principle, but the “truer picture” or “matching approach” is not absolute in its effect, and requires a close look at the facts of a taxpayer’s situation. [Emphasis added.]

45

As an aside, I would also observe that the compartmentalization of income calculation has led to a process that is far more complicated than necessary. To attempt to achieve a useful picture of profit by reference only to rigid categories of expenses — running expenses, matchable expenses, etc. — can become a frustrating exercise in futility: see Richard B. Thomas, “The Matching Principle: Legal Principle or a Concept?” (1996), 44 *Can. Tax J.* 1693. Rather than trying to discern into which pigeonhole a particular income expenditure falls, the taxpayer’s focus should be on attempting to portray his or her income in the manner which best reflects his or her true financial position for the year, that is, which gives an “accurate picture” of profit. To do otherwise is to lose sight of the taxation forest for the practice or principle trees. In other words, the competing concepts of running expenses and matching which appear to be at play in this appeal fall into the category of well-accepted business principles, no more, no less. They are simply important interpretive aids which may assist, but are not determinative, in the illumination of an accurate picture of the taxpayer’s income.

46

This should not be taken as casting doubt upon those previous decisions which have applied such

tion du principe du rattachement, qu’il en soit alors ainsi. Par contre, si une autre méthode convient, si elle est permise en vertu des principes commerciaux reconnus et si elle n’est pas interdite par la Loi ou par quelque autre règle de droit précise, il n’existe alors aucun principe autorisant le ministre à insister pour que ce soit le principe du rattachement — ou d’ailleurs quelque autre méthode — qui soit utilisé. Dans *West Kootenay*, le juge MacGuigan a semblé se référer à cette notion, dans le passage qui suit immédiatement l’extrait cité ci-dessus (aux pp. 745 et 746):

Souvent, le résultat obtenu ne différera pas de celui auquel on serait parvenu en appliquant le principe de la continuité, mais la méthode de «l’image la plus fidèle» ou du «rattachement» n’aboutit pas à des effets absolus et exige un examen factuel minutieux de la situation du contribuable. [Je souligne.]

En passant, je ferai également remarquer que la compartimentation du calcul du revenu a abouti à un processus beaucoup plus complexe que de besoin. Tenter de produire une image utile du bénéficiaire par rapport seulement à des catégories strictes de dépenses — dépenses courantes, rattachables et ainsi de suite — peut devenir un exercice frustrant et futile: voir Richard B. Thomas, «The Matching Principle: Legal Principle or a Concept?» (1996), 44 *Can. Tax J.* 1693. Au lieu de tenter de déterminer dans quelle case entre une dépense donnée, le contribuable devrait présenter son revenu de la manière qui reflète le mieux sa véritable situation financière pour l’année, c’est-à-dire qui donne une «image fidèle» du bénéficiaire. Agir autrement reviendrait à laisser les arbres que sont ces divers principes et pratiques lui cacher la forêt de la fiscalité. Autrement dit, les notions contradictoires de dépenses courantes et de rattachement qui paraissent être en jeu dans le présent pourvoi entrent dans la catégorie des principes commerciaux reconnus, ni plus ni moins. Elles sont simplement des outils d’interprétation importants, qui peuvent se révéler utiles mais non déterminants pour obtenir une image fidèle du revenu du contribuable.

Il ne faudrait pas considérer cela comme une remise en question des décisions antérieures qui

well-accepted business principles to the computation of profit, even where this might appear to have been the determining factor in the end. In *Oxford Shopping Centres*, *supra*, for example, an amount paid by the taxpayer to the City of Calgary to effect a certain traffic diversion for the benefit of its business was held to be a running expense. In his reasons, Thurlow A.C.J. (as he then was) held that the matching principle did not apply to a running expense even though deducting the expense entirely in the year incurred would distort the income for that particular year. While on first glance, this decision might appear to fly in the face of the “accurate picture” principle, in my view, the facts of the case gave rise to a choice between two difficult positions: either to permit the distortion of the taxpayer’s income for a single year by allowing the immediate deduction of a running expense, or to require the distortion of its income for a number of years by forcing the arbitrary amortization of an expense which was not clearly referable to any particular item of future revenue. Given this choice, it is apparent that Thurlow A.C.J. recognized that to apply the matching principle of accounting, as a well-accepted business principle, not a rule of law, would not have assisted in obtaining an accurate picture of the taxpayer’s income. Thus, he ruled it inapplicable to the circumstances of the case before him while expressly advertent to the freedom of the taxpayer to so amortize in appropriate cases, as had been held previously in *Tower Investment*, *supra*, and in *M.N.R. v. Canadian Glassine Co.*, [1976] 2 F.C. 517.

To my mind, this is an excellent example of the proper approach to be taken to the computation of profit. To the extent that they may be applicable to particular circumstances, well-accepted business principles are to be assessed and applied only on a case-by-case basis, and only for the purpose of achieving an accurate picture of profit for the year in question for income tax purposes. In this light, I have no hesitation in finding that to the extent that

ont appliqué au calcul du bénéfice ces principes commerciaux reconnus, même lorsque cela peut sembler avoir été le facteur déterminant en fin de compte. Dans *Oxford Shopping Centres*, précité, par exemple, il a été jugé qu’une somme payée par le contribuable à la ville de Calgary pour obtenir une mesure de détournement de la circulation pour les fins de son entreprise était une dépense courante. Dans ses motifs, le juge en chef adjoint Thurlow a conclu que le principe du rattachement ne s’appliquait pas à une dépense courante, même si le fait de déduire la dépense au complet dans l’année où elle était engagée donnerait une fausse image du revenu de l’année en question. Même si, à première vue, cette décision peut sembler contredire le principe de l’«image fidèle», je suis d’avis que les faits de cette affaire donnaient lieu à un choix entre deux positions difficiles: soit permettre la distorsion du revenu du contribuable pour une seule année en autorisant la déduction immédiate d’une dépense courante, soit exiger la distorsion de son revenu pendant un certain nombre d’années en obligeant l’amortissement d’une dépense qui n’était pas clairement rattachée à un poste particulier de revenu futur. Vu ce choix, il appert que le juge Thurlow a reconnu que le fait d’appliquer le principe comptable du rattachement, en tant que principe commercial reconnu et non pas comme règle de droit, n’aurait pas contribué à donner une image fidèle du revenu du contribuable. Par conséquent, il a déclaré le principe inapplicable aux circonstances de l’affaire dont il était saisi, tout en faisant expressément état de la liberté du contribuable de recourir à l’amortissement dans les cas s’y prêtant, comme il avait été jugé antérieurement dans les affaires *Tower Investment*, précitée, et *M.R.N. c. Canadian Glassine Co.*, [1976] 2 C.F. 517.

Selon moi, il s’agit d’un excellent exemple de l’approche qui doit être suivie dans le calcul du bénéfice. Dans la mesure où ils peuvent s’appliquer à des circonstances particulières, les principes commerciaux reconnus ne doivent être appréciés et appliqués qu’au cas par cas, et uniquement dans le but d’obtenir une image fidèle du bénéfice pour l’année en question aux fins de l’impôt sur le revenu. En conséquence, je n’ai aucune hésitation

the majority decision of the Federal Court of Appeal was premised on the view of the matching principle as a rule of law, it was clearly in error.

48 In reaching these conclusions, I am well aware of my remarks in *Friesen, supra*, at para. 118, to the following effect:

The appellant's interpretation would also undermine the matching principle underpinning s. 9 of the Act: *Neonex International Ltd. v. The Queen* . . . (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* . . . This principle emphasizes that receipts and expenditures which produce the net income are to be properly "matched" in the same time period: [V. Krishna, *The Fundamentals of Canadian Income Tax* (4th ed. 1993)], at p. 279. The importance of the "match" flows from the critical role timing considerations play in taxation matters.

49 While at first glance this statement might be taken to support the recognition of the matching principle as a rule of law, such was not the true meaning of these remarks. Rather, I was simply acknowledging the general principle that the computation of profit involves the offsetting of revenues against the expenditures incurred in earning them. This is hardly a novel concept (see *Irwin, supra*, for example), and clearly goes to the quest for an accurate picture of the taxpayer's income. In circumstances where an expenditure is incurred principally for the specific purpose of earning a discrete and identifiable item of revenue, it will generally yield a more accurate picture of profit to deduct that expenditure from taxable income in the year in which the revenue is realized. However, it will always be a matter of debate, in light of well-accepted business principles, whether a particular expenditure was in fact made principally for this purpose, and whether it is possible or appropriate to "match" the expenditure against some specific revenue, either current or future. Nothing in my remarks in *Friesen* serves to cast doubt upon this fundamental premise.

à conclure que, dans la mesure où la décision de la majorité en Cour d'appel fédérale était fondée sur l'opinion que le principe du rattachement était une règle de droit, cette décision était manifestement erronée.

En arrivant à ces conclusions, je suis bien conscient des remarques à l'effet suivant que j'ai formulées dans l'arrêt *Friesen*, précité, au par. 118:

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* [. . .] (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* [. . .] Selon ce principe, les recettes et les dépenses qui produisent le revenu net doivent être correctement «rattachées» au cours du même exercice: [V. Krishna, *The Fundamentals of Canadian Income Tax* (4^e éd. 1993)], à la p. 279. L'importance de ce «rattachement» découle du rôle crucial que joue le temps en matière de fiscalité.

Quoique, à première vue, cet énoncé puisse être considéré comme venant appuyer la reconnaissance du principe du rattachement en tant que règle de droit, ce n'était pas là le sens véritable de ces remarques. Je ne faisais plutôt simplement que reconnaître le principe général selon lequel le calcul du bénéfice exige d'appliquer aux revenus les dépenses engagées dans le but de les gagner. Cette notion, qui n'est guère nouvelle (voir l'arrêt *Irwin*, précité, par exemple), tend manifestement à la recherche d'une image fidèle du revenu du contribuable. Dans les cas où une dépense est engagée principalement dans le but précis de gagner un revenu distinct et identifiable, on obtiendra en général une image plus fidèle du bénéfice en déduisant cette dépense du revenu imposable au cours de l'année où le revenu est réalisé. Cependant, la question de savoir si une dépense particulière a dans les faits été effectuée principalement à cette fin et s'il est possible ou appropriée de «rattacher» cette dépense à un revenu précis, soit courant soit futur, donnera toujours lieu à discussion, à la lumière des principes commerciaux reconnus. Rien dans les remarques que j'ai formulées dans *Friesen* ne vient jeter de doutes sur ce principe fondamental.

It follows from all of this that in calculating his or her income for a taxation year, the taxpayer must adopt a method of computation which is not inconsistent with the Act or established rules of law, which is consistent with well-accepted business principles, and which will yield an accurate picture of his or her income for that year. In the simplest cases, it will not even be necessary to resort formally to the various well-accepted business principles, as the simple formula by which revenues are set against the expenditures incurred in earning them is always the basic determinant.

However, where the income picture is more complicated, as is frequently the case, the taxpayer is free to employ whichever well-accepted business principles will be most useful in depicting profit, provided again that the method adopted is not inconsistent with the law. As a general rule, and as I have already stated, the Minister is in no position to insist on the application of one principle or another, in the absence of some legal rule so requiring, unless, as I shall discuss next, the application of an alternative rule would yield a more accurate picture of income than that which was obtained by the taxpayer.

Revenue Canada is free to indicate its disapproval of the taxpayer's chosen method of computation by means of assessment. In *Johnston v. M.N.R.*, [1948] S.C.R. 486, this Court held that the onus is on the taxpayer, in the face of an assessment, to establish that the factual findings on which the assessment is based are wrong. However, to satisfy this onus where the dispute is over the appropriate method of computation, the taxpayer need only show that his or her income was calculated in a manner consistent with the foregoing paragraph, that is, that the figure attained was in conformity with the then-existing legal framework and represents an accurate picture of his or her financial position for the year in question. The onus then shifts to the Minister to prove either that the figure does not constitute an accurate picture of income or that some other method of computation

Il découle de tout ce qui précède que, dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée, le contribuable doit adopter une méthode de calcul qui ne soit pas incompatible avec la Loi ou les autres règles de droit établies, qui soit conforme avec les principes commerciaux reconnus et qui produise une image fidèle de son revenu pour l'année en question. Dans les cas les plus simples, il ne sera même pas nécessaire de recourir formellement aux divers principes commerciaux reconnus, car la simple formule qui consiste à appliquer aux revenus les dépenses engagées dans le but de les gagner est toujours le facteur déterminant fondamental.

Toutefois, lorsque la présentation de l'image du revenu est plus compliquée, comme cela se produit fréquemment, le contribuable est libre d'utiliser les principes commerciaux reconnus qui seront le plus utiles pour décrire le bénéficiaire, pourvu encore une fois que la méthode adoptée ne soit pas incompatible avec le droit applicable. En règle générale, comme je l'ai dit plus tôt, le ministre n'est pas en mesure d'insister sur l'application d'un principe ou d'un autre, en l'absence de règle juridique qui l'exige, sauf dans les cas où, comme je vais l'examiner ci-après, l'application d'une autre règle produirait une image plus fidèle du revenu que celle obtenue par le contribuable.

Revenue Canada est libre d'indiquer par voie de cotisation son désaccord avec la méthode de calcul choisie par le contribuable. Dans *Johnston c. M.N.R.*, [1948] R.C.S. 486, notre Cour a conclu qu'il incombe au contribuable ayant fait l'objet d'une cotisation d'établir que les conclusions de fait sur lesquelles la cotisation est basée sont fausses. Cependant, pour s'acquitter de cette charge de la preuve, lorsque le différend porte sur la méthode de calcul appropriée, le contribuable n'a qu'à prouver que son revenu a été calculé d'une manière compatible avec le paragraphe précédent, c'est-à-dire que le chiffre obtenu était conforme au cadre juridique existant alors et donne une image fidèle de sa situation financière pour l'année en question. Il y a alors déplacement de la charge de la preuve et le ministre est alors tenu de prouver que le chiffre ne constitue pas une image fidèle du revenu ou

50

51

52

would yield a more accurate picture. In so doing, however, I emphasize that the Minister is not entitled to rely on particular well-accepted business principles as being inherently preferable over others. If the method chosen by the taxpayer is otherwise acceptable by law and in accordance with such well-accepted principles, then it is no answer for the Minister to say that other principles should have been employed unless to do so would have yielded a more accurate picture of income.

qu'une autre méthode de calcul donnerait une image plus fidèle. Ce faisant, toutefois, je souligne que le ministre n'a pas le droit de se fonder sur certains principes commerciaux reconnus en invoquant qu'ils sont intrinsèquement préférables à d'autres. Si la méthode choisie par le contribuable est par ailleurs acceptable du point de vue du droit et conforme à ces principes reconnus, alors le ministre ne peut pas affirmer que d'autres principes auraient dû être utilisés, sauf dans les cas où leur application aurait produit une image plus fidèle du revenu.

53

The outlined framework for analysis is, of course, only as useful as its application to actual cases. Turning to the facts of this case will illustrate how this principled approach to the computation of income is intended to operate. Before I do this, however, it may be both convenient and useful to summarize the principles which I have set out above:

- (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

Il va de soi que le cadre d'analyse exposé n'est utile que dans la mesure où il est appliqué à des cas concrets. L'examen des faits du présent cas illustrera comment cette méthode raisonnée de calcul du revenu est censée fonctionner. Tout d'abord, cependant, il pourrait être utile et approprié de résumer les principes que j'ai énoncés précédemment:

- (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

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.

(2) *Application of General Principles to this Case*

It is evident that the method of income calculation adopted by Canderel in the instant case was not inconsistent with any provision of the *Income Tax Act* or other rule of law. The general income provision, s. 9(1), provides no definition of "profit", and no other section of the Act touches, either directly or indirectly, upon the income treatment to be given TIPs. Section 18(9) of the Act does require the amortization of certain "prepaid expenses", but TIPs are not included in this provision.

To my mind, this exclusion not only exempts TIPs from any statutory amortization requirement, but also provides a valuable hint as to Parliament's lack of intention to require such treatment of TIPs. I do not mean to suggest that the *expressio unius* maxim of statutory interpretation applies here, as s. 18(9) certainly does not purport to be an exhaustive compendium of amortizable expenses, and it is arguable that TIPs do not really fall into the same category as the prepaid expenses touched upon by the section, but the fact that Parliament has directed its mind to requiring the amortization of some expenses without requiring this of TIPs is nonetheless telling to some extent. Parliament

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.

(2) *L'application des principes généraux au présent cas*

Il est évident que la méthode de calcul du revenu adoptée par Canderel dans le présent cas n'était pas incompatible avec quelque disposition de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou autre règle de droit. La disposition générale relative au revenu, le par. 9(1), ne donne aucune définition du terme «bénéfice», et aucun autre article de la Loi ne porte directement ou indirectement sur le traitement qu'il faut accorder aux PIL sur le plan du revenu. Le paragraphe 18(9) de la Loi exige effectivement l'amortissement de certaines «dépenses payées d'avance», mais les PIL ne sont pas compris dans cette disposition.

54

À mon avis, cette exclusion a non seulement pour effet de soustraire les PIL à toute obligation d'amortissement prévue par la loi, mais elle constitue également un indice précieux du fait que le législateur n'entendait pas exiger que les PIL soient assujettis à un tel traitement. Je ne veux pas laisser entendre que la règle d'interprétation législative *expressio unius* s'applique en l'espèce, car le par. 18(9) ne se veut certainement pas une liste exhaustive des dépenses amortissables, et il est possible de prétendre que les PIL n'entrent pas réellement dans la même catégorie que les dépenses payées d'avance mentionnées dans cet article, mais le fait que le législateur se soit appliqué à exiger l'amortissement de certaines dépenses sans l'exiger dans le cas des PIL est néanmoins révélateur dans une certaine mesure. Le législateur serait

55

would be free to institute this requirement, but has not done so.

56 The case law also supports this method of computation. In *Cummings, supra*, the court considered the timing of deduction of lease pick-up payments, by which the appellant taxpayer agreed to pay rent to the landlords whose premises were vacated by the appellant's new tenant. The rents which the tenant was still obliged to pay under existing leases was a major obstacle in lease negotiations and was resolved only by the appellant's agreement to assume the lease pick-up payments; that is, the assumption of the payments was a necessary inducement for the tenant to enter the lease. After considering expert accounting evidence to the effect that immediate deduction of such expenses was permissible for tax purposes, Heald J.A. concluded, at p. 5211:

... that subject expenditure was a "running expense" and in the same category as for example, an extensive advertising campaign to obtain tenants or an offer to a prospective tenant of a rent-free period as an inducement to enter into a long-term lease or a finder's fee for obtaining tenants and leases.

57 While the analogies contained in the last part of the quotation are obviously *obiter dicta*, as was correctly pointed out by both Stone and Desjardins J.J.A. in the court below, I believe the implication of the decision is clear nonetheless. To distinguish the lease pick-up payments from the cash TIPs advanced in the instant case is, in my opinion, virtually impossible. Both are contractual payments voluntarily incurred by landlords for the purpose of inducing tenants to enter into long-term leases. While both payments may give rise to benefits which are realized in years subsequent to that in which they are incurred, the fact that in *Cummings* the Federal Court of Appeal found the expenses in question to be running expenses, not referable to any specific items of income, and thus fully deductible in the year incurred, is most instructive.

libre d'établir cette obligation, mais il ne l'a pas fait.

La jurisprudence vient également étayer cette méthode de calcul. Dans *Cummings*, précité, la cour a examiné la question du moment de la déduction de paiements de prise en charge de bail faits en vertu d'un accord aux termes duquel le contribuable appellant avait convenu de verser le loyer payable aux propriétaires des locaux libérés par son nouveau locataire. Les loyers auxquels le locataire était encore tenu en vertu des baux existants constituaient un obstacle important dans la négociation des baux, obstacle qui n'a pu être écarté que lorsque l'appellant a convenu d'assumer les paiements de prise en charge des baux; autrement dit, la prise en charge des paiements était une mesure nécessaire pour inciter le locataire à signer le bail. Après examen des témoignages d'experts comptables selon lesquels la déduction immédiate de telles dépenses était permise aux fins de l'impôt, le juge Heald a tiré la conclusion suivante, à la p. 5211:

... la dépense en litige est une «dépense courante» du même genre que, par exemple, une importante campagne publicitaire en vue de trouver des locataires, l'offre faite à un locataire éventuel de bénéficier d'une période à l'égard de laquelle aucun loyer n'est payable afin de l'inciter à conclure un bail à long terme, ou le paiement d'honoraires à la personne qui trouve des locataires et permet la signature de baux.

Bien que les analogies figurant dans la dernière partie du passage cité soient manifestement des remarques incidentes, comme l'ont correctement souligné les juges Stone et Desjardins de la Cour d'appel fédérale, je crois que l'incidence de la décision est néanmoins claire. À mon avis, il est pratiquement impossible de distinguer les paiements versés pour prise en charge de bail des PIL versés dans le présent cas. Dans les deux cas, il s'agit de paiements contractuels faits volontairement par des locateurs dans le but d'inciter des locataires à conclure des baux à long terme. Bien que ces deux sortes de paiements puissent se traduire par des avantages se concrétisant dans des années subséquentes à celle où les paiements sont effectués, il est très révélateur que, dans *Cummings*, la Cour d'appel fédérale ait jugé que les

There is simply no meaningful distinction between the two cases: see also T. E. McDonnell, “Running Headlong into the GAAP (Again)” (1995), 43 *Can. Tax J.* 738.

The decision of the Federal Court — Trial Division in *Tower Investment Inc.*, *supra*, in which advertising expenses incurred for the purpose of attracting tenants to new buildings were held to be amortizable over a period of years, poses no analytical problem in this regard. All that appears to have been decided in that case was that in the particular circumstances, amortization was an acceptable way to obtain an accurate picture of income. No general rule of law was thereby developed, nor was amortization held to be the only acceptable treatment of the expenses. Again, the appropriate treatment will turn on the facts of each individual case.

At this stage, then, Canderel was free to deduct the payments entirely in the year incurred. But that does not end the matter. It remains to be seen whether the method chosen by Canderel was in accordance with the case law principles as outlined above and with well-accepted business principles, and whether it provided an accurate picture of its income for the year in question. Even if that were so, the Minister would still be entitled to insist on an alternative treatment of the expenditures if it could be shown that such would provide a more accurate picture. To answer these questions will require an examination of the evidence and the findings of the trial judge.

The accounting evidence adduced by the parties was somewhat inconclusive at best. It disclosed that at the time of the payments, GAAP allowed for three alternative and acceptable methods of accounting for TIPs. The payer was entitled to treat the payments either as operating expenses,

dépenses en question étaient des dépenses courantes, qui n'étaient pas rattachables à des postes de revenu précis et qui étaient donc déductibles entièrement dans l'année où elles étaient engagées. Il n'existe tout simplement pas de distinction significative entre ces deux affaires: voir également T. E. McDonnell, «Running Headlong into the GAAP (Again)» (1995), 43 *Can. Tax J.* 738.

La décision de la Section de première instance de la Cour fédérale dans l'affaire *Tower Investment Inc.*, précitée, où des dépenses publicitaires engagées dans le but d'attirer des locataires dans de nouveaux immeubles ont été déclarées amortissables sur un certain nombre d'années, ne soulève aucun problème d'analyse à cet égard. La seule chose qui semble avoir été décidée dans cette affaire est que, dans les circonstances particulières du cas, l'amortissement constituait une façon acceptable d'obtenir une image fidèle du revenu. Aucune règle de droit générale n'a été élaborée en conséquence, et il n'a pas non plus été jugé que l'amortissement était la seule façon acceptable de traiter les dépenses. Encore une fois, le traitement approprié est fonction des faits propres à chaque cas.

À ce stade, donc, Canderel était libre de déduire entièrement les paiements dans l'année où ils avaient été effectués. Mais cela ne clôt pas l'affaire. Il reste à se demander si la méthode choisie par Canderel était conforme aux principes commerciaux reconnus ainsi qu'aux principes jurisprudentiels exposés précédemment, et si elle donnait une image fidèle du revenu pour l'année en question. Toutefois, même si tel était le cas, le ministre aurait encore le droit d'insister pour l'application d'une autre façon de traiter les dépenses s'il était possible de prouver que cette autre façon permettrait d'obtenir une image plus fidèle. Pour répondre à ces questions, il faudra étudier la preuve ainsi que les conclusions du juge de première instance.

La preuve comptable présentée par les parties était au mieux peu concluante. Elle a révélé que, au moment où les paiements ont été faits, les PCGR permettaient le recours à trois méthodes comptables acceptables dans le cas des PIL. Le payeur avait le droit de traiter les paiements soit

58

59

60

fully chargeable to the results of operations in the year incurred, as capital expenditures to be added to the cost of the building and depreciated, or as deferred expenses to be amortized over the life of the relevant leases. The experts called by Canderel were of the opinion that the first option was to be preferred because the expenditures were incurred in the ordinary course of generating revenue from Canderel's business and that this method would thus give the most accurate picture of income. Those called by the Minister, as might be expected, testified that the preferred method was the third, as the payments were causally linked to rental revenue while any other benefits to which they gave rise were not revenue and could not be the subject of "matching". To my mind, this evidence is useful only to demonstrate that GAAP at the time endorsed the options contended for by both parties. However, I cannot draw from this alone any specific conclusion as to which method was preferable in terms of yielding the more accurate picture of Canderel's income.

comme des frais d'exploitation imputables en entier aux résultats d'exploitation dans l'année où ils sont effectués, soit comme des dépenses en immobilisations devant être ajoutées au coût de l'immeuble et amorties, ou encore comme des frais reportés devant être amortis sur la durée des baux concernés. Les experts assignés par Canderel étaient d'avis que la première solution devait être retenue parce que les dépenses avaient été faites dans le cours ordinaire des affaires en vue de tirer un revenu de l'entreprise de Canderel et que cette méthode donnerait donc l'image la plus fidèle du revenu. Comme il était permis de s'y attendre, les experts assignés par le ministre ont témoigné que la troisième méthode était celle à retenir, car il existait un lien de cause à effet entre les paiements et les revenus de location, tandis que tous les autres avantages en découlant ne constituaient pas des revenus et ne pouvaient pas faire l'objet d'un «rattachement». À mon avis, cette preuve ne sert qu'à démontrer que, à l'époque, les PCGR acceptaient les solutions proposées par les deux parties. Cependant, je ne puis tirer de cette seule preuve quelque conclusion précise que ce soit relativement à l'identité de la méthode qui était préférable en ce qu'elle donnait l'image la plus fidèle du revenu de Canderel.

⁶¹ But the findings of fact made by the trial judge are more instructive. Brulé J. found that the payments yielded four primary benefits for Canderel: the prevention of a "hole in income" which otherwise would have been caused by maintaining a vacant building, the ability to satisfy the underlying requirements of its interim financing and to obtain permanent financing, the ability to meet its competition and to maintain its market position and reputation, and the generating of revenues through rentals and through management and development fees (which were to some extent contingent upon the rate of lease-up). From this, he concluded that the payments constituted "running expenses", as they could not be causally linked to any single or specific stream of revenue, and that the matching principle therefore did not apply in the circumstances, as contended for by the Minister.

Mais les conclusions de fait tirées par le juge de première instance sont plus révélatrices. Le juge Brulé a conclu que les paiements apportaient quatre avantages principaux à Canderel: le fait d'éviter le «trou dans le revenu» qu'aurait causé le maintien d'un immeuble vacant, la capacité de satisfaire aux conditions de son financement provisoire et d'obtenir du financement permanent, la capacité de faire face à la concurrence et de préserver sa position sur le marché ainsi que sa réputation, et la capacité de gagner des revenus au moyen de loyers et d'honoraires de gestion et de mise en valeur (qui, dans une certaine mesure, dépendaient du pourcentage de location de l'immeuble). Il en a conclu que les paiements constituaient des «dépenses courantes», car il n'était pas possible d'établir de lien de cause à effet avec quelque source de revenu précise, et que le principe du rattachement ne s'appliquait donc pas dans les circonstances, contrairement à ce que soutenait le ministre.

It is immediately apparent that, while some of the benefits identified by Brulé J. are of a type that would be realized over a period of years, others, such as the satisfaction of interim financing requirements and the maintenance of market position and reputation, are benefits that were immediately realized by Canderel in the year the payments were made. From this observation emerges one serious practical difficulty inherent in the Federal Court of Appeal's view of the law: even if it can properly be argued that the payments are "directly referable" to some future revenues, what is to be made of a situation where they are also referable to other, immediate benefits? It would be unduly arbitrary to allocate the expenses only to the specific revenues while ignoring the other, less tangible benefits. But there also exists no specific legal formula for the apportionment of the expenses among the various benefits. Perhaps some appropriate amortization formula could be devised to cover such an apportionment, but any such device would need to be a creature of statute; anything less would constitute judicial legislation of a very intrusive variety. It is similarly no answer to suggest that because the payments were amortized by Canderel for financial accounting purposes, they can be similarly amortized for taxation purposes. As I have already explained, the two portrayals of profit are substantially different in nature and purpose.

In its submissions before this Court, Canderel posited a variety of other questions which would arise out of the treatment of the matching principle as a compulsory rule of law. For example, if an induced tenant were to break its lease before the end of the term, how, and pursuant to what authority, would the balance of the TIP be deducted from income? What if the rate of rent varied over the term of the lease; would this affect the rate of amortization? Additionally, without any clear, principled distinction between this case and *Cummings, supra*, what other expenses incurred in the course of securing tenants for a building would be

Il appert d'entrée de jeu que, même si certains des avantages relevés par le juge Brulé sont d'un genre susceptible de se concrétiser sur un certain nombre d'années, d'autres, comme la capacité de Canderel de satisfaire aux conditions du financement provisoire et de préserver sa position sur le marché ainsi que sa réputation, sont des avantages que l'entreprise a obtenus immédiatement dans l'année où les paiements ont été effectués. Cette observation soulève une sérieuse difficulté d'ordre pratique, inhérente à la conception que la Cour d'appel fédérale a du droit applicable: même s'il est possible de soutenir que les paiements sont «directement rattachables» à certains revenus futurs, que faut-il faire dans le cas où ils sont également rattachables à d'autres avantages, immédiats ceux-là? Il serait indûment arbitraire d'imputer les dépenses seulement aux revenus en question, sans tenir compte des autres avantages moins tangibles. Toutefois, il n'existe pas non plus de formule juridique particulière pour l'imputation des dépenses aux divers avantages. Peut-être qu'une formule d'amortissement appropriée pourrait être conçue aux fins de cette imputation, mais tout outil de ce genre devrait être créé par une loi; toute mesure moindre constituerait du droit prétorien de nature très attentatoire. Ne constitue pas non plus une solution le fait de suggérer que, parce que les paiements ont été amortis par Canderel à des fins de comptabilité générale, ils peuvent également l'être aux fins de l'impôt. Comme je l'ai déjà expliqué, les deux façons de présenter le bénéfice sont substantiellement différentes tant de par leur nature que de par leur objet.

Dans les observations qu'elle a présentées devant notre Cour, Canderel a posé diverses autres questions, que soulèverait le fait de traiter le principe du rattachement comme une règle de droit obligatoire. Par exemple, si un locataire ayant bénéficié d'un PIL devait résilier son bail avant expiration, comment et en vertu de quel fondement le solde du PIL serait-il déduit du revenu? Que se passerait-il si le montant du loyer variait pendant la durée du bail, ce fait influencerait-il sur le taux d'amortissement? De plus, en l'absence de distinction claire et rationnelle entre la présente affaire et l'arrêt *Cummings*, précité, quelles autres dépenses

required to be amortized rather than currently deducted? Moreover, what would happen if the leased premises were disposed of before the TIPs were fully deducted? These are questions which simply cannot be answered by reference to the law as it presently exists, and for good reason: in a case such as this, there is simply no uniform solution by which the most accurate picture of the taxpayer's profit may be obtained. It is therefore an artificial and arbitrary solution to impose the matching principle, as a matter of law, upon circumstances where its application quite evidently creates serious difficulty. To my mind, the uncertainties created by the type of judicial legislation engaged in by the Federal Court of Appeal stand as clear examples of the difficulties contemplated in *Sparrow Electric*, *supra*.

faites pour trouver des locataires pour un immeuble devraient être amorties plutôt que déduites dans l'année où elles sont effectuées? En outre, qu'arriverait-il si les locaux loués étaient aliénés avant que les PIL aient été déduits en entier? Voilà autant de questions auxquelles il n'est tout simplement pas possible de répondre en se référant au droit qui existe présentement, et ce pour une bonne raison: dans une affaire comme celle qui nous occupe, il n'y a tout simplement pas de solution uniforme qui permette d'obtenir l'image la plus fidèle du bénéfice du contribuable. Constitue donc une solution artificielle et arbitraire le fait d'imposer le principe du rattachement, comme règle de droit, dans des circonstances où son application crée de toute évidence de sérieuses difficultés. À mon avis, les incertitudes engendrées par le genre de droit prétorien élaboré par la Cour d'appel fédérale illustrent clairement le type de difficultés qui avaient été envisagées dans l'arrêt *Sparrow Electric*, précité.

64

In light of all of this, I find it difficult, particularly given the findings of the trial judge as to the various benefits generated by the TIPs, to conclude that the amortization of the payments over the terms of the leases, as contended for by the Minister, would provide a more accurate picture of Canderel's income than would their immediate deduction in the year expended. In such a case, where no one method emerges as clearly superior or more properly applicable than another, the taxpayer should retain the option of ordering its affairs in accordance with any method which is in accordance with well-accepted business principles and which is acceptable in light of the reality of its business. That is to say, just because a particular tactic is acceptable under well-accepted business principles will not necessarily justify its application in a given context if it is out of step with the actual manner in which the taxpayer conducts its affairs. However, once the taxpayer has established that the method adopted gives an accurate picture of its income, the onus is clearly on the Minister to prove that the method adopted by the taxpayer is inappropriate in the particular circumstances of each case. In the instant case, I believe that the findings of the trial judge make it impossible to

À la lumière de tout ce qui précède, je trouve difficile, compte tenu particulièrement des conclusions du juge de première instance quant aux divers avantages des PIL, de conclure que l'amortissement des paiements sur la durée des divers baux, solution proposée par le ministre, donnerait une image plus fidèle du revenu de Canderel que ne le ferait le fait de déduire les paiements immédiatement dans l'année où ils ont été effectués. Dans un tel cas, où aucune méthode ne se révèle clairement supérieure ou plus nettement applicable qu'une autre, le contribuable devrait conserver la faculté d'organiser ses affaires conformément à toute méthode compatible avec les principes commerciaux reconnus et acceptable compte tenu des réalités de son entreprise. En d'autres mots, le seul fait qu'une tactique particulière soit acceptable en vertu des principes commerciaux reconnus ne justifiera pas nécessairement son application dans un contexte donné si elle ne concorde pas avec la manière dont le contribuable conduit concrètement ses affaires. Cependant, une fois que le contribuable a établi que la méthode retenue donne une image fidèle de son revenu, il incombe alors clairement au ministre de prouver que cette méthode est inappropriée dans les circonstances particulières

conclude that the Minister has discharged this burden in the instant case.

Indeed, in my view, the fact that in the instant case, Brulé J. found that the TIPs were properly attributable to a number of different expenses makes inevitable the conclusion that they constituted running expenses. As I have already noted, I do not see how, under these circumstances, it is possible with any accuracy to amortize the payments over the term of the lease, in the absence of an established formula acceptable for tax purposes, which was not advanced by the Minister. It follows, then, that the TIPs were not referable to any particular items of income, i.e., they cannot be correlated directly, or at least not principally, with the rents generated by the leases which they induced. They therefore qualify as running expenses to which the matching principle does not apply: see *Oxford Shopping Centres*, *supra*. The findings of fact made by Brulé J. in this regard are entitled to considerable deference. There is no indication that these findings were unsupported by the evidence, and I can see no reason to reject them.

In light of the foregoing, I am compelled to the view that the Federal Court of Appeal erred in requiring that the TIPs be amortized over the terms of the leases which they induced, rather than being deducted entirely in the year incurred. As I have already made clear, there is no basis for treating the matching principle as a “rule of law”, as the Federal Court of Appeal chose to do, and for my part, I am unable to conclude that to apply this particular principle of accounting to the present case would serve to achieve a more accurate picture, for tax purposes, of the taxpayer’s financial position for the year in question than the immediate deduction of the expenses favoured by Canderel. While the matching principle will certainly be useful in some cases, its specific application in the present case is unnecessary, as the payments related at

du cas en question. En l’espèce, j’estime que les conclusions du juge de première instance interdisent de conclure que le ministre s’est acquitté de cette obligation.

De fait, à mon avis, le fait qu’en l’espèce le juge Brulé ait statué que les PIL pourraient à juste titre être associés à un certain nombre de postes de dépenses différents rend inévitable la conclusion selon laquelle ils constituaient des dépenses courantes. Comme je l’ai souligné plus tôt, je ne vois pas comment, dans ces circonstances, il est possible d’amortir avec précision les paiements sur la durée du bail, en l’absence d’une formule établie acceptable aux fins de l’impôt, formule que n’a pas proposée le ministre. Il s’ensuit donc que les PIL n’étaient rattachables à aucun poste de revenu particulier, c’est-à-dire qu’il n’était pas possible de les mettre en corrélation directement, ou à tout le moins pas principalement, avec les loyers découlant des baux dont ils avaient entraîné la signature. Ils étaient donc admissibles à titre de dépenses courantes auxquelles le principe du rattachement ne s’applique pas: voir *Oxford Shopping Centres*, précité. Les conclusions de fait tirées par le juge Brulé à cet égard méritent qu’il soit fait montre d’une retenue considérable à leur endroit. Rien n’indique que ces conclusions n’étaient pas étayées par la preuve, et je ne vois aucune raison de les rejeter.

À la lumière de ce qui précède, je suis forcé de dire que la Cour d’appel fédérale a fait erreur en exigeant que les PIL soient amortis sur la durée des divers baux dont ils ont entraîné la signature plutôt que d’être déduits en entier dans l’année où ils ont été effectués. Comme je l’ai indiqué clairement plus tôt, rien ne justifie de traiter le principe du rattachement comme une «règle de droit», comme a choisi de le faire la Cour d’appel fédérale, et, quant à moi, je suis incapable de conclure que le fait d’appliquer ce principe comptable particulier à la présente affaire permettrait d’obtenir une image plus fidèle, aux fins de l’impôt, de la situation financière du contribuable pour l’année en question, que ne le permettrait la déduction immédiate des dépenses, solution qu’a préférée Canderel. Même si le principe du rattachement

65

66

least partially to benefits realized entirely in the year incurred, and the taxpayer therefore should not be constrained to amortize. The method employed by Canderel was consistent both with the law and with well-accepted business principles, and gave at least as accurate a picture of the taxpayer's income as would the amortization method. Therefore, it ought not to be disturbed.

VI. Disposition

⁶⁷ 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 Tax Court of Canada. The appellant shall have its costs throughout.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Goodman, Phillips & Vineberg, Montreal.

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

sera certainement utile dans certains cas, son application n'est pas nécessaire en l'espèce, car les paiements se rapportaient au moins en partie à des avantages qui se sont concrétisés entièrement dans l'année où les paiements ont été effectués, et le contribuable ne devrait pas être contraint d'amortir ceux-ci. La méthode utilisée par Canderel était compatible à la fois avec le droit et avec les principes commerciaux reconnus, et elle donnait une image au moins aussi fidèle du revenu du contribuable que l'aurait fait la méthode fondée sur l'amortissement. Par conséquent, elle n'a pas à être modifiée.

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 la décision de la Cour canadienne de l'impôt. L'appelante a droit aux dépens devant toutes les cours.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Goodman, Phillips & Vineberg, Montréal.

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