

A-19-72

A-19-72

**Oryx Realty Corporation (Appellant)**

v.

**Minister of National Revenue (Respondent)**

Court of Appeal, Jackett C.J., Thurlow and Pratte JJ.—Montreal, June 4, 5, 1974.

*Income tax—Profit on resale of land—Change in position under Income Tax Act, s. 139(5) and (5a)—Application of s. 12(3).*

The taxpayer purchased land for \$174,000 (payable in instalments) from a corporation with which it was deemed to be "not dealing at arm's length" within section 139(5) and (5a) of the *Income Tax Act*. In 1960, the taxpayer ceased to be a corporation "deemed" not to deal at arm's length with the corporation from which it bought the land. Later on the same date, the taxpayer sold the land for \$373,000 and computed its income from this transaction for the taxation year 1960 at the sum of \$373,000 less \$174,000. The Minister took the position that the taxpayer's profit, computed in accordance with section 12(3) of the Act, was \$373,000 minus \$18,500, the amount that, by the end of 1961, the appellant had paid on account of the price for which it had bought the land. The Minister's assessment was affirmed by the Tax Appeal Board (now the Tax Review Board) and by the Trial Division. The taxpayer appealed.

*Held*, the appeal should be allowed and the assessment of the appellant under Part I of the *Income Tax Act* for the 1960 taxation year should be referred back to the respondent Minister for re-assessment, on the basis that section 12(3) of the Act had no application.

*Per* Jackett C.J. (Thurlow J. concurring): The provision in section 12(3) for assessment of the taxpayer's "income for a taxation year" in respect to "an otherwise deductible outlay or expense" should be interpreted, in the case of business income, as referring to the computation of "income" or "profit" for a year from the gross profit for the year and was therefore inapplicable to the circumstances of this case.

*Per curiam*: The other factor in the subsection, that the price payable by the appellant for the land was "payable to a person with whom [it] was not dealing at arm's length" was also inapplicable. It was only from the moment of the sale that the cost of the land could be described as "an otherwise deductible outlay or expense", but from that time on, it could not be described as "payable by the taxpayer to a person with whom [it] was not dealing at arm's length" because, before the moment of the sale, the taxpayer, having ceased to be related to the payee, was no longer "deemed" not to deal at arm's length with that company.

**Oryx Realty Corporation (Appelante)**

c.

**a Le ministre du Revenu national (Intimé)**

Cour d'appel, le juge en chef Jackett, les juges Thurlow et Pratte—Montréal, les 4 et 5 juin 1974.

*b Impôt sur le revenu—Profit tiré de la revente de terrain—Position différente en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu, art. 139(5) et (5a)—Application de l'art. 12(3).*

Le contribuable a acheté, pour la somme de \$174,000 (payable par versements), un terrain d'une compagnie avec laquelle il était réputé «ne pas traiter à distance» au sens de l'article 139(5) et (5a) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. En 1960, le contribuable cessa d'être une compagnie «réputée» ne pas traiter à distance avec la compagnie qui lui avait vendu le terrain. Tout de suite après, le même jour, le contribuable vendit le terrain pour la somme de \$373,000 et calcula son revenu tiré de cette transaction pour l'année d'imposition 1960 au montant de \$373,000 moins \$174,000. Le Ministre a adopté la position selon laquelle le profit du contribuable, calculé en conformité de l'article 12(3) de la Loi, était de \$373,000 moins \$18,500, montant de l'acompte versé par l'appelante à la fin de 1961 sur le prix d'achat total du terrain. La Commission d'appel de l'impôt (maintenant la Commission de révision de l'impôt) et la Division de première instance ont confirmé la cotisation établie par le Ministre. Le contribuable a interjeté appel.

*Arrêt*: L'appel doit être accueilli et la cotisation de l'appelante, établie sous le régime de la Partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1960, doit être déférée au Ministre intimé pour qu'il établisse une nouvelle cotisation, au motif que l'article 12(3) de la Loi n'est pas applicable.

Le juge en chef Jackett (avec l'opinion concurrente du juge Thurlow): On doit interpréter la disposition prévue à l'article 12(3) aux fins de la cotisation du «revenu du contribuable pour une année d'imposition» à l'égard d'«une somme, autrement déductible, déboursée ou dépensée», dans le cas d'un revenu d'entreprise, comme se rapportant au calcul du «revenu» ou «profit» tiré, durant une année, du profit brut pour ladite année; cette disposition ne s'applique donc pas aux circonstances de l'espèce.

*La Cour*: L'autre disposition prévue au paragraphe, selon laquelle le prix d'achat du terrain payable par l'appelante était «payable à une personne avec laquelle [elle] ne traitait pas à distance» est également inapplicable. Ce n'était donc qu'à compter du moment de la vente qu'il était possible de décrire le coût du terrain comme «une somme autrement déductible, déboursée ou dépensée», mais à partir de ce moment, ce coût ne pouvait être considéré comme «payable par le contribuable à une personne avec laquelle il ne traitait pas à distance» parce que, antérieurement à la date de la vente, le contribuable avait rompu tout lien avec le bénéficiaire et n'était donc plus «réputé» ne pas traiter à distance avec cette compagnie.

*M.N.R. v. Irwin* [1964] S.C.R. 662, applied; *M.N.R. v. Anaconda American Brass Ltd.* [1956] A.C. 85, considered.

Arrêt appliqué: *M.R.N. c. Irwin* [1964] R.C.S. 662; Arrêt examiné: *M.R.N. c. Anaconda American Brass Ltd.* [1956] A.C. 85.

INCOME tax appeal.

a APPEL en matière d'impôt sur le revenu.

COUNSEL:

AVOCATS:

*P. Vineberg, Q.C.*, for appellant.

b *P. Vineberg, c.r.*, pour l'appelante.

*A. Garon, Q.C.*, and *J. Halpin* for respondent.

*A. Garon, c.r.*, et *J. Halpin* pour l'intimé.

SOLICITORS:

c PROCUREURS:

*Phillips & Vineberg*, Montreal, for appellant.

*Phillips et Vineberg*, Montréal, pour l'appelante.

*Deputy Attorney General of Canada* for respondent.

d *Le sous-procureur général du Canada* pour l'intimé.

*The following are the reasons for judgment delivered orally in English by*

e *Ce qui suit est la version française des motifs du jugement prononcés oralement par*

JACKETT C.J.: This is an appeal from a judgment of the Trial Division [[1972] F.C. 33] dismissing, with costs, an appeal from a decision of the Tax Appeal Board dismissing an appeal from the appellant's assessment under Part I of the *Income Tax Act* for the 1960 taxation year.

f LE JUGE EN CHEF JACKETT: Par les présentes, appel est interjeté d'un jugement de la Division de première instance [[1972] C.F. 33] qui rejetait, avec dépens, un appel d'une décision de la Commission d'appel de l'impôt par laquelle cette dernière rejetait un appel interjeté par g l'appelante de ses cotisations établies en vertu de la Partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1960.

The sole question involved in the appeal is whether the respondent erred in applying section 12(3) of the *Income Tax Act* (as applicable to the 1960 taxation year) in computing the appellant's profit from a sale of land made in 1960, which profit was, admittedly, properly included in computing the appellant's income for the 1960 taxation year.

h L'unique question soulevée dans cet appel est celle de savoir si l'intimé a commis une erreur en utilisant l'article 12(3) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (tel qu'il s'appliquait à l'année d'imposition 1960) aux fins du calcul du bénéfice tiré par l'appelante d'une vente de terrain faite en 1960; ledit profit fut, sans opposition, i inclus à bon droit dans le calcul du revenu de l'appelante pour l'année d'imposition 1960.

The appellant purchased the land in question from a corporation with which it was deemed to

j L'appelante a acheté le terrain en question d'une compagnie avec laquelle elle était réputée

be "not dealing at arm's length"<sup>1</sup> for \$174,000, of which it paid \$1,000 cash and agreed to pay the balance, without interest, in nine annual instalments of \$17,500 and one further instalment of \$15,500.

On July 21, 1960, as the result of a sale of some of the appellant's shares, the appellant ceased to be a corporation "deemed" not to deal at arm's length with the corporation from whom it bought the land.

Later on July 21, 1960, the appellant sold the land for \$373,000.

The question is whether the profit from that sale that is to be included in the computation of the appellant's income for the 1960 taxation year for the purposes of Part I of the *Income Tax Act* is, as the appellant contends, the sale price of \$373,000 less \$174,000 (the price at which the appellant bought the land), being \$199,000 which is the profit from the sale determined in accordance with ordinary business or commercial principles, or whether that profit is, as the respondent contends, the sale price of \$373,000 less \$18,500 (the amount that, by the end of 1961, the appellant had paid on account of the price for which it had bought the land), being \$353,500, which is the profit as computed in accordance with the respondent's view as to the effect, in the circumstances, of section 12(3) of the *Income Tax Act* as applicable to the 1960 taxation year.

Section 12(3) reads as follows:

12. (3) In computing a taxpayer's income for a taxation year, no deduction shall be made in respect of an otherwise deductible outlay or expense payable by the taxpayer to a person with whom he was not dealing at arm's length if the amount thereof has not been paid before the day one year after the end of the taxation year; but, if an amount that was

<sup>1</sup> See section 139(5) and (5a), which read in part:

(5) For the purposes of this Act,

(a) related persons shall be deemed not to deal with each other at arm's length; and

(5a) For the purpose of subsection (5), (5c) and this subsection, "related persons", or persons related to each other, are

(c) any two corporations

(i) if they are controlled by the same person or group of persons,

«ne pas traiter à distance»<sup>1</sup> pour le montant de \$174,000, dont \$1,000 furent payés comptant; elle a convenu d'acquitter le solde, sans intérêt, en neuf versements annuels de \$17,500 plus un dernier versement de \$15,500.

Le 21 juillet 1960, suite à la vente d'une partie des actions de l'appelante, cette dernière cessa d'être une compagnie «réputée» ne pas traiter à distance avec la compagnie qui lui avait vendu le terrain.

Ultérieurement, le 21 juillet 1960, l'appelante vendit le terrain pour le montant de \$373,000.

Il faut déterminer si le bénéfice découlant de cette vente, qui doit être inclus dans le calcul du revenu de l'appelante pour l'année d'imposition 1960 aux fins de la Partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, correspond, comme le prétend l'appelante, au prix de vente de \$373,000 moins \$174,000 (le prix d'achat payé par l'appelante), soit \$199,000, ce qui représente le bénéfice tiré de la vente établi en conformité des principes ordinaires des affaires ou du commerce, ou si ce bénéfice correspond, comme le prétend l'intimé, au prix de vente de \$373,000 moins \$18,500 (le montant de l'acompte versé par l'appelante à la fin de 1961 sur le prix d'achat total du terrain), soit \$353,500, ce qui représente le bénéfice calculé compte tenu de la façon dont l'intimé envisage l'effet, dans les circonstances, de l'article 12(3) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, tel qu'il s'appliquait à l'année d'imposition 1960.

L'article 12(3) se lit comme suit:

12. (3) Dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition, il n'est opérée aucune déduction à l'égard d'une somme, autrement déductible, déboursée ou dépensée et payable par le contribuable à une personne avec laquelle il ne traitait pas à distance, si le montant n'en a pas été versé avant le jour survenant un an après la fin de

<sup>1</sup> Voir l'article 139(5) et (5a) dont voici des extraits:

(5) Pour l'application de la présente loi,

a) des personnes liées doivent être réputées ne pas traiter l'une avec l'autre à distance; et

(5a) Aux fins du paragraphe (5), du paragraphe (5c) et du présent paragraphe, des «personnes liées», ou des personnes liées entre elles, sont

c) deux corporations

(i) si elles sont contrôlées par la même personne ou le même groupe de personnes,

not deductible in computing the income of one taxation year by virtue of this subsection was subsequently paid, it may be deducted in computing the taxpayer's income for the taxation year in which it was paid.

The appellant contends that section 12(3) does not apply in the circumstances for two different reasons, *viz*:

(a) it says that the price for which it bought the land was not "an otherwise deductible outlay or expense" within the meaning of those words in section 12(3), and

(b) it says that the price for which it bought the land was not, in any event, "payable . . . to a person with whom [it] was not dealing at arm's length" within the meaning of those words in section 12(3).

The question whether the price for which a trader bought property for re-sale in his business is a "deductible outlay or expense" for the purposes of section 12(3) is one that, in my view, is of considerable difficulty.

For the purposes of the *Income Tax Act*, "income" for a taxation year from a business is the "profit" therefrom for the year. Profit must be determined in accordance with ordinary business and commercial principles (subject to any special direction in the tax statute). In the case of a trader, leaving aside special revenue items and disbursements, the profit from the business is the gross profit from the trading operations less the normal operating expenses, such as salaries, rents, repairs, advertising, etc., and less special statutory allowances such as bad debts, interest, capital cost allowances, etc.

What we are concerned with here is "gross profit". "The law is clear . . . that for income

l'année d'imposition; mais, si un montant qui n'était pas déductible dans le calcul du revenu d'une année d'imposition en vertu du présent paragraphe a été payé subséquemment, il peut être déduit dans le calcul du revenu du contribuable pour l'année d'imposition où il a été payé.

a

L'appelante prétend que l'article 12(3) ne s'applique pas aux circonstances présentes pour deux raisons différentes, savoir:

b

a) elle affirme que le prix qu'elle a payé pour acheter le terrain n'était pas «une somme autrement déductible déboursée ou dépensée», au sens de ces termes à l'article 12(3), et

c

b) elle affirme que le prix qu'elle a payé pour acheter le terrain n'était de toutes façons pas «payable . . . à une personne avec laquelle [elle] ne traitait pas à distance», au sens de ces termes à l'article 12(3).

d

Il est très difficile, à mon avis, de déterminer si le prix qu'un commerçant a payé pour acheter un bien en vue de le revendre dans le cadre de son entreprise constitue une «somme, autrement déductible, déboursée ou dépensée» aux fins de l'article 12(3).

e

Aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, le «revenu» tiré d'une entreprise pour une année d'imposition est le «bénéfice» réalisé pendant ladite année. Le bénéfice doit être déterminé suivant les principes ordinaires des affaires et du commerce (on doit cependant tenir compte de toutes les dispositions spéciales contenues dans la législation fiscale). Dans le cas d'un commerçant, mis à part les revenus et les frais particuliers, le profit tiré de l'entreprise est le profit brut provenant des opérations commerciales moins les dépenses ordinaires d'exploitation, telles que les salaires, les loyers, les réparations, la publicité, etc., et moins les déductions spéciales prévues par la législation, telles que les créances douteuses, l'intérêt, les allocations du coût en capital, etc.

g

h

i

Ce qui nous intéresse en l'espèce est le «profit brut». [TRADUCTION] «D'après la Loi, il

tax purposes gross profit, in the case of a business which consists of acquiring property and re-selling it, is the excess of price over cost . . .” (see *M.N.R. v. Irwin*<sup>2</sup> per Abbott J., delivering the judgment of the Court, at pages 664-65). Gross trading profit for a taxation year may be obtained by adding together the profits of the various transactions completed in the year or by adding together the prices at which sales were effected in the year and deducting the aggregate of the costs of the various things sold. Either of such methods would be suitable for a business consisting of relatively few transactions. In the ordinary trading business, however, the practice, which has hardened into a rule of law, is that profit for a year must be computed by deducting from the aggregate “proceeds” of all sales the “cost of sales” computed by adding a value<sup>3</sup> placed on inventory at the beginning of the year to the cost of acquisitions in the year and deducting a value<sup>3</sup> placed on inventory at the end of the year.

In considering what application section 12(3) has, there can be no doubt that “gross profit” must be computed before income can be determined and that, at least in the second method of computing “gross profit” indicated above, the price for which the property was bought is “deductible” in its computation. If, on the other hand, the computation of “income” for a taxation year is thought of as commencing with “gross profit” then the “cost” of the property bought is not an amount that is “deductible” in its computation. When, moreover, one thinks of applying section 12(3) to a trader whose transactions are so numerous or of such a character as to dictate the use of the proceeds of sales less cost of sales formula, then, in the “computation” of the “taxpayer’s income for a taxation

est clair . . . qu’aux fins de l’impôt sur le revenu, dans le cas d’une entreprise consistant à acquérir des biens et les revendre, le profit brut est composé de l’excédent du prix de vente sur le coût . . .» (Voir l’arrêt *M.R.N. c. Irwin*<sup>2</sup>, le juge Abbott prononçant le jugement de la Cour, aux pages 664-65). On peut obtenir le profit brut d’exploitation pour une année d’imposition en additionnant les bénéfiques tirés de différentes opérations, effectuées durant l’année ou en additionnant les montants des ventes de l’année et en en déduisant le coût total des différentes marchandises vendues. L’une ou l’autre de ces méthodes convient à une entreprise qui effectue relativement peu d’opérations. Dans l’entreprise commerciale ordinaire, cependant, l’usage, qui est devenu un principe de droit, veut qu’on calcule le profit d’une année en déduisant du «produit» total des ventes le «coût des ventes», calculé en ajoutant la valeur<sup>3</sup> attribuée aux stocks au début de l’année au coût des acquisitions faites durant cette même année et en en déduisant la valeur<sup>3</sup> attribuée aux stocks à la fin de l’année.

En considérant comment s’applique l’article 12(3), il ne fait aucun doute qu’il faut calculer le «profit brut» avant de pouvoir déterminer le revenu et qu’au moins en ce qui concerne la seconde méthode de calcul du «profit brut» susmentionnée, le prix d’achat du bien en question est «déductible» lors de son calcul. Par contre, si le calcul du «revenu» pour une année d’imposition est fondé uniquement sur le «profit brut», le «coût» du bien acheté n’est alors pas un montant «déductible» lors du calcul du revenu. Si, en outre, l’on songe à appliquer l’article 12(3) à un commerçant dont les opérations sont tellement nombreuses ou d’une nature telle qu’elles imposent l’utilisation de la formule produits des ventes moins le coût des ventes, on ne peut alors déduire, du moins à ce titre, le

<sup>2</sup> [1964] S.C.R. 662.

<sup>3</sup> As noted by Abbot J. in the *Irwin* case, that “value” is normally “cost or market, whichever is lower”, which has the result of allowing the trader to deduct unrealized inventory losses.

<sup>2</sup> [1964] R.C.S. 662.

<sup>3</sup> Comme le fait remarquer le juge Abbott dans l’arrêt *Irwin*, cette «valeur» est normalement «le prix coûtant ou prix courant, suivant celui d’entre eux qui est le plus bas», ce qui permet au commerçant de déduire les pertes résultant de stocks non-vendus.

year" there is no deduction, at least as such, of the cost of the goods that were sold in the year.<sup>4</sup> Presumably, however, section 12(3) is to have the same effect in relation to the computation of a taxpayer's income for a year regardless of the method that has to be used to compute "gross profit". With considerable hesitation, I have come to the conclusion that section 12(3) should be interpreted, in the case of business income, as referring to the computation of "income" or "profit" for a year from the "gross profit" for the year; and was not, therefore, applicable in the circumstances of this case. In reaching that conclusion, I am conscious that, in other contexts, for more than a century the general statements in the leading cases concerning business profits have treated the computation of profit as including the computation of gross profit. What has brought me to the opposite conclusion in the interpretation of section 12(3) is the necessity of giving such meaning to that subsection as will operate with consistency in the different circumstances to be encountered in the normal course of events.

I turn to the question whether, for the purposes of applying section 12(3) in the circumstances of this case, it can be said that the price payable by the appellant for the land was "payable . . . to a person with whom [it] was not dealing at arm's length".

In that connection it is to be noted that section 12(3) lays down a rule which, if it applies at all, applies "In computing" the appellant's income for its 1960 taxation year and, in particular, it applies in the computation of the gross profit accruing to the appellant from a sale of land in that year. In my view, the question whether the "otherwise deductible outlay or expense" was payable by the appellant to "a person with whom he was not dealing at arm's length" must be determined as of the time of, or after, that transaction. Prior to the sale, the cost

<sup>4</sup> Frequently, the nature of the business is such that it is impossible, or impractical, to determine which goods were sold in the year and it is impossible or impractical to determine their cost. Compare *M.N.R. v. Anaconda American Brass Ltd.* [1956] A.C. 85. In such a case, if one supplier of a number were a related company, it would be impossible to apply section 12(3).

coût des marchandises vendues durant l'année<sup>4</sup> dans le calcul du «revenu du contribuable pour une année d'imposition». Il est probable, cependant, que l'article 12(3) ait le même effet sur le calcul du revenu d'un contribuable pour une année, quelle que soit la méthode qu'on doit utiliser pour calculer le «profit brut». Avec bien des hésitations, je conclus qu'on doit interpréter l'article 12(3) dans le cas d'un revenu d'entreprise, comme se rapportant au calcul du «revenu» ou «profit» tiré, durant une année, du «profit brut» pour ladite année; cet article ne s'applique donc pas aux circonstances de l'espèce. En concluant de la sorte, je suis conscient du fait que, dans des contextes différents, depuis plus d'un siècle, les arrêts qui font autorité en matière de profits d'entreprise, ont généralement considéré le calcul du profit d'entreprise comme incluant le calcul du profit brut. Cette conclusion opposée quant à l'interprétation de l'article 12(3) m'est imposée par la nécessité de donner à ce paragraphe une signification telle qu'il puisse s'appliquer de façon uniforme aux différents cas qui peuvent se présenter dans le cours normal des affaires.

J'envisage maintenant la question de savoir si, aux fins de l'application de l'article 12(3) aux circonstances de l'espèce, on peut affirmer que le prix d'achat du terrain payable par l'appelante était «payable . . . à une personne avec laquelle [elle] ne traitait pas à distance».

A cet égard, on doit remarquer que l'article 12(3) énonce une règle qui, si elle trouve une application quelconque, s'applique «dans le calcul» du revenu de l'appelante pour son année d'imposition 1960 et, plus particulièrement, elle s'applique au calcul du profit brut que l'appelante tire d'une vente de terrain effectuée durant cette année. A mon avis, on doit déterminer si la «somme, autrement déductible déboursée ou dépensée» était payable par l'appelante à «une personne avec laquelle [elle] ne traitait pas à distance» au moment même de cette opération

<sup>4</sup> Souvent, la nature de l'entreprise est telle qu'il est impossible, ou irréalisable, d'identifier les marchandises vendues durant l'année et il est impossible ou irréalisable d'en déterminer le coût. Comparer avec l'arrêt *M.N.R. c. Anaconda American Brass Ltd.* [1956] A.C. 85. Dans un tel cas, si un fournisseur important était une compagnie liée, il serait impossible d'appliquer l'article 12(3).

of the land was not deductible because there was no sale price to deduct it from. It is only from the moment of the sale on, therefore, that the cost of the land could conceivably be described as "an otherwise deductible outlay or expense" but, from that moment on it could not be described as "payable by the taxpayer to a person with whom he was not dealing at arm's length" because, before that time, the appellant had ceased to be related to the payee and was, therefore, no longer "deemed" not to deal at arm's length with that company.

It follows, in my view, that section 12(3) does not apply in respect of the cost of the land that was the subject of the sale that gave rise to the profit in question.

Either of the aforesaid grounds would be sufficient for my conclusion that section 12(3) was not applicable in the circumstances of this case.

I am, therefore, of opinion that the appeal should be allowed with costs in the Trial Division as well as in this Court, the judgment of the Trial Division should be set aside, and the assessment of the appellant under Part I of the *Income Tax Act* for the 1960 taxation year should be referred back to the respondent for re-assessment on the basis that section 12(3) of the *Income Tax Act* has no application in respect of the cost of the land that was the subject of the sale that gave rise to the profit that is the subject of the assessment.

\* \* \*

THURLOW J. concurred.

\* \* \*

*The following are the reasons for judgment delivered orally in English by*

PRATTE J.: I do not wish to express any opinion on the question of whether the price for which a trader bought property for re-sale in his business is a deductible expense or outlay within the meaning of section 12(3) of the *Income Tax Act*.

ou après celle-ci. Antérieurement à la vente, le coût du terrain n'était pas déductible parce qu'on ne pouvait le déduire d'aucun prix de vente. Ce n'est donc qu'à compter du moment de la vente qu'il était possible et concevable de décrire le coût du terrain comme «une somme, autrement déductible, déboursée ou dépensée»; mais, à partir de ce moment, ce coût ne pouvait être considéré comme «payable par le contribuable à une personne avec laquelle il ne traitait pas à distance» parce que, antérieurement à cette date, l'appelante avait rompu tout lien avec le bénéficiaire et n'était donc plus «réputée» ne pas traiter à distance avec cette compagnie.

Il s'ensuit, à mon avis, que l'article 12(3) ne s'applique pas au coût du terrain, objet de la vente qui a donné lieu au profit en question.

L'un ou l'autre des motifs susmentionnés suffirait à justifier ma conclusion selon laquelle l'article 12(3) n'était pas applicable aux circonstances de l'espèce.

Je suis, par conséquent, d'avis que, tant en première instance que devant cette cour, l'appel doit être accueilli avec dépens, que le jugement de première instance doit être cassé et que la cotisation de l'appelante établie sous le régime de la Partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1960 doit être déférée à l'intimé pour qu'il établisse une nouvelle cotisation aux motifs que l'article 12(3) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ne s'applique pas au coût du terrain objet de la vente, cette dernière ayant donné lieu au profit objet de la cotisation.

\* \* \*

LE JUGE THURLOW a souscrit à l'avis.

\* \* \*

*Ce qui suit est la version française des motifs du jugement prononcés oralement par*

LE JUGE PRATTE: Je ne désire pas me prononcer sur la question de savoir si le prix qu'un commerçant paie pour acheter un bien destiné à la revente dans l'exercice de son entreprise, constitue une somme déductible déboursée ou

However, I share the view expressed by the Chief Justice that, on the facts of this case, section 12(3) did not preclude the appellant, in computing its profit from the sale of the land here in question, from deducting the purchase price of that land. That purchase price, assuming it to be an "outlay or expense", clearly did not become "otherwise deductible" until the land was sold by the appellant and, at that time, it was no longer payable to a person with whom the appellant was not dealing at arm's length.

For these reasons, I would dispose of this appeal as proposed by the Chief Justice.

dépensée au sens de l'article 12(3) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Cependant, je partage le point de vue exprimé par le juge en chef, à savoir que, vu les faits de l'espèce, l'article 12(3) n'empêche pas l'appelante de déduire le prix d'achat du terrain, lors du calcul du profit tiré de la vente dudit terrain. Ce prix d'achat, qui est présumé être un «débours ou dépense», n'est manifestement pas devenu «autrement déductible» avant que l'appelante ne vende le terrain et, à ce moment-là, il n'était plus payable à une personne avec laquelle l'appelante ne traitait pas à distance.

Pour ces motifs, je tranche cet appel comme l'a fait le juge en chef.