

Ikea Limited Appellant

v.

Her Majesty The Queen Respondent

INDEXED AS: IKEA LTD. v. CANADA

File No.: 25674.

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 — Receipt of tenant inducement payment (“TIP”) — Whether TIP to be treated as revenue or as a capital receipt — If revenue, whether to be included in income entirely in the year received or amortized over the period of the lease — Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 9(1) — Income Tax Act, R.S.C., 1985, c. 1 (5th Supp.), s. 12(1)(x).

In an agreement dated six days after the original lease, Ikea became entitled to receive a tenant inducement payment (“TIP”) from its landlord. The agreement clearly and unequivocally stipulated that this payment was to induce Ikea to lease the premises and that no obligation was placed upon Ikea to use the money for any particular purpose. The payment was to be made to Ikea within seven days of its taking possession of and commencing business operations in the premises.

Ikea did not include the entire TIP in its income for the 1986 year for the purposes of its financial statements and instead amortized it over the period of the lease. It also offset a portion of the TIP against the cost of fixtures for the leased premises which were reflected as capital assets and which would have been depreciated over approximately the same time period used to amortize the balance of the TIP. In filing its tax return for 1986, however, Ikea neither reduced the cost of fixtures by the offset portion of the TIP nor included any portion of the TIP in its income, owing to its belief that, for tax purposes, the payment constituted a capital receipt rather than taxable revenue. In reassessing Ikea, the Minister required that the TIP be included in income entirely in the 1986 taxation year. On appeal by Ikea, the Tax Court of Canada agreed with the Minister that

Ikea Limited Appelante

c.

Sa Majesté la Reine Intimée

RÉPERTOIRÉ: IKEA LTD. c. CANADA

N° du greffe: 25674.

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 — Réception d'un paiement d'incitation à la location («PIL») — Le PIL doit-il être considéré comme un revenu ou comme une rentrée de capital? — S'il s'agit d'un revenu, doit-il être inclus en entier dans les revenus de l'année où il a été reçu ou être amorti sur la durée du bail? — Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 9(1) — Loi de l'impôt sur le revenu, L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.), art. 12(1)(x).

En vertu d'un accord daté de six jours après le bail original, Ikea a acquis le droit à un paiement d'incitation à la location («PIL») de la part de son locateur. Cet accord stipulait de façon claire et non équivoque que le paiement avait pour objet d'inciter Ikea à louer les locaux, et que cette dernière n'avait aucune obligation d'affecter cette somme à quelque fin particulière que ce soit. Le paiement devait être fait à Ikea dans les sept jours suivant le début de l'exploitation de son entreprise dans les locaux.

Dans ses états financiers, Ikea n'a pas inclus le PIL en entier dans son revenu pour l'exercice 1986, mais l'a plutôt amorti sur la durée du bail. Elle a aussi appliqué une partie du PIL au paiement du coût des agencements des locaux loués, qui étaient traités comme des biens immobilisés et dont le coût aurait été amorti sur à peu près la même période que l'a été le solde du PIL. Dans sa déclaration de revenus de 1986, Ikea n'a toutefois ni réduit le coût des agencements de la somme venant du PIL ni inclus quelque portion que ce soit de ce paiement dans son revenu. Ce traitement reflétait son opinion que, pour les fins de l'impôt, le paiement constituait une rentrée de capital plutôt qu'un revenu imposable. Dans la nouvelle cotisation transmise à Ikea, le ministre a exigé que le PIL soit inclus en entier dans le revenu de l'année d'imposition 1986. Dans le cadre de l'appel interjeté par

the TIP represented income and not a capital receipt, and also that the amount was required to be included in income wholly in the year of receipt. This decision was affirmed by a unanimous judgment of the Federal Court of Appeal. Two issues arose on this appeal: whether the TIP was to be treated for tax purposes as revenue or as a capital receipt, and if revenue, whether it should have been included in income entirely in the year received or amortized over the period of the lease of which it was the catalyst.

Held: The appeal should be dismissed.

A payment made as a reimbursement for the cost of capital property is to be treated as a capital receipt for tax purposes and one made as a reimbursement for an expense or reimbursement of a loss on revenue account is to be treated as income. Thus, had the payment been made by Ikea for the purpose of acquiring the lease, a capital asset, it would have been a capital payment. However, two simultaneous acquisitions by the same party (the lease and the cash payment) need not be characterized in the same way for tax purposes simply because they are related to the same transaction. Indeed, the desirability of an accurate picture of income inherently outweighs the possible inconvenience of an asymmetrical result in the occasional case.

The receipt of a TIP is an “integral element” of the day-to-day costs of business operations and can be properly viewed as another favourable condition, an additional benefit received as an incident of the lease negotiated. Here, the TIP was on revenue account and should have been included in income for tax purposes. The payment was clearly received as part of ordinary business operations and was, in fact, inextricably linked to such operations. No question of linkage to a capital purpose could seriously be entertained. Whether the TIP represented a reduction in rent or a payment in consideration of Ikea’s assumption of its various obligations under the lease, it could clearly not be treated as a capital receipt and should have been included in income.

The TIP was taxable in the year received. The “realization principle”, which holds that an amount may have

Ikea, la Cour canadienne de l’impôt a souscrit au point de vue du ministre que le PIL constituait un revenu et non une rentrée de capital, et que cette somme devait être incluse en entier dans le revenu de l’année où elle avait été reçue. Cette décision a été confirmée par un arrêt unanime de la Cour d’appel fédérale. Le présent pourvoi soulève deux questions: Premièrement, le PIL devait-il, pour les fins de l’impôt sur le revenu, être traité comme un revenu ou comme une rentrée de capital? Deuxièmement, s’il s’agissait d’un revenu, devait-il être entièrement inclus dans l’année où il a été reçu ou devait-il être amorti sur la durée du bail dont il a favorisé la signature?

Arrêt: Le pourvoi est rejeté.

Un paiement fait à titre de remboursement du coût d’un bien immobilisé doit être traité comme une rentrée de capital aux fins de l’impôt et un paiement fait à titre de remboursement d’une dépense ou de compensation pour une perte imputable au compte de produits doit être traité comme un revenu. Il s’ensuit que, si le paiement en question avait été fait par Ikea pour acquérir le bail, un bien immobilisé, il aurait constitué un paiement en capital. Cependant, deux acquisitions simultanées par la même partie (le bail et le paiement en espèce) ne doivent pas nécessairement être qualifiées de la même façon aux fins de l’impôt simplement parce qu’elles se rapportent à la même opération. De fait, l’intérêt d’obtenir une image fidèle du revenu l’emporte intrinsèquement sur les inconvénients possibles qu’entraînerait le fait d’aboutir à l’occasion à un résultat asymétrique dans une autre affaire.

La réception d’un PIL fait «partie intégrale» de tout l’aspect des frais d’exploitation quotidiens et peut à juste titre être considérée comme une condition favorable dans le cadre de la signature d’un bail, un avantage supplémentaire reçu accessoirement au bail négocié. En l’espèce, le PIL relevait du compte de produits et aurait dû être inclus dans le revenu aux fins de l’impôt. Le paiement a clairement été reçu dans le cadre d’activités commerciales ordinaires et, dans les faits, il était inextricablement lié à ces activités. On ne peut sérieusement prétendre que ce paiement avait un rapport avec une fin de nature capitale. Que le PIL ait représenté une réduction du loyer ou un paiement fait en contrepartie de l’exécution par Ikea de ses diverses obligations aux termes du bail, il ne peut manifestement pas être considéré comme une rentrée de capital et il aurait dû être inclus dans le revenu.

Le PIL est imposable dans l’année où il a été reçu. Le «principe de réalisation», qui tient compte du fait

the quality of income even though it is not actually received by the taxpayer but only “realized” in accordance with the accrual method of accounting, is well established in the jurisprudence. Amounts received or realized free of conditions or restrictions upon their use are therefore taxable in the year realized, subject to any contrary provision of the Act or other rule of law. Here, the taxpayer’s right to the TIP accrued immediately upon the assumption of its contractual obligations, and thus could not properly be said to relate to future expenditures. In such a case, unless otherwise specified by the inducement agreement and in the absence of statutory or case law authority to the contrary, the realization approach gives a more accurate picture of the taxpayer’s income.

Cases Cited

Considered: *The Queen v. Foothills Pipe Lines (Yukon) Ltd.*, 90 D.T.C. 6607; *St. John Dry Dock & Shipbuilding Co. v. M.N.R.*, [1944] Ex. C.R. 186; *IBM Canada Ltd. v. M.N.R.*, 93 D.T.C. 1266; *French Shoes Ltd. v. The Queen*, 86 D.T.C. 6359; **referred to:** *Canderel Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 147; *Toronto College Park Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 183; *Neonex International Ltd. v. The Queen*, 78 D.T.C. 6339; *Oxford Shopping Centres Ltd. v. The Queen*, 79 D.T.C. 5458; *Associated Investors of Canada Ltd. v. M.N.R.*, 67 D.T.C. 5096; *Symes v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 695; *Corporation of Birmingham v. Barnes*, [1935] A.C. 292; *The Queen v. Canadian Pacific Ltd.*, 77 D.T.C. 5383; *Consumers’ Gas Co. v. The Queen*, 82 D.T.C. 6300; *London and Thames Haven Oil Wharves, Ltd. v. Attwooll*, [1967] 2 All E.R. 124; *Woodward Stores Ltd. v. The Queen*, 91 D.T.C. 5090; *Suzy Creamcheese (Canada) Ltd. v. The Queen*, 92 D.T.C. 6291; *Kenneth B. S. Robertson Ltd. v. M.N.R.* (1944), 2 D.T.C. 655; *Westfair Foods Ltd. v. Canada*, [1991] 1 C.T.C. 146; *Charles Brown & Co. v. Commissioners of Inland Revenue* (1930), 12 T.C. 1256; *Lincolnshire Sugar Co. v. Smart*, [1937] A.C. 697; *Schwartz v. Canada*, [1996] 1 S.C.R. 254; *Nesbitt Thomson Inc. v. M.N.R.*, 91 D.T.C. 1113; *M.N.R. v. Benaby Realities Ltd.*, [1968] S.C.R. 12.

Statutes and Regulations Cited

Income Tax Act, R.S.C., 1985, c. 1 (5th Supp.), s. 12(1)(x).
Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 9(1).

qu’une somme peut avoir la nature d’un revenu même si elle n’est pas effectivement reçue par le contribuable mais seulement «réalisée» conformément à la méthode de la comptabilité d’exercice, est bien établi dans la jurisprudence. Les sommes reçues ou réalisées — libres de conditions ou restrictions assortissant leur utilisation — sont donc imposables dans l’année où elles sont réalisées, sous réserve de toute disposition contraire de la Loi ou d’une autre règle de droit. En l’espèce, le contribuable avait droit au PIL dès qu’il assumait ses obligations contractuelles et il était donc impossible d’affirmer que le PIL se rapportait à des dépenses futures. Dans un tel cas, sauf stipulation contraire de l’accord relatif au paiement d’incitation à la location, et en l’absence de texte de loi ou d’arrêt à l’effet contraire, le principe de réalisation s’impose comme celui qui donnera une image plus fidèle du revenu du contribuable.

Jurisprudence

Arrêts examinés: *La Reine c. Foothills Pipe Lines (Yukon) Ltd.*, 90 D.T.C. 6607; *St. John Dry Dock & Shipbuilding Co. c. M.N.R.*, [1944] R.C. de l’É. 186; *IBM Canada Ltd. c. M.N.R.*, 93 D.T.C. 1266; *French Shoes Ltd. c. The Queen*, 86 D.T.C. 6359; **arrêts mentionnés:** *Canderel Ltée c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 147; *Toronto College Park Ltd. c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 183; *Neonex International Ltd. c. The Queen*, 78 D.T.C. 6339; *Oxford Shopping Centres Ltd. c. The Queen*, 79 D.T.C. 5458; *Associated Investors of Canada Ltd. c. M.N.R.*, 67 D.T.C. 5096; *Symes c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 695; *Corporation of Birmingham c. Barnes*, [1935] A.C. 292; *The Queen c. Canadian Pacific Ltd.*, 77 D.T.C. 5383; *Consumers’ Gas Co. c. The Queen*, 82 D.T.C. 6300; *London and Thames Haven Oil Wharves, Ltd. c. Attwooll*, [1967] 2 All E.R. 124; *Woodward Stores Ltd. c. The Queen*, 91 D.T.C. 5090; *Suzy Creamcheese (Canada) Ltd. c. The Queen*, 92 D.T.C. 6291; *Kenneth B. S. Robertson Ltd. c. M.N.R.* (1944), 2 D.T.C. 655; *Westfair Foods Ltd. c. Canada*, [1991] 1 C.T.C. 146; *Charles Brown & Co. c. Commissioners of Inland Revenue* (1930), 12 T.C. 1256; *Lincolnshire Sugar Co. c. Smart*, [1937] A.C. 697; *Schwartz c. Canada*, [1996] 1 R.C.S. 254; *Nesbitt Thomson Inc. c. M.N.R.*, 91 D.T.C. 1113; *M.N.R. c. Benaby Realities Ltd.*, [1968] R.C.S. 12.

Lois et règlements cités

Loi de l’impôt sur le revenu, L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.), art. 12(1)(x).
Loi de l’impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 9(1).

APPEAL from a judgment of the Federal Court of Appeal, 96 D.T.C. 6526, [1996] 3 C.T.C. 307, [1996] F.C.J. No. 1243 (QL), dismissing an appeal from a judgment of Bowman J.T.C.C., 94 D.T.C. 1112, [1994] 1 C.T.C. 2140, [1993] T.C.J. No. 874 (QL). Appeal dismissed.

Warren J. A. Mitchell, Q.C., and Karen Sharlow, for the appellant.

Roger Taylor and Sandra Phillips, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

IACOBUCCI J. — This appeal was heard along with *Canderel Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 147, and *Toronto College Park Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 183, reasons for which are being released simultaneously herewith, but raises in essence the opposite question of that raised in those cases. Whereas in *Canderel* and *Toronto College Park* this Court was called upon to determine the appropriate manner in which a taxpayer may deduct a tenant inducement payment (“TIP”) from business income, the instant case requires a determination of how (prior to the enactment of s. 12(1)(x) of the *Income Tax Act*, R.S.C., 1985, c. 1 (5th Supp.)) the same type of payment was to be treated in the hands of the recipient. Was the TIP to be dealt with as revenue or as a capital receipt, and if revenue, was it to be included in income entirely in the year received or could it properly be amortized over the period of the lease to which it related?

I. Facts

The appellant, Ikea Limited (“Ikea”), is a furniture retailer which carries on its business through retail outlets which it owns or leases throughout Canada. In 1985, Ikea entered into a 10-year lease of premises at the West Edmonton Mall (the “Mall”), with an option to extend the lease for a further 10 years. The lease provided for a base rent, payable in monthly instalments, plus a

POURVOI contre un arrêt de la Cour d’appel fédérale, 96 D.T.C. 6526, [1996] 3 C.T.C. 307, [1996] A.C.F. n° 1243 (QL), qui a rejeté l’appel formé contre le jugement du juge Bowman, 94 D.T.C. 1112, [1994] 1 C.T.C. 2140, [1993] A.C.I. n° 874 (QL). Pourvoi rejeté.

Warren J. A. Mitchell, c.r., et Karen Sharlow, pour l’appelante.

Roger Taylor et Sandra Phillips, pour l’intimée.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE IACOBUCCI — Le présent pourvoi — qui a été entendu en même temps que ceux interjetés dans les affaires *Canderel Ltée c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 147, et *Toronto College Park Ltd. c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 183, dont les motifs sont déposés en même temps que ceux-ci — pose essentiellement la question inverse de celle soulevée dans ces deux pourvois. Alors que, dans *Canderel* et *Toronto College Park*, notre Cour était appelée à déterminer la façon appropriée dont un contribuable peut déduire de son revenu d’entreprise un paiement d’incitation à la location («PIL»), elle doit, dans le présent cas, statuer sur la façon dont le même type de paiement devait être traité par le bénéficiaire (avant l’édiction de l’al. 12(1)(x) de la *Loi de l’impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.)). Le PIL devait-il être considéré comme un revenu ou comme une rentrée de capital, et, s’il s’agissait d’un revenu, devait-il être inclus en entier dans les revenus de l’année où il a été reçu ou pouvait-il à bon droit être amorti sur la période du bail auquel il s’appliquait?

I. Les faits

L’appelante, Ikea Limited («Ikea»), est un détaillant de meubles qui exploite un réseau de points de vente dont il est propriétaire ou locataire dans l’ensemble du Canada. En 1985, Ikea a loué des locaux au West Edmonton Mall (le «Mall») aux termes d’un bail de 10 ans, assorti de la faculté de le prolonger pour une période identique. Le contrat prévoyait un loyer de base payable en

percentage rent based on sales. In an agreement dated six days after the original lease, Ikea became entitled to receive a TIP of \$2,650,000 from the Mall. The agreement was clear and unequivocal in stipulating that the purpose of this payment was to induce Ikea to lease the premises, and no obligation was placed upon Ikea to use the money for any particular purpose, such as, for example, applying it against the cost of inventory or fixtures. The payment was to be made to Ikea within seven days of its taking possession of and commencing business operations in the premises.

versements mensuels, de même qu'un loyer proportionnel basé sur les ventes. En vertu d'un accord daté de six jours après le bail original, Ikea a acquis le droit à un PIL de 2 650 000 \$ de la part du Mall. Cet accord stipulait de façon claire et non équivoque que le paiement avait pour objet d'inciter Ikea à louer les locaux, et que cette dernière n'avait aucune obligation d'affecter cette somme à quelque fin particulière que ce soit, par exemple à l'égard du coût des stocks ou des agencements. Le paiement devait être fait à Ikea dans les sept jours suivant le début de l'exploitation de son entreprise dans les locaux.

³ Ikea tendered expert accounting evidence stating that it was proper treatment, in accordance with generally accepted accounting principles ("GAAP"), not to include the entire TIP in its income for the 1986 year and instead to amortize it over the period of the lease. Further, this evidence indicated that it was also in accordance with GAAP for Ikea to offset a portion of the TIP, an amount totalling \$825,189, against the cost of fixtures for the leased premises, provided only that, had the cost of the fixtures been reflected as capital assets, they would have been depreciated over approximately the same time period used to amortize the balance of the TIP. In fact, this was precisely the accounting treatment accorded to the payment by Ikea for the purposes of its financial statements. This evidence was uncontradicted by the Minister of National Revenue (the "Minister"), who simply took the position that the appropriate accounting treatment was irrelevant to the issue of the computation of income for tax purposes.

Ikea a déposé en preuve un document émanant d'une experte comptable, dans lequel celle-ci affirmait que, conformément aux principes comptables généralement reconnus («PCGR»), constituait un traitement approprié le fait pour Ikea de ne pas avoir inclus en entier le PIL dans son revenu de 1986 et de l'amortir plutôt sur la période du bail. Cette preuve indiquait qu'était en outre conforme aux PCGR le fait pour Ikea d'affecter une partie du PIL, soit 825 189 \$, au paiement du coût des agencements des locaux loués, sous la seule réserve que, si les agencements avaient été traités comme des biens immobilisés, leur coût aurait été amorti sur à peu près la même période que l'a été le solde du PIL. En fait, il s'agit précisément du traitement comptable qu'Ikea a fait du paiement dans ses états financiers. Cette preuve n'a pas été contredite par le ministre du Revenu national (le «ministre»), qui a simplement adopté la position que la question du traitement comptable approprié n'était pas pertinente pour le calcul du revenu aux fins de l'impôt.

⁴ Philip Boname, an expert called on behalf of the Minister, expressed the opinion, based on his general knowledge of the commercial real estate market in Edmonton at the time of the lease, that the TIP received by Ikea resulted in an increase in the amount of rent that it agreed to pay to the Mall. His experience suggested to him that there was a direct correlation between the use of TIPs and the ability of a landlord to realize higher rents.

Philip Boname, témoin expert assigné par le ministre, a exprimé l'avis, en se fondant sur sa connaissance générale du marché immobilier commercial à Edmonton au moment de la signature du bail, que le PIL reçu par Ikea avait eu pour résultat de hausser le loyer qu'Ikea avait consenti à payer au Mall. Son expérience lui suggérait l'existence d'une corrélation directe entre l'utilisation d'un PIL et la capacité d'un propriétaire d'obtenir des loyers plus élevés.

⁵ In contrast to the treatment accorded the TIPs in its financial statements, in filing its tax return for

Contrairement au traitement qu'elle avait fait du PIL dans ses états financiers, Ikea n'a pas, dans sa

1986, Ikea did not reduce the cost of fixtures by the \$825,189 portion of the TIP, nor did it include any portion of the TIP in its income. This treatment reflected its opinion that, for tax purposes, the payment constituted a capital receipt rather than taxable revenue. In reassessing Ikea, the Minister required that the TIP be included in income entirely in the 1986 taxation year. On appeal by Ikea, the Tax Court of Canada agreed with the Minister that the TIP represented income and not a capital receipt, and also that the amount was required to be included in income wholly in the year of receipt. This decision was affirmed by a unanimous judgment of the Federal Court of Appeal.

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.

III. Judicial History

1. *Tax Court of Canada (Bowman J.)*, 94 D.T.C. 1112

Bowman J. began by stating at p. 1115 that the "accounting treatment does not affect the determination whether the receipt was on revenue or capital account. That determination is one of law based upon a consideration of all of the facts". After commenting briefly on the differences between income tax and financial accounting, he observed that the rationale for the accounting treatment of the \$825,189 might have been that since it represented the cost of fixtures, it was not inappropriate to offset it against that cost, "thereby achieving an effective amortization over the term of the lease by reducing the basis against which annual depreciation would be deducted". However, he found no

déclaration de revenus de 1986, réduit le coût des agencements de la somme de 825 189 \$ venant du PIL ni inclus quelque portion que ce soit de ce paiement dans son revenu. Ce traitement reflétait son opinion que, aux fins de l'impôt, le paiement constituait une rentrée de capital plutôt qu'un revenu imposable. Dans la nouvelle cotisation transmise à Ikea, le ministre a exigé que le PIL soit inclus en entier dans le revenu de l'année d'imposition 1986. Dans le cadre de l'appel interjeté par Ikea, la Cour canadienne de l'impôt a souscrit au point de vue du ministre que le PIL constituait un revenu et non une rentrée de capital, et que cette somme devait être incluse en entier dans le revenu de l'année où elle avait été reçue. Cette décision a été confirmée par un arrêt unanime de la Cour d'appel fédérale.

II. Les dispositions législatives pertinentes

Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, ch. 63 (maintenant L.R.C. (1985), ch. 1 (5^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.

III. L'historique procédurale

1. *Cour canadienne de l'impôt (le juge Bowman)*, 94 D.T.C. 1112

Le juge Bowman a d'abord affirmé, à la p. 1115, que le «traitement comptable n'influe pas sur la question de savoir si la rentrée avait la nature d'un revenu ou d'un gain en capital. Il s'agit d'une question de droit qui doit être tranchée en tenant compte de l'ensemble des faits». Après avoir fait un bref commentaire sur les différences qui existent entre l'impôt sur le revenu et la comptabilité générale, il a fait observer que la justification du traitement comptable des 825 189 \$ tenait peut-être au fait que, comme cette somme représentait le coût des agencements, il n'était pas inapproprié de le déduire, «ce qui permettait de l'amortir effectivement sur la durée du bail puisqu'on réduisait le montant faisant l'objet de l'amortissement annuel». Cependant, il n'a trouvé aucun fondement

legal or factual basis for such treatment for income tax purposes.

juridique ou factuel justifiant un tel traitement aux fins de l'impôt sur le revenu.

8

Moreover, Bowman J. could find no basis whatsoever for the amortization of the balance of the TIP over the term of the lease. Beginning with the proposition that, even for accounting purposes, expenditures are to be attributed to the period that they benefit and revenues are either to be allocated to the period in which they are earned or applied as a reduction of expenses for the period to which they relate, he observed that the tenant inducement agreement specified that the purpose of the TIP was strictly to induce Ikea to enter into the lease and carry on business in the premises. The question, then, was when the payment was actually earned. One possibility was that it was earned when the consideration flowed from Ikea to the Mall, that is, when Ikea commenced business at the Mall. In fact, the agreement stipulated that the right to the TIP became absolute seven days after this event. If it was completely earned in this way, however, then in the view of Bowman J., this analysis did not support the amortization of the payment over the term of the lease. Such treatment could only be rationalized either by deeming the consideration flowing from Ikea to consist not only of the signing of the lease and the fulfilment thereof, but also of its continuing obligation to carry on its business in the premises during the term of the lease, or by regarding the TIP as a reduction of the rent payable over the term of the lease. However, neither of these hypotheses supported Ikea's treatment of the TIP as capital. Both supported its treatment as revenue.

Qui plus est, le juge Bowman n'a pu trouver le moindre fondement justifiant l'amortissement du solde du PIL sur la durée du bail. Postulant d'abord que, même à des fins comptables, les dépenses doivent être attribuées à la période à laquelle elles profitent et que les rentrées doivent être attribuées à la période à laquelle elles ont été gagnées ou être appliquées en réduction de dépenses au cours de la période à laquelle ces dépenses se rapportent, il a fait observer que l'accord relatif au paiement d'incitation à la location précisait que l'objet du PIL était strictement d'inciter Ikea à conclure le bail et à exploiter son entreprise dans les locaux loués. La question qui se posait alors était celle de savoir quand le paiement avait été effectivement gagné. Une possibilité était qu'il avait été gagné à partir du moment où la contrepartie avait commencé à passer de Ikea au Mall, c'est-à-dire quand Ikea avait commencé à exploiter son entreprise dans le Mall. En fait, l'accord stipulait expressément que le droit au PIL était absolu sept jours après cet événement. Cependant, si le paiement avait été gagné complètement de cette façon, alors, selon le juge Bowman, cette analyse ne justifiait pas l'amortissement du paiement sur la durée du bail. Un tel traitement ne pouvait reposer que sur l'une ou l'autre des prémisses suivantes: soit la présomption que la contrepartie à laquelle était tenue Ikea ne consistait pas seulement à signer le bail et à en respecter les conditions, mais également à continuer à exploiter son entreprise dans les locaux pendant toute la durée du bail; soit la présomption que le PIL était une réduction du loyer payable au cours de la durée du bail. Cependant, aucune des deux hypothèses n'étayait la décision d'Ikea de traiter le PIL comme une rentrée de capital. Elles appuyaient la conclusion qu'il devait être traité comme un revenu.

9

Bowman J. considered in some detail the role of accountants and GAAP in the court's determination of income tax matters. He viewed such evidence as potentially useful in indicating the underlying commercial and economic reality that the transaction represents, free of tax considerations,

Le juge Bowman a fait un examen assez détaillé du rôle des comptables et des PCGR dans l'examen par la cour des questions d'ordre fiscal. Il a dit que ce type de preuve peut se révéler utile comme indication de la réalité commerciale et économique sous-jacente à une opération, abstraction

but viewed accounting evidence as only of “marginal assistance” in tax cases. He relied on several cases, including *Neonex International Ltd. v. The Queen*, 78 D.T.C. 6339 (F.C.A.), *Oxford Shopping Centres Ltd. v. The Queen*, 79 D.T.C. 5458 (F.C.T.D.), and *Associated Investors of Canada Ltd. v. M.N.R.*, 67 D.T.C. 5096 (Ex. Ct.), in support of the proposition that the accounting treatment of revenues and expenses is not determinative and that the true question is one of law, having regard to “ordinary commercial principles”. Relying on the decision of this Court in *Symes v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 695, he found at p. 1117 that “GAAP is not relevant in determining whether a receipt or expense is on revenue or capital account . . . [or] whether an item of revenue is to be recognized in the year of receipt or in a later year”, and concluded at p. 1118 that while GAAP may have “an extremely circumscribed subordinate function” within ordinary commercial principles, “[i]t cannot supersede those principles”.

Turning to the first substantive question, whether the TIP was on revenue account or on capital account, Bowman J. first noted a number of relevant facts. Ikea was not in the business of entering leases, and although the leasing of property was obviously an essential part of its business, the leases were nonetheless capital assets in its hands. The leasing of premises by Ikea was not of such frequency that lease negotiations could be regarded as a “recurrent or ordinary phenomenon” in its business. Ikea had requested the TIP as part of the overall economic package surrounding the lease, and had acknowledged at trial that the terms and conditions of its leases affected its profits on an ongoing basis. However, the base rent agreed to was suggested early in the lease negotiations and never changed. On this basis, Bowman J. concluded that the TIP resulted in an increase in the aggregate value of the rent which Ikea agreed to pay, based on the direct correlation between the use of such payments and the ability of a landlord to realize higher rents. In his view, this conformed

faite des considérations d’ordre fiscal, mais il a estimé que la preuve comptable n’apportait que «peu d’aide» dans les affaires d’impôt. Il a invoqué plusieurs arrêts, dont *Neonex International Ltd. c. The Queen*, 78 D.T.C. 6339 (C.A.F.), *Oxford Shopping Centres Ltd. c. The Queen*, 79 D.T.C. 5458 (C.F. 1^{re} inst.), et *Associated Investors of Canada Ltd. c. M.N.R.*, 67 D.T.C. 5096 (C. de l’É.), au soutien de la proposition que le traitement comptable des revenus et des dépenses n’est pas déterminant et que la véritable question est une question de droit, qui doit être tranchée en tenant compte des «principes commerciaux reconnus». S’appuyant sur l’arrêt de notre Cour *Symes c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 695, le juge Bowman a conclu, à la p. 1117, que les «PCGR ne sont pas pertinents lorsqu’il s’agit de déterminer si une rentrée d’argent a la nature d’un revenu ou d’un gain en capital [. . .] [ou] si un poste de revenu doit être constaté l’année de la réception ou une année ultérieure», et il a également conclu, à la p. 1118, que, même si les PCGR peuvent avoir «une fonction secondaire extrêmement limitée» dans le cadre des principes commerciaux reconnus, «[i]ls ne peuvent l’emporter sur les principes de droit».

Examinant la première question de fond, c’est-à-dire celle de savoir si le PIL relevait du compte de produits ou du compte de capital, le juge Bowman a d’abord signalé certains faits pertinents. L’entreprise d’Ikea ne consistait pas à conclure des baux et, même si elle devait manifestement le faire dans le cadre de ses activités, les baux étaient néanmoins des biens immobilisés détenus par l’entreprise. La prise à bail de locaux par Ikea n’était pas une activité si fréquente que la négociation de baux pouvait être considérée comme un «phénomène périodique ou ordinaire» de son entreprise. Ikea avait demandé le PIL dans le cadre de l’arrangement économique global de la conclusion du bail, et elle a reconnu au procès que les conditions des baux ont eu une incidence continue sur ses bénéfices. Cependant, le loyer de base convenu a été proposé au début des négociations du bail et n’a jamais changé. Sur ce fondement, le juge Bowman a conclu que le PIL a fait augmenter la valeur globale du loyer qu’Ikea a accepté de verser, compte tenu de la corrélation directe qui existe entre le

to “obvious commercial common sense”. Bowman J. was also of the opinion that the other evidence, including that given by an officer of Ikea, confirmed that the TIP was “inextricably bound up with the rent that was to be paid and the economic return that the parties expected from the commercial relationship between them”.

recours à de tels paiements et la possibilité pour le propriétaire d’obtenir des loyers supérieurs. Selon lui, cette conclusion était «manifestement conform[e] au bon sens commercial». Le juge Bowman était aussi d’avis que les autres témoignages, y compris celui d’un dirigeant d’Ikea, confirmaient que le PIL était «inextricablement lié au loyer qui allait devoir être payé et au rendement économique auquel les parties s’attendaient de leur relation commerciale».

¹¹ Bowman J. observed that prior to the enactment of s. 12(1)(x) of the Act, there was a common assumption that TIPs were not taxable as either income, capital gains, or reductions of the capital cost of property. He found that this proposition had its roots in *Corporation of Birmingham v. Barnes*, [1935] A.C. 292 (H.L.), *The Queen v. Canadian Pacific Ltd.*, 77 D.T.C. 5383 (F.C.A.), and *Consumers’ Gas Co. v. The Queen*, 82 D.T.C. 6300 (F.C.T.D.), in each of which, third-party contributions to the construction of various works were not required to be taken into account in determining the “actual cost” of the works for the purposes of determining their capital cost for depreciation.

Le juge Bowman a souligné que, suivant une hypothèse répandue avant l’édiction de l’al. 12(1)(x) de la Loi, les PIL n’étaient pas imposables, que ce soit à titre de revenus, de gains en capital ou de réductions du coût en capital d’un bien. Il a conclu que cette thèse tirait sa source des arrêts *Corporation of Birmingham c. Barnes*, [1935] A.C. 292 (H.L.), *The Queen c. Canadian Pacific Ltd.*, 77 D.T.C. 5383 (C.A.F.), et *Consumers’ Gas Co. c. The Queen*, 82 D.T.C. 6300 (C.F. 1^{re} inst.), où, dans chaque cas, il a été statué que les contributions versées par des tiers pour la construction de divers ouvrages n’avaient pas à être prises en compte dans la détermination du «coût réel» des ouvrages aux fins d’établir leur coût en capital pour l’amortissement.

¹² In the view of Bowman J., relying on *London and Thames Haven Oil Wharves, Ltd. v. Attwooll*, [1967] 2 All E.R. 124 (C.A.), the crucial matter to be determined, as a general rule and irrespective of whether the receipt reimbursed a “loss” or an “expenditure”, is the nature of the expense that the payment is designed to reimburse. If the reimbursement is of a capital loss or a capital expenditure, then the receipt will be on capital account: *Woodward Stores Ltd. v. The Queen*, 91 D.T.C. 5090 (F.C.T.D.), and *Suzy Creamcheese (Canada) Ltd. v. The Queen*, 92 D.T.C. 6291 (F.C.T.D.). From the cited case law, he concluded that while in the absence of a statutory provision to the contrary, a payment made to a taxpayer to reimburse the taxpayer for the cost of capital property does not reduce the capital cost of the property for tax purposes, such a payment is nonetheless a capital receipt and is not to be included in income under the Act. On the other hand, a payment made as a

S’appuyant sur l’arrêt *London and Thames Haven Oil Wharves, Ltd. c. Attwooll*, [1967] 2 All E.R. 124 (C.A.), le juge Bowman était d’avis que la question primordiale était de savoir — en tant que règle générale et sans égard à la question de savoir si la rentrée compense une «perte» ou rembourse une «dépense» — quelle est la nature de la dépense que le paiement vise à rembourser. Si le paiement sert à compenser une perte en capital ou à rembourser une dépense en immobilisations, il relève du compte de capital: *Woodward Stores Ltd. c. The Queen*, 91 D.T.C. 5090 (C.F. 1^{re} inst.), et *Suzy Creamcheese (Canada) Ltd. c. The Queen*, 92 D.T.C. 6291 (C.F. 1^{re} inst.). De cette jurisprudence, il a conclu que, en l’absence de disposition législative à l’effet contraire, un paiement fait à un contribuable pour lui rembourser le coût d’un bien immobilisé ne réduit pas le coût en capital de ce bien aux fins de l’impôt sur le revenu, mais qu’un tel paiement donne toutefois lieu à une rentrée de

reimbursement to the taxpayer for an expense that is on revenue account, or as a reduction of such an expense, is an income receipt and must therefore be included in income.

In applying the law to the facts of this case, Bowman J. observed that under the tenant inducement agreement, Ikea was not obliged to apply the TIP to any expense in particular. Aside from the accounting treatment of the expense, which was seen as irrelevant, nothing in the evidence could support the conclusion that the payment was made to reimburse a capital expenditure or capital loss. Indeed, there was no other linkage whatsoever between the payment and any capital outlay. Bowman J. held that there was no reason to extend the principle in *Birmingham v. Barnes*, *supra*, to allow the accounting treatment of a receipt to affect its characterization as revenue or capital. He concluded that it would have been arbitrary to treat the payment as capital for tax purposes merely because it may not have been inappropriate for accounting purposes to attribute a portion of it to the cost of fixed assets. This, he found at p. 1124, would have constituted “an abdication to the professional judgment of accountants of the court’s obligation to determine what is essentially a question of law”.

The question remained whether the inability of the TIP to be connected with any capital purpose automatically made it income. Bowman J. observed, at p. 1125, that the payment was not fortuitous and was neither a gift nor a windfall, but rather “arose out of the negotiation of an obligation whose incidents . . . were to the appellant of a purely revenue nature”. In his view at p. 1125, the receipt, although not arising out of the sale of goods in which Ikea dealt, was “directly and inextricably bound up with the economics of the operation”, because of its obvious effect upon the costs which the business had to satisfy. The payment

capital et ne doit pas être inclus dans le revenu en vertu de la Loi. Par contre, un paiement ayant pour objet soit de rembourser à un contribuable une dépense relevant du compte de produits soit de réduire une telle dépense est une rentrée de fonds, et il doit par conséquent être inclus dans le revenu.

Appliquant ces principes juridiques aux faits de l’espèce, le juge Bowman a fait observer que, en vertu de l’accord relatif au paiement d’incitation à la location, Ikea n’était pas tenue d’appliquer le PIL à une dépense en particulier. À part le traitement comptable de la dépense, qui a été jugé sans pertinence, rien dans la preuve n’étayait la conclusion que le paiement avait été fait pour rembourser une dépense en immobilisations ou une perte en capital. De fait, il n’y avait aucun autre lien entre le paiement et une dépense en immobilisations. Le juge Bowman a statué qu’il n’y avait aucune raison d’étendre l’application du principe dégagé dans *Birmingham c. Barnes*, précité, de manière à permettre que le traitement comptable d’une rentrée de fonds puisse influencer sur sa qualification en tant que revenu ou élément de capital. Il a conclu qu’il aurait été arbitraire de traiter le paiement comme du capital aux fins de l’impôt du seul fait qu’il n’était peut-être pas inapproprié, du point de vue comptable, d’affecter une partie de ce paiement au coût des immobilisations. Il a conclu, à la p. 1124, qu’en agissant ainsi «la cour s’inclinerait alors devant le jugement professionnel de comptables et ne s’acquitterait pas de l’obligation qu’elle a de trancher ce qui est essentiellement une question de droit».

La question qui demeurait était de savoir si l’impossibilité de lier le PIL à une quelconque immobilisation en faisait d’office un revenu. Le juge Bowman a fait observer, à la p. 1125, que le paiement n’était pas fortuit et qu’il n’était ni un don ni un profit inattendu, mais qu’il «[était] issu de la négociation d’une obligation dont les corollaires [. . .] étaient pour l’appelante strictement assimilables à la notion de revenu». Selon lui, à la p. 1125, bien que ne découlant pas de la vente de marchandises offertes par Ikea, la rentrée de fonds était «directement et inextricablement liée à la dimension économique de l’opération», parce

13

14

was an integral element of the day-to-day costs of running the business. Bowman J. accordingly found that the TIP was income to Ikea, either as a reduction of rent, which he saw as making more economic sense in light of the evidence, or as consideration for moving into the premises, paying rent, and carrying on business therein.

qu'elle influait de toute évidence sur les frais que l'entreprise avait à payer. Le paiement faisait partie intégrante de tout l'aspect des frais d'exploitation quotidiens de l'entreprise. En conséquence, le juge Bowman a conclu que le PIL était un revenu tiré par Ikea, soit d'une réduction de loyer, solution qui pour lui avait plus de sens du point de vue financier compte tenu de la preuve, soit au titre d'une contrepartie obtenue pour l'emménagement dans les locaux, le paiement du loyer et le fait d'y exploiter son entreprise.

¹⁵ Turning to the second question, the timing of recognition of the receipt, Bowman J. again found that the accounting treatment of the TIP was not determinative. He could find no basis in the Act for a reserve in respect of this type of income, and observed at p. 1125 that, as a rule, "amounts become taxable as income in the year of receipt provided the amounts received exhibit the nature and quality of income at that time": *The Queen v. Foothills Pipe Lines (Yukon) Ltd.*, 90 D.T.C. 6607 (F.C.A.), at p. 6612. Put another way, the question was whether Ikea's right to the receipt became absolute, with no restriction as to its disposition, use or enjoyment, in the year in question: *Kenneth B. S. Robertson Ltd. v. M.N.R.* (1944), 2 D.T.C. 655 (Ex. Ct.). In the view of Bowman J., this condition was clearly satisfied, and thus, the income was taxable in 1986. Accordingly, he dismissed Ikea's appeal of the reassessment on both counts.

Examinant la seconde question, savoir le moment auquel il convient de comptabiliser la rentrée de fonds, le juge Bowman a conclu à nouveau que le traitement comptable du PIL n'était pas déterminant. Il n'a trouvé dans la Loi aucune disposition prévoyant une provision à l'égard de ce type de revenu et il a souligné, à la p. 1125, que, en règle générale, «les sommes deviennent un revenu imposable dans l'année où elles ont été reçues à condition qu'elles aient la nature et le caractère d'un revenu à cette époque»: *La Reine c. Foothills Pipe Lines (Yukon) Ltd.*, 90 D.T.C. 6607 (C.A.F.), à la p. 6612. Autrement dit, la question était de savoir si le droit d'Ikea à la rentrée de fonds était devenu absolu et n'était assorti d'aucune restriction quant à la façon d'en disposer, de l'utiliser ou d'en jouir, dans l'année en question: *Kenneth B. S. Robertson Ltd. c. M.N.R.* (1944), 2 D.T.C. 655 (C. de l'É.). Selon le juge Bowman, cette condition était clairement remplie et, par conséquent, le revenu était imposable en 1986. Il a donc rejeté les deux moyens d'appel invoqués par Ikea contre la nouvelle cotisation.

2. *Federal Court of Appeal (Reasons of Robertson J.A., for the court)*, 96 D.T.C. 6526

2. *Cour d'appel fédérale (motifs du juge Robertson, pour la cour)*, 96 D.T.C. 6526

¹⁶ In oral reasons delivered from the bench, the Federal Court of Appeal dismissed Ikea's appeal. Robertson J.A. explained that the court had not been persuaded that there was any basis, either in fact or in law, for interfering with the Tax Court's decision, nor that anything in its own decision in *Canderel*, *supra*, had any meaningful effect on the timing issue, despite the apparent asymmetry between the two cases. He stated, at p. 6527, that "[w]hile the matching principle will be of

Dans des motifs prononcés à l'audience, la Cour d'appel fédérale a rejeté l'appel formé par Ikea. Le juge Robertson a expliqué que la cour n'était pas persuadée qu'il y avait quelque fondement, soit en fait soit en droit, de modifier la décision de la Cour de l'impôt, et que rien de ce qui avait été décidé dans l'arrêt *Canderel* de la Cour d'appel fédérale, précité, n'avait une incidence significative sur la question du moment de la comptabilisation de la rentrée de fonds, malgré l'apparente asymétrie des

relevance in cases involving ‘non-running expenses’, it has never been suggested that it should be applied to the exclusion of the line of authorities beginning with *Kenneth B. Robertson [sic] v. M.N.R.*”

IV. Issues

Two issues are raised on this appeal. The first is whether the TIP received by Ikea was to be treated for tax purposes as revenue or as a capital receipt. If it was properly to be considered revenue, the next task is to determine when it was to be included in income: entirely in the year received or amortized over the period of the lease of which it was the catalyst.

V. Analysis

By way of preliminary comment, I should like to acknowledge the great assistance provided by the lucid and comprehensive reasons of Bowman J. As shall become clear, I agree substantially with his reasons on both of the issues raised in this appeal. However, because this appeal was heard together with those in *Canderel* and *Toronto College Park*, and particularly because of the importance of the issue of timing to the outcome of those appeals, I feel obliged to make some brief observations of my own.

1. *Legislative change since 1986*

At the outset, I would note that since the dispute which precipitated this case arose, the *Income Tax Act* has been amended to include a specific provision dealing with the issues raised on this appeal. The relevant portions of R.S.C., 1985, c. 1 (5th Supp.), s. 12(1)(x) read:

12. (1) There shall be included in computing the income of a taxpayer for a taxation year as income from

deux affaires. Il a affirmé, à la p. 6627, que «[b]ien que le principe de rattachement soit pertinent dans les affaires portant sur des ‘dépenses non courantes’, on n’a jamais laissé entendre qu’il devrait s’appliquer à l’exclusion de la jurisprudence commençant par la décision *Kenneth B. Robertson (sic) v. M.N.R.*»

IV. Les questions en litige

Le présent pourvoi soulève deux questions. La première est de savoir si le PIL reçu par Ikea devait, aux fins de l’impôt sur le revenu, être traité comme un revenu ou comme une rentrée de capital. S’il devait à juste titre être considéré comme un revenu, il faut alors se demander à quel moment il devait être inclus dans le revenu: devait-il être entièrement inclus dans l’année où il a été reçu ou encore être amorti sur la durée du bail dont il a favorisé la signature?

V. Analyse

À titre de commentaire préliminaire, je tiens à souligner que les motifs exhaustifs et limpides du juge Bowman ont été d’une aide précieuse. Comme cela deviendra clair, je suis substantiellement d’accord avec les motifs de ce dernier sur les deux questions soulevées dans le présent pourvoi. Cependant, étant donné que le présent pourvoi a été entendu avec les affaires *Canderel* et *Toronto College Park*, et étant donné particulièrement l’importance que revêt la question du moment de la comptabilisation des sommes en cause dans l’issue de ces pourvois, j’estime qu’il me faut faire moi-même quelques observations.

1. *Modifications apportées à la loi depuis 1986*

Au départ, j’aimerais souligner que, depuis le différend qui a donné naissance au présent litige, la *Loi de l’impôt sur le revenu* a été modifiée par l’inclusion d’une disposition traitant expressément des questions soulevées par le présent pourvoi. Les dispositions pertinentes de l’al. 12(1)(x) des L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.), sont les suivantes:

12. (1) Sont à inclure dans le calcul du revenu tiré par un contribuable d’une entreprise ou d’un bien, au cours

17

18

19

a business or property such of the following amounts as are applicable:

(x) any amount (other than a prescribed amount) received by the taxpayer in the year, in the course of earning income from a business or property, from

(i) a person who pays the amount (in this paragraph referred to as “the payer”) in the course of earning income from a business or property or in order to achieve a benefit or advantage for the payer. . . .

where the amount can reasonably be considered to have been received

(iii) as an inducement, whether as a grant, subsidy, forgivable loan, deduction from tax, allowance or any other form of inducement, or

(iv) as a reimbursement, contribution or allowance or as assistance . . . in respect of the cost of property or in respect of an outlay or expense

to the extent that the amount

(v) was not otherwise included in computing the taxpayer’s income, or deducted in computing, for the purposes of this Act, any balance of undeducted outlays, expenses or other amounts, for the year or a preceding taxation year. . . .

d’une année d’imposition, celles des sommes suivantes qui sont applicables:

x) un montant (à l’exclusion d’un montant prescrit) reçu par le contribuable au cours de l’année pendant qu’il tirait un revenu d’une entreprise ou d’un bien:

(i) soit d’une personne qui paie le montant — appelée «débiteur» au présent alinéa — en tirant un revenu d’une entreprise ou d’un bien ou en vue d’obtenir un avantage pour elle-même . . .

s’il est raisonnable de considérer le montant comme reçu:

(iii) soit à titre de paiement incitatif, sous forme de prime, de subvention, de prêt à remboursement conditionnel, de déduction de l’impôt ou d’indemnité ou sous toute autre forme,

(iv) soit à titre de remboursement, contribution ou indemnité ou à titre d’aide [. . .] à l’égard du coût d’un bien ou à l’égard d’une dépense engagée ou effectuée,

dans la mesure où:

(v) soit le montant n’est pas déjà inclus dans le calcul du revenu du contribuable ou déduit dans le calcul, pour l’application de la présente loi, d’un solde de dépenses ou autres montants non déduits, pour l’année ou pour une année d’imposition antérieure. . .

20 It is evident that the TIP paid to Ikea in the instant case would fall squarely within this section, which would render the payment income to Ikea and taxable entirely in the year received. However, because the section was not in force in 1986, when the payment in question was received, the matter remains to be determined for the purposes of this appeal in accordance with the law as it existed then. The new provision, obviously, has no effect on the outcome of the instant case.

2. *Capital or income?*

21 Ikea argued that the TIP was a capital receipt and not income, and therefore should not have been included in income at all. This argument was premised primarily on an attempted analogy between this receipt and an amount received upon

Il est évident que le PIL fait à Ikea en l’espèce est carrément visé par cet article, qui ferait de ce paiement un revenu tiré par Ikea et imposable entièrement dans l’année de sa réception. Toutefois, parce que l’article n’était pas en vigueur en 1986, lorsque le paiement en question a été reçu, la présente affaire doit être tranchée en vertu du droit qui existait à l’époque. La nouvelle disposition n’a évidemment aucune incidence sur l’issue du présent cas.

2. *Rentrée de capital ou revenu?*

Ikea a plaidé que le PIL était une rentrée de capital et non un revenu, et qu’il n’aurait donc pas dû être inclus du tout dans le revenu. Cet argument reposait principalement sur une analogie que l’on tentait d’établir entre cette rentrée de fonds et une

the acquisition or disposition of a capital asset, which is clearly a capital receipt: *Woodward Stores*, *supra*; *Westfair Foods Ltd. v. Canada*, [1991] 1 C.T.C. 146 (F.C.T.D.). As the argument goes, the character of the receipt is properly to be determined by the character of the asset to which it relates, and because the lease that gave rise to the TIP in this case was characterized by the trial judge as a capital asset in Ikea's hands, the TIP itself must therefore be considered a capital receipt. However, no specific authority was advanced in support of this interpretation, and for my part, I am unable to see any legal basis for the analogy.

Certainly, the notion of categorizing ambiguous receipts by reference to the income "holes" which they fill is far from novel in Canadian law. In *St. John Dry Dock & Shipbuilding Co. v. M.N.R.*, [1944] Ex. C.R. 186, the Exchequer Court of Canada considered the tax treatment to be given to a subsidy received by the taxpayer from the federal government, pursuant to a statute, for the construction of a dry dock. The taxpayer argued successfully that this constituted a capital receipt, which was at the time non-taxable, rather than taxable income. After a review of the relevant case law, including *Charles Brown & Co. v. Commissioners of Inland Revenue* (1930), 12 T.C. 1256 (C.A.), and *Lincolnshire Sugar Co. v. Smart*, [1937] A.C. 697 (H.L.), Thorson J. concluded, at pp. 200-201, that

[income] subsidies come into the hands of the recipient in the course of trade or business operations or because of them and, being operational revenues, may properly be described as income subsidies subject to tax. The situation in the present case is quite different. The appellant was not entitled to receive nor did it receive the subsidy in the course of its trade or business operations or because of them. The subsidy was not a trade or business receipt or revenue or an item of trade or business profit or gain. There was no guarantee of trade or business profits or earnings nor was the subsidy given to supplement or increase the operational revenues of the appellant. Indeed, the subsidy payments had nothing to

somme reçue à la suite de l'acquisition ou de la disposition d'un bien immobilisé, ce qui est clairement une rentrée de capital: *Woodward Stores*, précité; *Westfair Foods Ltd. c. Canada*, [1991] 1 C.T.C. 146 (C.F. 1^{re} inst.). Suivant cet argument: la nature de la rentrée de fonds est fonction de celle du bien auquel elle se rapporte et, comme le bail qui a donné lieu au versement du PIL en l'espèce, a été qualifié par le juge de première instance de bien immobilisé détenu par Ikea, le PIL lui-même doit donc être considéré comme une rentrée de capital. Cependant, on n'a cité aucun texte précis au soutien de cette interprétation et, pour ma part, je suis incapable de voir quelque fondement juridique à cette analogie.

Certes, l'idée de qualifier des rentrées de fonds de nature ambiguë en se référant aux «trous» dans le revenu qu'elles viennent combler est loin d'être nouvelle en droit canadien. Dans *St. John Dry Dock & Shipbuilding Co. c. M.N.R.*, [1944] R.C. de l'É. 186, la Cour de l'Échiquier du Canada s'est interrogée sur le traitement fiscal qui devait être accordé à une subvention qu'avait reçue le contribuable du gouvernement fédéral, conformément à une loi, pour la construction d'une cale sèche. Le contribuable a prétendu avec succès qu'il s'agissait non pas d'un revenu imposable mais d'une rentrée de capital, somme qui n'était pas imposable à l'époque. Après avoir analysé la jurisprudence pertinente, dont les arrêts *Charles Brown & Co. c. Commissioners of Inland Revenue* (1930), 12 T.C. 1256 (C.A.), et *Lincolnshire Sugar Co. c. Smart*, [1937] A.C. 697 (H.L.), le juge Thorson a tiré les conclusions suivantes, aux pp. 200 et 201:

[TRADUCTION] [L]es subventions [versées au titre du revenu] . . . sont reçues par le bénéficiaire dans le cours de ses activités commerciales ou en raison de celles-ci et, comme elles constituent des revenus d'exploitation, elles peuvent à juste titre être décrites comme des subventions versées au titre du revenu et assujetties à l'impôt. La situation en l'espèce est tout à fait différente. L'appelante n'avait pas le droit de recevoir — et n'a pas reçu — la subvention dans le cours de ses activités commerciales ou en raison de celles-ci. La subvention n'était pas une recette ou un revenu commercial ni un élément de profits ou de gains commerciaux. Il n'y avait aucune garantie de gains ou profits commerciaux, et la

do with the trade or business operations of the appellant at all. [Emphasis added.]

In my view, this passage is most instructive in setting out useful criteria for the classification of “unusual” receipts as income or capital.

subvention n’a pas non plus été accordée pour compléter ou augmenter les revenus d’exploitation de l’appelante. De fait, les paiements de subvention n’avaient absolument rien à voir avec les activités commerciales de l’appelante. [Je souligne.]

Selon moi, ce passage est très instructif en ce qu’il énonce des critères utiles pour classer des rentrées de fonds «inhabituelles» en éléments de revenu ou éléments de capital.

23 The case law cited by Bowman J., beginning with *Birmingham v. Barnes*, *supra*, and continuing through *IBM Canada Ltd. v. M.N.R.*, 93 D.T.C. 1266 (T.C.C.), reaffirms this proposition. Where a payment is made to a taxpayer as a reimbursement for the cost of capital property, it is to be treated as a capital receipt for tax purposes. On the other hand, a payment that is made as a reimbursement for an expense on revenue account is to be treated as income. In fact, even the case law cited by Ikea in support of its contention that the TIP was a capital receipt in the end commends the opposite conclusion, given the above analysis. In *Woodward Stores*, *supra*, at p. 5091, the payment in question, while clearly a TIP, was earmarked specifically as a “fixturing allowance”. It was advanced for the express purpose of reimbursing a capital expense, and therefore constituted a capital receipt. Similarly, in *Westfair Foods*, *supra*, the payments made to the taxpayer were characterized by the court as capital receipts only because they were compensation for the premature termination of leases and therefore related to the disposition of a capital asset. These cases are both entirely consistent with the law as stated by Bowman J. and provide no specific assistance to Ikea’s argument.

Les arrêts cités par le juge Bowman, à commencer par *Birmingham c. Barnes*, précité, jusqu’à *IBM Canada Ltd. c. M.N.R.*, 93 D.T.C. 1266 (C.C.I.), réitèrent cette proposition. Lorsqu’un paiement est fait à un contribuable à titre de remboursement du coût d’un bien immobilisé, il doit être traité comme une rentrée de capital aux fins de l’impôt. Par contre, un paiement fait à titre de remboursement d’une dépense imputable au compte de produits doit être traité comme un revenu. En fait, même la jurisprudence citée par Ikea au soutien de sa prétention que le PIL était une rentrée de capital appelle en bout de ligne la conclusion contraire, compte tenu de l’analyse qui précède. Dans *Woodward Stores*, précité, à la p. 5091, le paiement en question, bien que constituant clairement un PIL, avait été expressément qualifié de «déduction pour agencements». La somme avait été avancée dans le but exprès de rembourser une dépense en immobilisations et constituait donc une rentrée de capital. De même, dans *Westfair Foods*, précité, les paiements qui avaient été faits au contribuable ont été qualifiés par la cour de rentrées de capital seulement parce qu’ils constituaient une indemnité versée pour la résiliation de certains baux et qu’ils étaient donc liés à la disposition d’un bien immobilisé. Ces deux arrêts sont conformes au droit exposé par le juge Bowman et n’aident d’aucune façon particulière l’argument d’Ikea.

24 That the lease of the premises here in question was to Ikea a capital asset was not disputed, and I believe this proposition is correct in law. It follows that if the payment in question had been made by Ikea for the purpose of acquiring the lease, it would have been a capital payment, and this too is undisputed. To my mind, however, there is a significant difference between a payment made by the

Il n’a pas été contesté que le bail immobilier dont il est question ici constituait pour Ikea un bien immobilisé, et j’estime que cette proposition est correcte en droit. Il s’ensuit que, si le paiement en question avait été fait par Ikea pour acquérir le bail, il aurait constitué un paiement en capital, et cela n’a pas non plus été contesté. À mon avis, toutefois, il y a une grande différence entre un paie-

lessee for the purpose of acquiring a lease and one received by the lessee as an inducement to lease. Whereas a capital asset is surely paid for by a capital expenditure, and disposed of in consideration of a capital receipt, I see no reason why two simultaneous acquisitions by the same party, that is, the lease and the cash payment, must be characterized in the same way for tax purposes simply because they are related to the same transaction. Obviously, the TIP was not paid as consideration for the disposition of a capital asset; quite the opposite, in fact. The symmetry contended for by Ikea, though perhaps convenient, is not necessarily the rule in tax law.

The question which must be asked in this case is whether, on the facts, the TIP was received by Ikea as reimbursement of an expenditure, or replacement of a loss, which was on capital or on income account. Bowman J. found that the payment could not be linked to any capital expenditure or purpose. Instead, in his words at p. 1125:

The negotiation of the lease and the payment of rent are, however, necessary incidents of the conduct of the appellant's business, and in determining the cost to the appellant of carrying on its business in the West Edmonton Mall it is impossible to imagine how such a payment could be ignored. . . . It is true, as Reed, J. observed in *Westfair Foods Limited*, that not every receipt that is *related* to a business is necessarily income *from* that business. She was, however, dealing with a receipt that, albeit related to the business, was nonetheless one that arose from a disposition of a capital asset of that business. Here we are concerned with a receipt that, although it does not arise from the sale of the goods or services in which the company deals, is directly and inextricably bound up with the economics of the operation. It impinges immediately upon the costs that must be satisfied out of the appellant's trading operations. [Italics in original; underlining added.]

He also found that the payment was an "integral element" of the day-to-day costs of Ikea's business operations, and therefore concluded that the receipt was on income account because, in essence, it con-

ment fait par le preneur à bail pour acquérir un bail et un paiement reçu par une telle personne à titre d'incitation à prendre à bail. Étant donné qu'un bien immobilisé est inmanquablement payé par une dépense en immobilisations et aliéné en contrepartie d'une rentrée de capital, je ne vois pas pourquoi deux acquisitions simultanées par la même partie, c'est-à-dire le bail et le paiement en espèces, doivent être qualifiées de la même façon aux fins de l'impôt simplement parce qu'elles se rapportent à la même opération. Il est évident que le PIL n'a pas été payé en contrepartie de la disposition d'un bien immobilisé; c'est tout le contraire, en fait. La symétrie invoquée par Ikea, bien que commode peut-être, n'est pas nécessairement la règle en droit fiscal.

La question qui doit être posée en l'espèce est de savoir si, vu les faits, le PIL a été reçu par Ikea pour rembourser une dépense ou compenser une perte, et doit être inscrit au compte de produits ou au compte de capital. Le juge Bowman a conclu que le paiement ne pouvait être lié à aucune dépense en immobilisations ou fin d'immobilisation. Il a plutôt dit ceci, à la p. 1125:

La négociation du bail et le paiement du loyer sont toutefois des corollaires nécessaires de l'exploitation de l'entreprise de l'appelante, et dans la détermination du coût, pour l'appelante, de l'exploitation de son entreprise au West Edmonton Mall, on ne peut imaginer comment un tel paiement aurait pu ne pas entrer en ligne de compte. [. . .] Il est vrai, comme l'a fait remarquer le juge Reed dans l'affaire *Westfair Foods Limited*, qu'un revenu *lié* à une entreprise n'est pas nécessairement un revenu *tiré* de cette entreprise. Dans cette affaire, toutefois, le juge traitait d'un revenu qui, bien qu'étant lié à l'entreprise, avait été tiré de la disposition d'un bien en immobilisation de cette entreprise. Ici, nous avons affaire à une rentrée qui, bien que n'ayant pas été tirée de la vente de biens ou de services offerts par la compagnie, est directement et inextricablement liée à la dimension économique de l'opération. Elle influe immédiatement sur les frais devant être payés en raison des opérations commerciales de l'appelante. [En italique dans l'original; je souligne.]

Il a aussi conclu que le paiement faisait «partie intégrale» de tout l'aspect des frais d'exploitation quotidiens d'Ikea et, donc, que la rentrée devait être inscrite au compte des produits parce que,

stituted reimbursement for expenses which were also on income account: either the payment of rent, or the assumption of other obligations incident to carrying on business in the premises, or both.

essentiellement, elle constituait le remboursement de dépenses qui étaient aussi imputables à ce compte: c'est-à-dire soit le paiement du loyer, soit la prise en charge d'autres obligations accessoires à l'exploitation de l'entreprise dans les locaux, ou les deux.

26

I can find no fault with this reasoning or this conclusion. In *French Shoes Ltd. v. The Queen*, 86 D.T.C. 6359 (F.C.T.D.), Teitelbaum J. observed that where a taxpayer leases premises for its business operations, business efficacy generally dictates the need to do so under the best possible conditions: the least expensive rent, the lowest possible start-up costs, etc. The receipt of a TIP, he noted, can properly be viewed as another such favourable condition, an additional benefit received as an incident of the lease negotiated. The receipt of the benefit assists the taxpayer in earning profit from its business, and is therefore part of the taxpayer's revenue that is derived because of, and comprises part of, its business activity, notwithstanding that on first glance, the receipt might not appear to be of a revenue character because of the irregular circumstances under which it is obtained. In my view, this analysis is eminently sensible and is apposite, notwithstanding that in *French Shoes*, the tenant inducement agreement included a clear stipulation that the TIP was to be applied against inventory.

Je ne trouve aucune erreur dans ce raisonnement ou dans cette conclusion. Dans *French Shoes Ltd. c. The Queen*, 86 D.T.C. 6359 (C.F. 1^{re} inst.), le juge Teitelbaum a souligné que, lorsqu'un contribuable loue des locaux pour l'exploitation de son entreprise, l'efficience commerciale commande généralement qu'il le fasse aux meilleures conditions possible: le loyer le moins dispendieux, les frais de démarrage les plus bas possible et autres conditions du genre. La réception d'un PIL, a-t-il souligné, peut à juste titre être considérée comme l'une de ces conditions favorables, un avantage supplémentaire reçu accessoirement au bail négocié. La réception de cet avantage aide le contribuable à tirer un bénéfice de son entreprise, et fait donc partie du revenu que le contribuable tire de son activité commerciale et fait partie de cette activité, même si, à première vue, la rentrée de fonds peut ne pas sembler avoir la nature d'un revenu à cause des circonstances inhabituelles dans lesquelles elle survient. Selon moi, cette analyse est éminemment sensée, et elle est appropriée en dépit du fait que, dans *French Shoes*, l'accord relatif au paiement d'incitation à la location comprenait une stipulation indiquant clairement que le PIL devait être appliqué aux stocks.

27

Ikea submitted that Bowman J. premised his conclusion on the improper assumption that simply because the receipt was not capital, it was therefore income. Certainly, it is possible that a given receipt might constitute neither capital nor income for the purposes of the Act; if it is not received from a "source" of income, as that term has been judicially defined, an amount may not be taxable at all: see, for example, *Schwartz v. Canada*, [1996] 1 S.C.R. 254. Each receipt must be considered individually in order to ascertain its true character, and it would certainly be improper to classify a receipt

Ikea a avancé que le juge Bowman fondait sa conclusion sur la présomption erronée que, du seul fait que la rentrée de fonds n'était pas une rentrée de capital, elle était forcément un revenu. Il est certainement possible qu'une rentrée de fonds puisse ne constituer ni une rentrée de capital ni un revenu aux fins de la Loi; si une somme n'est pas reçue d'une «source» de revenu, selon la définition que les tribunaux ont donnée à ce terme, il est possible qu'elle ne soit pas du tout imposable: voir, par exemple, *Schwartz c. Canada*, [1996] 1 R.C.S. 254. Chaque rentrée de fonds doit être examinée individuellement pour déterminer sa véritable nature, et il serait certes inapproprié de qualifier

as income automatically upon the determination that it is not capital.

Having said this, however, I do not believe that this was the treatment accorded to the receipt in the instant case. To begin with, I note that in *Nesbitt Thomson Inc. v. M.N.R.*, 91 D.T.C. 1113 (T.C.C.), at p. 1115, it was held that a TIP was neither fortuitous nor a windfall, but rather was income, given that it was expected, requested, and arose out of active negotiation. Such was certainly the case in the instant appeal. More importantly, though, the above-quoted passage from the reasons of Bowman J. makes clear that his conclusion was not automatic upon the finding that the payment was not a capital receipt. Rather, it was based upon a total analysis of the role of the TIP in the business operated by Ikea and of the purposes for which it was negotiated and obtained.

Ikea further submitted that the two possible justifications posited by Bowman J. for the treatment of the payment as income, that it was either a reduction of rent or consideration for the continued obligation to carry on business pursuant to the lease, do not in fact support such treatment. With respect, I cannot agree. In the first place, the payment of rent is most obviously an expense on revenue account, as it is incurred for the purpose of producing income and does not result in the acquisition of any capital asset. Therefore, the plain fact that the overall expense was reduced in this case by an initial lump-sum payment that, in Ikea's submission, provided an "enduring benefit over the term of the lease" does not support the treatment of the payment as capital. Regardless of the terms or mode of payment, the TIP was made to reimburse an expense on income account and thus was clearly itself income.

As for the second contention, Ikea argued that if the payment were to be characterized as consideration for its continued obligation to carry on busi-

automatiquement une rentrée de fonds de revenu du seul fait qu'elle n'est pas une rentrée de capital.

Cela dit, cependant, je ne pense pas que ce soit le traitement qui ait été accordé à la rentrée de fonds en l'espèce. Pour commencer, je souligne que, dans *Nesbitt Thomson Inc. c. M.N.R.*, 91 D.T.C. 1113 (C.C.I.), à la p. 1115, il a été statué que le PIL n'avait été ni un événement fortuit ni un profit inattendu, mais qu'il s'agissait plutôt d'un revenu, compte tenu qu'il était attendu, qu'il avait été demandé et qu'il était le fruit de négociations serrées. C'est certainement ce qui s'est passé dans le présent cas. Fait plus important encore, le passage précité des motifs du juge Bowman indique clairement que ce dernier n'a pas tiré automatiquement sa conclusion après avoir constaté que le paiement n'était pas une rentrée de capital. Au contraire, cette conclusion reposait sur une analyse globale du rôle du PIL dans l'entreprise exploitée par Ikea, ainsi que des fins pour lesquelles ce paiement avait été négocié et obtenu.

Ikea a aussi affirmé que les deux justifications possibles avancées par le juge Bowman pour traiter le paiement comme un revenu, d'une part qu'il s'agissait d'une réduction du loyer, d'autre part qu'il s'agissait d'une somme versée en contrepartie de l'obligation de continuer à exploiter l'entreprise en vertu du bail, n'étaient pas, dans les faits, un tel traitement. Avec égards, je ne suis pas d'accord. Au départ, il est des plus évidents que le paiement du loyer est une dépense imputable au compte de produits, puisqu'elle est engagée pour produire un revenu et qu'elle ne se traduit pas par l'acquisition d'un bien immobilisé. Par conséquent, le fait tout simple que la dépense globale a été réduite en l'espèce par un paiement forfaitaire initial qui, d'affirmer Ikea, a procuré un [TRADUCTION] «avantage durable pendant tout le bail» ne justifie pas de traiter le paiement comme une rentrée de capital. Indépendamment des conditions et du mode de paiement, le PIL a été fait pour rembourser une dépense imputable au compte de produits et il était donc clairement lui-même un revenu.

En ce qui a trait à la deuxième affirmation, Ikea a plaidé que, si le paiement devait être qualifié de contrepartie de son obligation de continuer à

28

29

30

ness in the premises during the term of the lease, it should be considered a capital receipt because such a payment goes to the “structure of the business”. With respect, however, I believe this submission misses the mark. An accurate characterization of the receipt requires an assessment of the nature of the specific obligations in question. In this case, as Bowman J. correctly found, Ikea’s obligations under the lease essentially consisted of the payment of rent and the operation of its business in the leased premises. These were clearly expenses incurred in the day-to-day operation of the business and were therefore on revenue account.

31 In *IBM Canada, supra*, Mogan J. discussed the purpose of TIPs in the following terms (at p. 1274):

Taken at face value, the underlying purpose for the payments was to induce the Appellant to sign the seven leases. But that face value purpose is too simplistic because each lease brings into existence both rights and obligations. In the circumstances of this case, I find that the primary consideration granted by the Appellant for the lease inducement payments was the Appellant’s acceptance of its obligations under the various leases to pay rent during the terms of those leases. Those obligations were on revenue account. . . . I find that the inducement payments flowing from the various landlords to the Appellant are just as much revenue payments as the periodic rental payments flowing from the Appellant to its landlords. [Emphasis added.]

See also *French Shoes, supra*, as a further example of the characterization of this type of expense as being on revenue account.

32 I can see no basis at all on which to distinguish *IBM Canada* from the present case. Therefore, I am of the opinion that this argument must also fail.

33 In my view, Bowman J. was entirely correct in finding that the TIP received by Ikea was on revenue account and should have been included in income for tax purposes. The payment was clearly received as part of ordinary business operations

exploiter son entreprise dans les locaux pendant toute la durée du bail, il devrait être considéré comme une rentrée de capital parce qu’un tel paiement se rapporte à la «structure de l’entreprise». Avec égards, je crois cependant que cet argument manque la cible. Pour qualifier de façon exacte la rentrée de fonds, il faut évaluer la nature des obligations particulières en cause. En l’espèce, ainsi qu’a eu raison de conclure le juge Bowman, les obligations qui incombaient à Ikea aux termes du bail étaient essentiellement le paiement du loyer et l’exploitation de son entreprise dans les locaux loués. Il s’agissait clairement de dépenses engagées dans le cours de l’exploitation quotidienne de l’entreprise et donc imputables au compte de produits.

Dans *IBM Canada*, précité, le juge Morgan a décrit l’objet des PIL dans les termes suivants (à la p. 1274):

À première vue, les paiements avaient pour objet d’inciter l’appelante à signer les sept baux. Toutefois, cet objet apparent est trop simpliste, car chaque bail crée à la fois des droits et des obligations. Dans les circonstances entourant la présente espèce, je conclus que la principale contrepartie accordée par l’appelante au titre des paiements incitatifs à la prise à bail résidait dans le fait qu’elle acceptait les obligations qu’elle avait aux termes des divers baux de payer le loyer pendant la durée de ces baux. Ces obligations correspondaient à des sommes déductibles du revenu. [. . .] [J]e conclus que ces paiements faits à l’appelante par les divers propriétaires sont des revenus au même titre que les paiements périodiques de loyer reçus de l’appelante par les propriétaires. [Je souligne.]

Voir également *French Shoes*, précité, pour un autre exemple de qualification de ce type de dépense imputable au compte de produits.

Je ne peux voir aucun fondement permettant de distinguer l’affaire *IBM Canada* du présent cas. Par conséquent, je suis d’avis que cet argument ne saurait être retenu.

Selon moi, le juge Bowman a eu entièrement raison de conclure que le PIL reçu par Ikea relevait du compte de produits et aurait dû être inclus dans le revenu aux fins de l’impôt. Le paiement a clairement été reçu dans le cadre d’activités commer-

and was, in fact, inextricably linked to such operations. On the evidence, no question of linkage to a capital purpose can seriously be entertained. Had Ikea wished, it could have requested that the TIP be advanced expressly for the specific purpose of fixturing, or to defray some other capital cost. It did not do so, however, and the payment was in fact made free of any conditions for or stipulations as to its use. Therefore, whether the TIP represented a reduction in rent or a payment in consideration of Ikea's assumption of its various obligations under the lease, it clearly cannot be treated as a capital receipt and should have been included in Ikea's income. The question that remains, however, is in which taxation year should this inclusion have taken place.

3. *Timing of recognition*

To my mind, the timing analysis in the present case is considerably less complicated than in either *Canderel* or *Toronto College Park*, which involved the deduction of TIPs from the income of the payer, not their inclusion in the income of the recipient. In the present case, the jurisprudence clearly points to the conclusion that the TIP was taxable in the hands of Ikea in the year in which it was received. In *M.N.R. v. Benaby Realities Ltd.*, [1968] S.C.R. 12, Judson J. considered the timing of recognition of certain proceeds of expropriation. He concluded, at p. 16, that the Act "requires that profits be taken into account or assessed in the year in which the amount is ascertained".

Similarly, in *Foothills Pipe Lines*, *supra*, at p. 6612, Urie J.A. provided the following concise summary of the law:

A considerable body of jurisprudence has developed certain principles applicable in determining whether or not sums of money received by a taxpayer are to be con-

ciales ordinaires et, dans les faits, il était inextricablement lié à ces activités. Compte tenu de la preuve, on ne peut sérieusement prétendre que ce paiement avait un rapport avec une fin de nature capitale. Si Ikea l'avait désiré, elle aurait pu demander que le PIL soit fait expressément aux fins des agencements ou pour payer un autre coût en capital. Cependant, elle ne l'a pas demandé, et le paiement a, dans les faits, été effectué libre de toute condition ou stipulation assortissant son utilisation. En conséquence, que le PIL ait représenté une réduction du loyer ou un paiement fait en contrepartie de la prise en charge par Ikea de ses diverses obligations aux termes du bail, il ne peut manifestement pas être considéré comme une rentrée de capital et il aurait dû être inclus dans le revenu d'Ikea. Toutefois, il reste à déterminer au cours de quelle année d'imposition il aurait dû être inclus.

3. *Moment de la comptabilisation du paiement*

Selon moi, l'analyse de la question du moment de la comptabilisation du PIL en l'espèce est considérablement moins compliquée qu'elle ne l'était tant dans *Canderel* que dans *Toronto College Park*, affaires qui portaient sur la déduction de tels paiements du revenu du payeur plutôt que sur leur inclusion dans le revenu du bénéficiaire. Dans le présent cas, la jurisprudence amène clairement à conclure que le PIL est imposable entre les mains d'Ikea dans l'année où il a été reçu. Dans *M.N.R. c. Benaby Realities Ltd.*, [1968] R.C.S. 12, le juge Judson a examiné le moment de la comptabilisation de certaines sommes découlant de mesures d'expropriation et a conclu, à la p. 16, que la Loi [TRADUCTION] «exige que les profits soient comptabilisés ou fassent l'objet d'une cotisation dans l'année où leur montant est établi».

De même, dans *Foothills Pipe Lines*, précité, à la p. 6612, le juge Urie a résumé de façon concise le droit applicable en la matière:

Les nombreuses décisions rendues dans ce domaine ont permis de dégager certains principes s'appliquant pour déterminer si les sommes reçues par un contribuable doivent ou non être considérées comme un revenu au cours de la période fiscale pendant laquelle elles sont

34

35

sidered as income in the tax period when received or are to be recorded as a liability or in some other way. . . .

It is useful then to recall that, as a matter of law, amounts become taxable as income in the year of receipt provided the amounts received exhibit the nature and quality of income at that time. [Emphasis added.]

36 In using the term “quality of income”, Urie J.A. referred at p. 6612 to *Kenneth B. S. Robertson Ltd.*, *supra*, at pp. 661, where Thorson J. enunciated the following test as to whether an amount received by a taxpayer has this quality:

Is his right to it absolute and under no restriction, contractual or otherwise, as to its disposition, use or enjoyment?

37 The combined effect of these passages is to confirm what in the law of income tax has become known as the “realization principle”, given that an amount may have the quality of income even though it is not actually received by the taxpayer, but only “realized” in accordance with the accrual method of accounting. The ultimate effect of this principle is clear: amounts received or realized by a taxpayer, free of conditions or restrictions upon their use, are taxable in the year realized, subject to any contrary provision of the Act or other rule of law. The TIP received by Ikea in the present case fits this description perfectly. The tenant inducement agreement made it clear that the sole condition precedent to receipt of the payment was the assumption of Ikea’s obligations under the lease agreement, and further stipulated that the payment was to be made within seven days of Ikea’s commencing business in the premises, pursuant to the lease. Thus, Ikea’s right to the payment became absolute at that time. There were no further strings attached such as to postpone actual realization or receipt into a subsequent taxation year, and the payment was received in full by Ikea in 1986. Therefore, I conclude that the entire amount was taxable in that year.

reçues ou si elles doivent être considérées comme une dette ou d’une autre manière. . . .

Il est bon de rappeler que, légalement, les sommes deviennent un revenu imposable dans l’année où elles ont été reçues à condition qu’elles aient la nature et le caractère d’un revenu à cette époque. [Je souligne.]

En utilisant l’expression «nature d’un revenu», à la p. 6612, le juge Urie renvoyait à l’affaire *Kenneth B. S. Robertson Ltd.*, précitée, où, à la p. 661, le juge Thorson avait énoncé le critère suivant pour déterminer si une somme reçue par un contribuable avait cette nature:

[TRADUCTION] Est-ce que son droit à ce montant est absolu et sans aucune restriction, contractuelle ou autre, quant à sa disposition, son usage ou sa jouissance?

Mis ensemble, ces passages ont pour effet de confirmer ce qui, en droit fiscal, est maintenant connu sous le nom de «principe de réalisation», qui tient compte du fait qu’une somme peut avoir la nature d’un revenu même si elle n’est pas effectivement reçue par le contribuable mais seulement «réalisée» conformément à la méthode de la comptabilité d’exercice. En bout de ligne, l’effet de ce principe est clair: les sommes reçues ou réalisées par un contribuable — libres de conditions ou restrictions assortissant leur utilisation — sont imposables dans l’année où elles sont réalisées, sous réserve de toute disposition contraire de la Loi ou d’une autre règle de droit. Le PIL reçu par Ikea en l’espèce correspond parfaitement à cette description. L’accord relatif au paiement d’incitation à la location stipulait clairement, d’une part, que la seule condition de réception du paiement était la prise en charge par Ikea des obligations que lui faisait le bail, et, d’autre part, que le paiement serait fait dans les sept jours suivant le début de l’exploitation par Ikea de son entreprise dans les locaux, conformément au bail. Par conséquent, le droit d’Ikea au paiement est devenu absolu à ce moment-là. Il n’y avait aucune autre condition ayant pour effet de reporter la réalisation ou la réception du paiement à une autre année d’imposition, et celui-ci a été reçu au complet par Ikea en 1986. Je conclus donc que toute la somme était imposable cette année-là.

I cannot accept Ikea's argument that the case law relied upon by the courts below is not relevant to this case. Ikea notes that *Robertson* was decided not under the present *Income Tax Act* but under its predecessor, the *Income War Tax Act*, R.S.C. 1927, c. 97. That statute made taxable all income received in a year and did not permit computation of profit on the accrual basis, which is now the only acceptable method in most cases. Therefore, it is argued, the "matching principle" of accounting, the application of which was held to be mandatory by the Federal Court of Appeal in both *Canderel* and *Toronto College Park*, was not then relevant and the computation of profit was a completely different matter.

As this Court has held today in both of the latter cases, however, the correct approach to the determination of profit for tax purposes is for the taxpayer to adopt a method of computation which is consistent with the Act, with established rules of law, and with well-accepted business principles, and which gives an accurate picture of the taxpayer's income for the taxation year in question. The "matching principle" is not an overriding rule of law, and there is no reason to apply it as paramount to or in lieu of the "realization principle", which is of key importance in the present circumstances. Indeed, I cannot see how the amortization of the TIP in this case could possibly yield a truer picture of income than its immediate inclusion. Ikea received a large sum of money with no conditions attached as to its use. It was free to dispose of the money whenever it chose and in whatever manner it saw fit. In my view, it would constitute a serious distortion of Ikea's taxation picture to ignore the fact that this entire amount was freely available to it as of the 1986 taxation year.

This situation is quite different from that canvassed in *Canderel*, where the issue was when a

Je ne peux accepter l'argument d'Ikea que la jurisprudence invoquée par les tribunaux d'instance inférieure n'est pas pertinente en l'espèce. Ikea a souligné que l'arrêt *Robertson* n'a pas été rendu en application de la présente *Loi de l'impôt sur le revenu*, mais plutôt de la loi qui l'a précédée, la *Loi de l'impôt de guerre sur le revenu*, S.R.C. 1927, ch. 97. Cette loi déclarait imposable tout revenu reçu dans une année et ne permettait pas le calcul du bénéfice au moyen de la comptabilité d'exercice, méthode qui est maintenant la seule acceptable dans la plupart des cas. En conséquence, plaide-t-on, le «principe [comptable] du rattachement», dont l'application a été jugée obligatoire par la Cour d'appel fédérale tant dans *Canderel* que dans *Toronto College Park*, n'était donc pas pertinent et le calcul du bénéfice était une question tout à fait différente.

Toutefois, ainsi qu'a statué notre Cour aujourd'hui dans ces deux autres pourvois, la bonne façon d'aborder la question de la détermination du bénéfice aux fins de l'impôt est que le contribuable doit adopter une méthode de calcul qui soit conforme à la Loi, aux autres règles de droit établies et aux principes bien reconnus de la pratique courante des affaires, et qui donne une image fidèle du revenu du contribuable pour l'année d'imposition en question. Le «principe du rattachement» n'est pas une règle de droit dominante, et il n'y a aucune raison de l'appliquer comme principe supplantant ou remplaçant le «principe de réalisation», qui revêt une importance clé dans les présentes circonstances. De fait, je ne vois pas comment, en l'espèce, le fait d'amortir le PIL pourrait donner une image plus fidèle du revenu que son inclusion immédiate. Ikea a reçu une somme d'argent considérable, qui n'était assortie d'aucune condition d'utilisation. Elle était libre de disposer de cette somme comme bon lui semblait. Selon moi, ce serait créer une grave distorsion de l'image de la situation fiscale d'Ikea que de faire abstraction du fait que l'ensemble de cette somme était disponible sans condition pour Ikea dès l'année d'imposition 1986.

Cette situation est très différente de celle examinée dans *Canderel*, où la question en litige était de

38

39

40

TIP is to be deducted from the income of the payer, rather than included in the income of the payee. There, in a proper fact situation (though not in *Canderel* or *Toronto College Park*), it could well be argued that the payment relates directly to specific items of revenue to be realized in subsequent taxation years, and that a more accurate picture of income is thus to be obtained via matching. But I fail to see how a TIP to which the payee's right accrues immediately upon the assumption of its obligations under a contract can properly be said to relate to future expenditures. The consideration for the TIP is not the future payment of rent, but rather, the immediate assumption of the contractual obligations. In such a case, unless otherwise specified by the inducement agreement, then, and in the absence of statutory or case law authority to the contrary, the realization approach commends itself as that which will give a more accurate picture of the taxpayer's income.

savoir à quel moment un PIL doit être déduit du revenu du payeur, plutôt qu'inclus dans celui du bénéficiaire. Dans un cas où la situation de fait s'y prête (ce qui n'était le cas ni dans *Canderel* ni dans *Toronto College Park*), on pourrait fort bien plaider que le paiement se rapporte directement à des revenus précis devant être réalisés au cours d'années d'imposition ultérieures, et qu'une image plus fidèle du revenu pourra donc être obtenue grâce au rattachement. Toutefois, je ne vois pas comment on pourrait affirmer qu'un PIL auquel le bénéficiaire a droit dès qu'il assume les obligations que lui fait un contrat se rapporte à des dépenses futures. La contrepartie pour le PIL n'est pas le paiement futur du loyer, mais plutôt la prise en charge immédiate des obligations contractuelles. Dans un tel cas, sauf stipulation contraire de l'accord relatif au paiement d'incitation à la location, et en l'absence de texte de loi ou d'arrêt à l'effet contraire, le principe de réalisation s'impose comme celui qui donnera une image plus fidèle du revenu du contribuable.

⁴¹ Before concluding, one final matter bears mentioning. Even if this approach is prone to lead to asymmetry in some future case, where a TIP might be amortizable by the payer over the term of the lease but should properly be included in income immediately by the payee, such is perhaps an inevitable consequence of the attempt to obtain an accurate picture of each taxpayer's income. It should be of no real concern to the law, however. Each case must necessarily turn on its individual facts, and on the particular situation of each individual taxpayer. The desirability of an accurate picture of income, in my view, inherently outweighs the possible inconvenience of an asymmetrical result in the occasional case. In this regard, I am in agreement with Robertson J.A. in the court below.

VI. Disposition

⁴² For the foregoing reasons, I would dismiss the appeal with costs.

Avant de conclure, un dernier point vaut d'être mentionné. Même si cette méthode risque d'être cause d'asymétrie dans quelque future affaire, où le PIL pourrait être amortissable par le payeur sur la durée du bail, mais devrait néanmoins être inclus immédiatement par le bénéficiaire dans son revenu, il s'agit peut-être là d'une conséquence inévitable si l'on veut obtenir une image fidèle du revenu de chaque contribuable. Cela ne devrait pas vraiment être une préoccupation en droit, cependant. En effet, chaque affaire dépend nécessairement des faits qui lui sont propres et de la situation particulière du contribuable. À mon avis l'intérêt d'obtenir une image fidèle du revenu l'emporte intrinsèquement sur les inconvénients possibles qu'entraînerait le fait d'aboutir à l'occasion à un résultat asymétrique dans une autre affaire. À cet égard, je suis d'accord avec le juge Robertson de la Cour d'appel.

VI. Le dispositif

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

Appeal dismissed with costs.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Solicitors for the appellant: Thorsteinssons, Vancouver.

Procureurs de l'appelante: Thorsteinssons, Vancouver.

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

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