

A-760-80

A-760-80

George Golden (Appellant)

v.

The Queen (Respondent)

Court of Appeal, Thurlow C.J., Heald J. and Verchere D.J.—Vancouver, February 7 and 9, 1983.

Income tax — Income calculation — Sale of property — Apportionment of purchase price between land and depreciable property — S. 68 not applicable as everything disposed of "property" — Presuming s. 68 applicable, determination thereunder to be approached from point of view of both vendor and purchaser and taking all relevant circumstances into consideration — Appeal allowed — Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 13(1),(7), 68, 248(1) — Income Tax Act, R.S.C. 1952, c. 148, s. 20(6)(g) (as am. by S.C. 1953-54, c. 57, s. 5).

In a 1973 agreement by which a syndicate of which the appellant was a member sold a property to real estate operators, the purchase price was apportioned between the land and the depreciable property. The Minister of National Revenue, relying on section 68 of the *Income Tax Act*, reassessed the appellant and his partners, modifying the apportionment. The Trial Judge, relying on expert testimony and section 68, arrived at a different apportionment and ordered a reassessment of the appellant's 1973 income tax. The Court of Appeal, *ex proprio motu*, raised a question as to the applicability of section 68.

Held, the appeal should be allowed.

Per Thurlow C.J.: It is not strictly necessary to decide whether section 68 is applicable. The determination to be made for the purposes of section 68 must be approached from the points of view of both the purchaser and the vendor (not only that of vendor, as held by the Trial Judge). The inquiry is not one as to reasonable value but as to proceeds of disposition. Because of the fiscal implications involved, the apportionment was an important part of the agreement. That apportionment should stand.

Per Heald J. (Verchere D.J. concurring): Since section 68 applies only when there is disposition of property and of something else other than property and since everything disposed of in this case was "property" within the meaning of the definition of that term as set out in subsection 248(1), section 68 does not apply in the present case. In any case, a section 68 determination must be approached from the points of view of both the vendor and the purchaser and taking all relevant circumstances into consideration.

CASES JUDICIALLY CONSIDERED**APPLIED:**

Her Majesty the Queen v. Malloney's Studio Limited, [1979] 2 S.C.R. 326; [1979] CTC 206; *Herb Payne*

George Golden (appellant)

c.

a La Reine (intimée)

Cour d'appel, juge en chef Thurlow, juge Heald et juge suppléant Verchere—Vancouver, 7 et 9 février 1983.

b

Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Vente de bien-fonds — Répartition du prix d'achat entre un terrain et des biens amortissables — L'art. 68 n'est pas applicable parce que tout ce qui est aliéné dans la vente correspond à la définition de «biens» — À supposer que l'art. 68 soit applicable, la détermination sous son régime doit être abordée tant du point de vue du vendeur que de celui de l'acheteur et en tenant compte de tous les faits pertinents — Appel accueilli — Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, chap. 63, art. 13(1), (7), 68, 248(1) — Loi de l'impôt sur le revenu, S.R.C. 1952, chap. 148, art. 20(6)(g) (mod. par S.C. 1953-54, chap. 57, art. 5).

d

Dans un contrat signé en 1973 en vertu duquel un groupe, dont l'appellant était membre, a vendu un bien-fonds à un groupe immobilier, le prix d'achat était réparti entre le terrain et les biens amortissables. S'appuyant sur l'article 68 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, le ministre du Revenu national a établi une nouvelle cotisation pour l'appellant et ses associés et a modifié la répartition. Le juge de première instance, se fondant sur le témoignage rendu par un expert et sur l'article 68, a modifié la répartition et a ordonné, pour l'impôt sur le revenu de l'appellant en 1973, l'établissement d'une nouvelle cotisation. La Cour d'appel a, de son propre chef, soulevé la question de l'applicabilité de l'article 68.

Arrêt: l'appel doit être accueilli.

Le juge en chef Thurlow: il n'est pas strictement nécessaire de trancher la question de savoir si l'article 68 est applicable. La détermination à faire aux fins de l'article 68 doit être abordée tant du point de vue de l'acheteur que de celui du vendeur (et non uniquement du point de vue du vendeur comme l'a décidé le juge de première instance). L'examen ne porte pas sur la valeur raisonnable, mais sur le produit de la disposition. Étant donné les incidences fiscales en cause, la répartition constituait une partie importante du contrat. Cette répartition devrait être confirmée.

Le juge Heald (avec l'appui du juge suppléant Verchere): Puisque l'article 68 s'applique seulement lorsqu'il y a disposition de biens et de quelque chose d'autre que des biens, et que tout ce qui est aliéné dans cette affaire était des «biens» au sens de la définition de ce terme donnée par le paragraphe 248(1), l'article 68 ne s'applique pas en l'espèce. En tout cas, la détermination faite sous le régime de l'article 68 doit être abordée tant du point de vue du vendeur que de celui de l'acheteur et en tenant compte de tous les faits pertinents.

JURISPRUDENCE**DÉCISIONS APPLIQUÉES:**

Sa Majesté la Reine c. Malloney's Studio Limited, [1979] 2 R.C.S. 326; [1979] CTC 206; *Herb Payne*

Transport Ltd. v. Minister of National Revenue (1963), 63 DTC 1075 (Ex. Ct.); *Minister of National Revenue v. Steen Realty Limited* (1964), 64 DTC 5081 (Ex. Ct.); *Emco Limited v. Minister of National Revenue* (1968), 68 DTC 5310 (Ex. Ct.); *Moulds v. The Queen*, [1977] 2 F.C. 487; 77 DTC 5094 (T.D.); *The Queen v. Moulds*, [1978] 2 F.C. 528 (C.A.); *Klondike Helicopters Limited v. Minister of National Revenue* (1965), 65 DTC 5253 (Ex. Ct.).

OVERRULED:

Munday v. Minister of National Revenue (1971), 71 DTC 5321 (Ex. Ct.).

DISTINGUISHED:

Attorney General of Canada v. Matador Inc. et al., [1980] 2 F.C. 703; 80 DTC 6018 (C.A.).

COUNSEL:

G. T. W. Bowden for appellant.
W. Hohmann, Q.C. for respondent.

SOLICITORS:

Birnie, Sturrock & Bowden, Vancouver, for appellant.
Deputy Attorney General of Canada for respondent.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

THURLOW C.J.: The relevant facts are set out in the reasons for judgment prepared by Mr. Justice Heald and I need not repeat them. I am in general agreement with his reasoning and conclusions. There are, however, some further comments that I wish to make.

In a footnote to the judgment of the Court in *Attorney General of Canada v. Matador Inc. et al.* [[1980] 2 F.C. 703, at page 709]; 80 DTC 6018 [C.A.], the view is expressed that in a situation where what is disposed of consists of land and buildings section 68 [*Income Tax Act*, S.C. 1970-71-72, c. 63] applies to authorize an apportionment of the consideration between land and buildings on the basis which the section sets out.

In that case the property had been sold for an amount that was less than the value of the land alone and also less than the value of the buildings alone and the contract had not purported to apportion

Transport Ltd. v. Minister of National Revenue (1963), 63 DTC 1075 (C. de l'É.); *Minister of National Revenue v. Steen Realty Limited* (1964), 64 DTC 5081 (C. de l'É.); *Emco Limited v. Minister of National Revenue* (1968), 68 DTC 5310 (C. de l'É.); *Moulds c. La Reine*, [1977] 2 C.F. 487; 77 DTC 5094 (1^{re} inst.); *La Reine c. Moulds*, [1978] 2 C.F. 528 (C.A.); *Klondike Helicopters Limited v. Minister of National Revenue* (1965), 65 DTC 5253 (C. de l'É.).

DÉCISION REJETÉE:

Munday v. Minister of National Revenue (1971), 71 DTC 5321 (C. de l'É.).

DISTINCTION FAITE AVEC:

Le procureur général du Canada c. Matador Inc. et autre, [1980] 2 C.F. 703; 80 DTC 6018 (C.A.).

AVOCATS:

G. T. W. Bowden pour l'appellant.
W. Hohmann, c.r., pour l'intimée.

PROCUREURS:

Birnie, Sturrock & Bowden, Vancouver, pour l'appellant.
Le sous-procureur général du Canada pour l'intimée.

Ce qui suit est la version française des motifs du jugement rendus par

LE JUGE EN CHEF THURLOW: Les faits pertinents sont exposés dans les motifs du jugement rédigés par le juge Heald; je ne les répéterai donc pas. Je suis, en général, d'accord avec son raisonnement et ses conclusions. Toutefois, je voudrais faire certaines autres observations.

Dans une note en bas de page dans le jugement rendu par la Cour dans l'affaire *Le procureur général du Canada c. Matador Inc. et autre* [[1980] 2 C.F. 703, à la page 709]; 80 DTC 6018 [C.A.], il est exprimé l'avis que dans une situation ou ce qui est vendu se compose d'un terrain et d'immeubles, l'article 68 [*Loi de l'impôt sur le revenu*, S.C. 1970-71-72, chap. 63] s'applique pour autoriser la répartition de la contrepartie entre le terrain et les immeubles conformément à cet article.

Dans cette affaire, le bien-fonds avait été vendu pour une somme qui était inférieure à la valeur du terrain seul et aussi inférieure à la valeur des immeubles seuls, et le contrat n'avait pas réparti

tion the amount between land and buildings. As subsection 13(1) required the amount for which the buildings were sold to be brought into the computation of income that amount had to be ascertained whether section 68 applied or not. The parties appear to have dealt with the matter as if section 68 applied and it does not appear from the report that the applicability of the section in the particular situation was seriously argued.

In the circumstances I doubt that the view expressed in the footnote was necessary to the decision. Were the matter unaffected by the view so expressed I would be prepared to agree with Mr. Justice Heald's analysis and conclusion that in the present situation section 68 does not apply. However, as the parties in this case as well regarded section 68 as applicable until the matter was raised by the Court and as it is not strictly necessary to determine the point I prefer to rest my opinion on the other ground set out in the judgment of Mr. Justice Heald.

The learned Trial Judge [[1980] CTC 488; 80 DTC 6378] having, in my opinion, erred in approaching the determination to be made for the purposes of section 68 from the point of view of the vendor and not that of the purchaser it is, I think, open to the Court to reach its own determination of the amount that can reasonably be regarded as the proceeds of disposition of the depreciable property included in the subject matter of the sale. For this purpose the respective values of land alone and depreciable assets alone are no doubt relevant and may be taken into account in reaching a conclusion but it is to be remembered that the inquiry is not one as to reasonable value but as to proceeds of disposition. It is open to an owner to dispose of his property as he sees fit and for that purpose it is open to him, when he sees it to be to his advantage, to realize on the full potential of an asset of one kind even if as a result the greatest potential of a related asset cannot be realized in the transaction.

In the first offer an allocation of the price offered between land, building and equipment was proposed by the purchaser. The offer was rejected for several reasons including dissatisfaction with the proposed allocation. The vendors knew that the

cette somme entre le terrain et les immeubles. Comme le paragraphe 13(1) exigeait l'inclusion dans le calcul du revenu de la somme pour laquelle les immeubles avaient été vendus, cette somme devait être fixée, que l'article 68 s'applique ou non. Les parties semblent avoir traité de la question comme si l'article 68 s'appliquait, et il ne ressort pas du recueil que l'applicabilité de cet article à la situation particulière ait fait l'objet d'un débat sérieux.

Dans les circonstances, je doute que l'avis exprimé dans la note en bas de page ait été nécessaire à la décision. Si la question n'était pas touchée par l'avis ainsi exprimé, je serais disposé à être d'accord avec l'analyse et la conclusion du juge Heald voulant que dans la situation actuelle, l'article 68 ne s'applique pas. Toutefois, comme les parties à l'instance ont aussi considéré l'article 68 comme applicable jusqu'à ce que la Cour soulève la question, et comme il n'est pas strictement nécessaire de trancher ce point, je préfère fonder mon opinion sur l'autre motif invoqué dans le jugement du juge Heald.

Le juge de première instance [[1980] CTC 488; 80 DTC 6378] ayant, à mon avis, commis une erreur en abordant la question de la détermination à faire aux fins de l'article 68 du point de vue du vendeur et non de celui de l'acheteur, j'estime qu'il est loisible à la Cour de parvenir à sa propre détermination de la somme qui peut raisonnablement être considérée comme le produit de la disposition du bien amortissable faisant l'objet de la vente. À cette fin, les valeurs respectives du terrain seul et des biens amortissables seuls sont certes pertinentes, et on peut en tenir compte pour tirer une conclusion, mais on doit se rappeler que l'examen ne porte pas sur la valeur raisonnable, mais sur le produit de la disposition. Il est loisible à un propriétaire de disposer de ses biens comme il l'entend et, à cette fin, il peut, quand il trouve cette disposition avantageuse, obtenir la plus grande valeur possible pour un bien même si, de ce fait, il ne peut obtenir la plus grande valeur possible pour un bien connexe dans cette opération.

Dans la première offre, une répartition du prix offert entre le terrain, l'immeuble et l'équipement a été proposée par l'acheteur. Cette offre a été rejetée pour plusieurs raisons, notamment le mécontentement à l'égard de la répartition propo-

land was underdeveloped and believed that the purchaser's interest was in the land. They wanted to realize the full potential price for it. The learned Trial Judge found that \$5,100,000 was not an unreasonable price for the purchaser to pay for the land alone. It was also, in my view, not an unreasonable amount for the vendors, for their own reasons, to insist on receiving for the land. It is also not unreasonable to think that the vendors would not have sold for \$5,850,000 without the term providing for the allocation of that amount between land and other assets included in the transaction. It must I think be assumed that they knew that there would be recapture of capital cost allowances which had been claimed on the buildings and that they would have to include the recaptured amount in the computation of their incomes and pay tax on it. Without an agreement allocating the purchase price or with an agreement allocating a higher amount to the depreciated assets the offer would not have been as attractive or as beneficial to them. From their point of view the consideration for the buildings and equipment and the amount they can reasonably be regarded as having received for them was the \$750,000 provided by the agreement.

The allocation has a reciprocal effect. Its consequence from the point of view of the purchaser is that the cost of depreciable assets is less and the amount of capital cost allowance he can claim on the buildings and equipment is accordingly less whether he keeps or demolishes them. The amount he can reasonably be regarded as having paid for them is thus the \$750,000 provided for in the agreement, a result which as I view it is confirmed by the learned Trial Judge's finding that the purchaser paid \$5,100,000 for the land alone.

Given that the agreement was reached between parties who were dealing at arm's length and that it is not a sham or subterfuge, it appears to me that, notwithstanding the evidence of respective values on which the learned Trial Judge relied, the amount that can reasonably be regarded as the proceeds of disposition of the depreciable assets included in the transaction, irrespective of the form or legal effect of the contract, operating as it

sée. Les vendeurs savaient que le terrain était sous-exploité et croyaient que l'acheteur s'intéressait au terrain. Ils voulaient obtenir le meilleur prix possible pour ce terrain. Le juge de première instance a conclu que 5 100 000 \$ n'était pas pour l'acheteur un prix excessif à payer pour le terrain seul. J'estime qu'il ne s'agit pas non plus, pour les vendeurs, pour leurs propres raisons, d'une somme déraisonnable à exiger pour le terrain. Il n'est pas non plus déraisonnable de penser que les vendeurs ne l'auraient pas vendu pour 5 850 000 \$ sans la condition prévoyant la répartition de cette somme entre le terrain et autres biens faisant l'objet de l'opération. À mon avis, on doit présumer qu'ils savaient qu'il y aurait récupération des déductions pour amortissement qui avaient été réclamées sur les immeubles et qu'ils seraient obligés d'inclure la somme récupérée dans le calcul de leur revenu et de payer l'impôt là-dessus. Sans un accord prévoyant la répartition du prix d'achat ou avec un accord portant attribution d'une somme plus élevée aux biens amortissables, l'offre n'aurait pas été aussi attrayante et avantageuse à leurs yeux. D'après eux, la somme qu'on peut raisonnablement considérer comme ayant été reçue en contrepartie de la disposition des immeubles et de l'équipement s'élevait à 750 000 \$, montant prévu dans l'accord.

La répartition a un effet réciproque. Sa conséquence examinée du point de vue de l'acheteur est que le coût de biens amortissables est moindre, et que le montant de la déduction pour amortissement qu'il peut réclamer sur les immeubles et l'équipement est donc moindre, qu'il les conserve ou les démolisse. La somme que l'on peut raisonnablement considérer comme ayant été payée par lui pour ces biens s'élève donc à 750 000 \$, montant que prévoit l'accord; ce résultat, comme je le vois, est confirmé par la conclusion du juge de première instance selon laquelle l'acheteur a payé 5 100 000 \$ pour le terrain seul.

Étant donné que l'accord a été conclu entre les parties qui n'avaient entre elles aucun lien de dépendance, et qu'il ne s'agissait pas d'une simulation ni d'un subterfuge, il me semble que, malgré la preuve de valeurs respectives sur laquelle s'est appuyé le juge de première instance, le montant qui peut raisonnablement être considéré comme étant le produit de la disposition des biens amortissables indépendamment de la forme ou de l'effet

does only to govern the rights of the parties *inter se*, was the \$750,000 for which the vendors agreed to sell and the purchaser agreed to purchase them.

I would dispose of the matter as proposed by Mr. Justice Heald.

* * *

The following are the reasons for judgment rendered in English by

HEALD J.: This is an appeal from a judgment of the Trial Division whereby the appellant's 1973 income tax assessment was referred back to the Minister of National Revenue for further reassessment on the basis that the consideration for the disposition of the land alone, by the Bel Air Syndicate on March 14, 1973, was \$2,320,000. In the Trial Division this action was heard on common evidence with the cases of *McGuckin v. The Queen* [not reported, T-500-79, judgment dated October 31, 1980], *Golden v. The Queen* [not reported, T-503-79, judgment dated October 31, 1980] and *Leemar Holdings Ltd. v. The Queen* [not reported, T-505-79, judgment dated October 31, 1980]. The reasons for judgment of the Trial Division in this action were made to apply to the other three actions referred to *supra* and the judgments in each case were identical, that is, the income tax assessment in respect of each of the above mentioned taxpayers was referred back to the Minister of National Revenue for reassessment on the same basis as in this case.

At the commencement of the hearing of this appeal, counsel for both parties agreed that the principles involved in all four appeals were identical and that the Court's decision in this appeal would apply equally to the appeals of John McGuckin (A-759-80), Leemar Holdings Ltd. (A-758-80) and Eleanor Golden (A-757-80). The facts relevant and applicable to all four appeals follow.

This appellant along with the three other appellants referred to herein were the sole partners in Bel Air Syndicate. On March 14, 1973, this Syndi-

juridique du contrat, qui détermine uniquement les droits des parties *inter se*, était la somme de 750 000 \$ pour laquelle les vendeurs ont accepté de les vendre, et l'acheteur de les acquérir.

^a Je trancherais l'affaire de la façon proposée par le juge Heald.

* * *

^b *Ce qui suit est la version française des motifs du jugement rendus par*

^c LE JUGE HEALD: Appel est formé contre le jugement par lequel la Division de première instance a renvoyé au ministre du Revenu national la cotisation d'impôt sur le revenu de l'appelant pour l'année 1973 pour qu'il établisse une nouvelle cotisation en tenant pour établi que la contrepartie de la disposition du terrain seul consentie le 14 mars 1973 par le groupe Bel Air est de 2 320 000 \$. La Division de première instance a entendu cette action sur preuve commune en même temps que les affaires *McGuckin c. La Reine* [non publié, T-500-79, jugement en date du 31 octobre 1980], ^e *Golden c. La Reine* [non publié, T-503-79, jugement en date du 31 octobre 1980] et *Leemar Holdings Ltd. c. La Reine* [non publié, T-505-79, jugement en date du 31 octobre 1980]. Les motifs de jugement prononcés par la Division de première instance dans cette action ont été rendus applicables aux trois autres actions susmentionnées, et les jugements dans chaque cas étaient identiques, c'est-à-dire que la cotisation d'impôt sur le revenu à l'égard de chacun des contribuables susmentionnés à été renvoyée au ministre du Revenu national pour nouvelle cotisation suivant la même directive qu'en l'espèce.

^h Au début de l'audition du présent appel, les avocats des deux parties ont convenu que les principes en cause dans les quatre appels étaient identiques, et que la décision de la Cour dans le présent appel s'appliquerait aux appels de John McGuckin ⁱ (A-759-80), Leemar Holdings Ltd. (A-758-80) et Eleanor Golden (A-757-80). Les faits pertinents applicables aux quatre appels sont les suivants.

^j L'appelant et les trois autres appelants susmentionnés étaient les seuls associés du groupe Bel Air. Le 14 mars 1973, ce groupe a vendu à un groupe

cate, in an arm's length transaction, sold the Bel Air Apartments in Edmonton to knowledgeable real estate operators¹ for \$5,850,000 which was allocated pursuant to the agreement between the parties as follows: to land—\$5,100,000, and to "equipment, buildings, roads, sidewalks, etc."—\$750,000. It should be noted that on March 7, 1973, Skalbania made an unsolicited offer for the same Bel Air Apartments without prior negotiation or consultation, of \$5,600,000 subject to the following valuation breakdown: land—\$2,600,000; buildings—\$2,400,000; and "trucks, equipment, roads, etc."—\$600,000. The vendors rejected that offer. Negotiations then followed and as a result, the above described sale of March 14, 1973, took place with the resultant increase in the purchase price from \$5,600,000 to \$5,850,000, and with the changed allocation of that purchase price as detailed *supra*. The Minister of National Revenue, in reassessing this appellant and his syndicate partners, relied on the provisions of section 68 of the *Income Tax Act* (S.C. 1970-71-72, c. 63). That section reads as follows:

68. Where an amount can reasonably be regarded as being in part the consideration for the disposition of any property of a taxpayer and as being in part consideration for something else, the part of the amount that can reasonably be regarded as being the consideration for such disposition shall be deemed to be proceeds of disposition of that property irrespective of the form or legal effect of the contract or agreement; and the person to whom the property was disposed of shall be deemed to have acquired the property at the same part of that amount.

The Trial Judge accepted the opinion of an expert appraiser called at the trial by the respondent, who concluded that, as of March 14, 1973, a reasonable allocation of the total value to land alone would have been \$2,320,000 rather than the sum of \$5,100,000 allocated to the land alone by the agreement entered into by the parties. On this basis, and relying on the provisions of section 68 *supra*, he ordered reassessments of the 1973 tax returns of this appellant and his three syndicate partners on the basis quoted earlier herein. These reassessments resulted in a substantial recapture of depreciation by the vendors.

¹ The purchasers were a syndicate consisting of N.M. Skalbania Ltd. and others. The Trial Judge referred to the purchasers collectively as "Skalbania".

immobilier averti¹, pour 5 850 000 \$, les appartements Bel Air situés à Edmonton. Il n'existait entre les deux parties aucun lien de dépendance et le produit de la vente se décomposait, selon l'accord conclu entre les parties comme suit: 5 100 000 \$ pour le terrain et 750 000 \$ pour «l'équipement, les immeubles, les chemins, les trottoirs, etc.» Il convient de noter que le 7 mars 1973, Skalbania a fait, pour les mêmes appartements Bel Air, et ce, sans négociations ou discussions préalables, une offre non sollicitée de 5 600 000 \$ répartis ainsi: 2 600 000 \$ pour le terrain; 2 400 000 \$ pour les immeubles; et 600 000 \$ à l'égard «des camions, de l'équipement, des chemins, etc.» Les vendeurs ayant rejeté cette offre, des négociations sont alors intervenues. Par la suite, la vente du 14 mars 1973 décrite ci-dessus a eu lieu avec une augmentation du prix d'achat qui passait de 5 600 000 \$ à 5 850 000 \$ et la modification susmentionnée de la répartition de ce dernier. Le ministre du Revenu national s'est fondé sur l'article 68 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (S.C. 1970-71-72, chap. 63) pour établir une nouvelle cotisation pour l'appellant et ses associés du groupe. Cet article est ainsi rédigé:

68. Lorsqu'une somme peut raisonnablement être considérée comme étant en partie la contrepartie de la disposition de tout bien d'un contribuable, et comme étant en partie la contrepartie de quelque chose d'autre, la partie de la somme qui peut raisonnablement être considérée comme étant la contrepartie de cette disposition est réputée être le produit de la disposition de ce bien, quelle que soit la forme ou les effets juridiques du contrat ou de la convention; et la personne qui a acquis le bien à la suite de sa disposition est réputée l'avoir acquis à un prix égal à la même partie de cette somme.

Le juge de première instance a accepté l'avis exprimé par un évaluateur expert cité à l'instruction par l'intimée, qui a conclu qu'au 14 mars 1973, une allocation raisonnable de la valeur totale aurait affecté au terrain seul une valeur de 2 320 000 \$, au lieu de 5 100 000 \$ selon l'accord conclu par les parties. Se fondant sur cette évaluation et sur l'article 68 précité, il a ordonné, pour l'année 1973, l'établissement, sur la base susmentionnée en l'espèce, de nouvelles cotisations pour l'appellant et ses trois associés du groupe. Ces nouvelles cotisations ont eu comme conséquence, pour les vendeurs, une récupération d'amortissement considérable.

¹ Les acquéreurs représentaient un groupe formé de N.M. Skalbania Ltd. et d'autres associés. Le juge de première instance les a appelés collectivement «Skalbania».

When the appeal came on for hearing, the Court, *ex proprio motu*, raised a question as to the applicability of the provisions of section 68 of the *Income Tax Act, supra*, to the situation in this case. It seems evident, and counsel for both parties agreed, that the action in the Trial Division proceeded on the basis that section 68 did apply to this case and the three other related cases and that the question of the applicability of that section was not raised in the Trial Division proceedings. Likewise, the matter was not advanced as a ground of appeal in the appeal to this Court, nor was it alluded to in any way in the appellant's memorandum of fact and law. In these circumstances, the Court heard counsel for both parties on the grounds of appeal which had been relied on in the appellant's memorandum, thereafter adjourning to enable both counsel to prepare argument in respect of the applicability of section 68 to these appeals.

Two days later, the Court heard argument on this aspect of the appeal. In addressing the issue of the applicability of section 68 to the circumstances of these cases, I think it instructive to consider the legislative history of that section. Section 68 was first enacted as a part of the 1972 *Income Tax Act*.

At that time, paragraph 20(6)(g)² of the pre-1972 Act [R.S.C. 1952, c. 148, as am. by S.C. 1953-54, c. 57, s. 5], which was somewhat similar-

² 20. ...

(6) For the purpose of this section and regulations made under paragraph (a) of subsection (1) of section 11, the following rules apply:

(g) where an amount can reasonably be regarded as being in part the consideration for disposition of depreciable property of a taxpayer of a prescribed class and as being in part consideration for something else, the part of the amount that can reasonably be regarded as being the consideration for such disposition shall be deemed to be the proceeds of disposition of depreciable property of that class irrespective of the form or legal effect of the contract or agreement; and the person to whom the depreciable property was disposed of shall be deemed to have acquired the property at a capital cost to him equal to the same part of that amount; and

Lors de l'audition du présent appel, la Cour a, de son propre chef, soulevé la question de l'applicabilité de l'article 68 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, précité, aux faits de l'espèce. Il semble évident, et les avocats des deux parties en conviennent, qu'aux fins de l'instruction de l'action devant la Division de première instance, on a tenu pour acquis que l'article 68 s'appliquait effectivement à l'espèce et aux trois autres affaires connexes, et que la question de l'applicabilité de cet article n'a pas été soulevée dans les procédures devant la Division de première instance. De même, la question n'a pas été soulevée comme motif d'appel dans l'appel formé devant cette Cour, ni y-a-t-il été fait allusion, de quelque façon que ce soit, dans l'exposé des points de droit et de fait de l'appelant. Dans ces circonstances, la Cour a entendu les avocats des deux parties sur les motifs d'appel qui avaient été invoqués dans l'exposé de l'appelant, ajournant ensuite l'audition de l'affaire pour permettre aux deux avocats de préparer leur argumentation relativement à l'applicabilité de l'article 68 à ces appels.

Deux jours plus tard, la Cour a entendu les plaidoiries sur cet aspect de l'appel. En abordant la question de l'applicabilité de l'article 68 aux faits de ces causes, je crois qu'il est instructif d'examiner l'historique de cet article. L'article 68 a pour la première fois été promulgué dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* de 1972.

À cette époque, l'alinéa 20(6)g)² de la loi antérieure [S.R.C. 1952, chap. 148, mod. par S.C. 1953-54, chap. 57, art. 5], qui était formulé à peu

² 20. ...

(6) Pour l'exécution du présent article et des règlements établis selon l'alinéa a) du paragraphe (1) de l'article 11, les règles suivantes s'appliquent:

g) lorsqu'un montant peut être raisonnablement considéré comme étant en partie la cause ou considération pour la disposition de biens d'un contribuable, susceptibles de dépréciation et appartenant à une catégorie prescrite, et comme étant en partie la cause ou considération pour d'autre chose, la fraction du montant qui peut être raisonnablement considérée comme étant la cause ou considération de cette disposition est censée être le produit de la disposition de biens susceptibles de dépréciation appartenant à cette catégorie, indépendamment de la forme ou de l'effet juridique du contrat ou de la convention; et la personne envers qui on a disposé des biens susceptibles de dépréciation est réputée avoir acquis les biens à un coût en capital, pour elle, égal à la même fraction de ce montant; et

ly worded, was repealed. It is important to note that that paragraph was one of the many provisions of section 20 of the Act which dealt with the recapture and inclusion into income of excess capital cost allowance on disposition of an asset in respect of which capital cost allowances had been claimed. It dealt with nothing else. Provisions similar to others with which it was associated are now found in a similar context in subsection 13(7).

The present section 68, however, is not found among the provisions for recapture of capital cost allowances. It appears in a different subsection entitled "Rules Relating to Computation of Income" between a provision limiting deductions to what is reasonable in the circumstances and provisions relating to situations where considerations on acquisition or disposition are inadequate. In interpreting and applying section 68, it must be borne in mind that the 1972 Act for the first time introduced and imposed a tax on capital gains. That, as it seems to me, is the reason section 68 is found in a group of general rules and is the area in which it can be expected to apply according to its terms and without straining the meaning of any of them.

When the wording of paragraph 20(6)(g) is compared with the wording of section 68, it will be seen that whereas the application of paragraph 20(6)(g) was restricted to the disposition of depreciable property, section 68 applies to the disposition of any property. In my view paragraph 20(6)(g) applied in circumstances where an amount received by a taxpayer could reasonably be regarded as being in part the consideration for disposition of depreciable property and as being in part consideration for something else other than depreciable property. Likewise, and applying the same criteria, it seems to me that section 68 can only apply in circumstances where an amount received by a taxpayer can reasonably be regarded as being in part the consideration for the disposition of any property and as being in part consideration for something else other than any property. Subsection 248(1) of the Act (as it was at all relevant times) defines "property" as follows:

près de la même façon, a été abrogé. Il importe de souligner que cet alinéa était l'une des nombreuses dispositions de l'article 20 de la Loi, portant sur la récupération et l'inclusion dans le revenu d'une déduction pour amortissement excédentaire lors de la disposition d'un bien à l'égard de laquelle des déductions pour amortissement avaient été réclmées. Il n'avait trait à rien d'autre. Des dispositions semblables à d'autres avec lesquelles il était regroupé se trouvent maintenant, dans un contexte semblable, au paragraphe 13(7).

L'actuel article 68 ne se trouve toutefois pas parmi les dispositions relatives à la récupération des déductions pour amortissement. Il figure maintenant dans une sous-section différente intitulée «Règles relatives au calcul du revenu», entre une disposition limitant les déductions à ce qui est raisonnable eu égard aux circonstances et des dispositions portant sur des situations où des contreparties de l'acquisition ou de la disposition sont insuffisantes. Dans l'interprétation et l'application de l'article 68, on doit se rappeler que la Loi de 1972 introduisait et imposait pour la première fois un impôt sur les gains en capital. À mon sens, c'est la raison pour laquelle l'article 68 figure dans un groupe de règles générales qui déterminent le domaine dans lequel on s'attend à ce qu'il s'applique selon ses termes et sans forcer le sens de l'un quelconque d'entre eux.

Lorsqu'on compare le libellé de l'alinéa 20(6)(g) avec celui de l'article 68, on voit qu'alors que l'application de cet alinéa se limitait à la disposition de biens amortissables, l'article 68 s'applique à la disposition de tout bien. À mon avis, l'alinéa 20(6)(g) s'appliquait à la situation où une somme reçue par un contribuable pouvait raisonnablement être considérée comme étant en partie la contrepartie de la disposition de biens amortissables, et comme étant en partie la contrepartie d'autre chose que des biens amortissables. De même, appliquant le même critère, il me semble que cet article 68 ne peut s'appliquer que dans le cas où une somme reçue par un contribuable peut raisonnablement être considérée comme étant en partie la contrepartie de la disposition de tout bien et comme étant en partie la contrepartie de quelque chose d'autre que des biens. Le paragraphe 248(1) de la Loi (dans sa version en vigueur à toutes les époques en cause) définit le terme «biens» comme suit:

248. (1) In this Act . . .

“property” means property of any kind whatsoever whether real or personal or corporeal or incorporeal and, without restricting the generality of the foregoing, includes

(a) a right of any kind whatever, a share or a chose in action, and

(b) unless a contrary intention is evident, money;

In the case at bar, the property disposed of was land together with the buildings, equipment, roads and sidewalks, etc., situated thereon. Because of the very wide definition of property set out in subsection 248(1) *supra*, it seems clear that everything disposed of in subject sale is included in that definition. Thus the appellant taxpayer and his associates disposed only of “property” as that term is defined in the *Income Tax Act*. They did not dispose of anything which could be described as “something else” as that term is used in section 68. As stated *supra*, I think the “something else” referred to in section 68 means something else other than “property”. Since section 68 applies only where an amount is received partly as consideration for the disposition of property and partly as consideration for something else, it follows that it does not apply in the circumstances of the instant case. The situation was different under the pre-1972 section, paragraph 20(6)(g). Under that section, the requirement for applicability was that the consideration be in part the consideration for disposition of depreciable property and in part the consideration for something else. On these facts it seems evident that the provisions of paragraph 20(6)(g), had that section applied to the taxation year 1973, would apply here since subject consideration is partly for depreciable property (buildings, equipment, etc.) and partly for something else other than non-depreciable property, namely land.

I find support for my opinion that section 68 cannot apply in the facts of this case in the reasons of Estey J. in the case of *Her Majesty the Queen v. Malloney's Studio Limited*.³ At page 332 [Supreme Court Reports], the learned Justice said:

The rule therefore applies to the situation where the taxpayer has disposed of two types of property, first depreciable property and secondly, something else. When this factual situation occurs, the rule then permits the allocation of that part of the

³ [[1979] 2 S.C.R. 326]; [1979] CTC 206, at p. 210.

248. (1) Dans la présente loi, . . .

«biens» signifie des biens de toute nature, meubles ou immeubles, corporels ou incorporels et comprend, sans restreindre la portée générale de ce qui précède,

a) un droit de quelque nature qu'il soit, une action ou part, et

b) à moins d'une intention contraire évidente, de l'argent;

En l'espèce, les biens aliénés étaient un terrain avec les immeubles, l'équipement, les chemins et les trottoirs, etc. y situés. Étant donné la très large définition des biens donnée au paragraphe 248(1) susmentionné, il est clair que tout ce qui est aliéné dans la vente en question est inclus dans cette définition. Le contribuable appelant et ses associés ont donc vendu seulement des «biens» au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Ils n'ont pas vendu de choses qu'on pourrait décrire comme étant «quelque chose d'autre» au sens de l'article 68. Comme il a été dit plus haut, je pense que l'expression «quelque chose d'autre» mentionnée à l'article 68 signifie quelque chose d'autre que des «biens». L'article 68 s'appliquant seulement lorsqu'une somme est reçue en partie comme la contrepartie de la disposition de biens et en partie comme la contrepartie de quelque chose d'autre, il s'ensuit qu'il ne s'applique pas aux faits de l'espèce présente. Il en va autrement sous le régime de l'alinéa 20(6)g) de la Loi précédant la Loi de 1972. En vertu de cet alinéa, la condition d'applicabilité était que la contrepartie soit en partie la contrepartie de la disposition de biens amortissables et en partie la contrepartie d'autre chose. D'après les faits de la présente affaire, il semble évident que si l'alinéa 20(6)g) s'était appliqué à l'année d'imposition 1973, il s'appliquerait en l'espèce, puisque la contrepartie en question porte en partie sur des biens amortissables (immeubles, équipement, etc.) et en partie sur autre chose que des biens amortissables, savoir le terrain.

Mon avis que l'article 68 ne saurait s'appliquer aux faits de l'espèce se trouve étayé par les motifs prononcés par le juge Estey dans l'affaire *Sa Majesté la Reine c. Malloney's Studio Limited*.³ Il dit ceci à la page 332 [Recueil des arrêts de la Cour Suprême]:

La règle s'applique donc au cas où le contribuable a disposé de deux genres de biens, soit premièrement d'un bien susceptible de dépréciation et, deuxièmement d'autre chose. Dans un tel cas, la règle permet l'allocation, aux biens susceptibles de

³ [[1979] 2 R.C.S. 326]; [1979] CTC 206, à la p. 210.

consideration received in the total transaction to depreciable assets as "can reasonably be regarded as being in part the consideration for disposition of depreciable property of a taxpayer". The rule does not permit the Minister to characterize a transaction as one which could reasonably be regarded as being in part the sale of depreciable property and in part the sale of something else. The rule operates only as a second stage, the first stage being the agreement or valid determination that the sale involves both a sale of depreciable property and a sale of something else.

That case was dealing with the pre-1972 section, paragraph 20(6)(g). However, I think the same reasoning would apply to section 68.⁴ In my view, before there is any right to apportion the selling price on a reasonable basis, the initial condition precedent to the application of section 68 must be met. Put another way, the "reasonable apportionment" rule of section 68 only applies in cases where there is (a) property as defined by the Act, and (b) something else other than property.

The result of my conclusion that section 68 does not apply is that there is no statutory basis for fixing an amount to be brought into the computation of the appellant's income under subsection 13(1) of the Act as the proceeds of disposition of the depreciable property and the amount that must be brought into the computation is the amount for which the depreciable property was sold under the terms of the contract. The reassessment must therefore be set aside. Such a conclusion is sufficient to dispose of the appeal in favour of the appellant. However, I have reached the further conclusion that the Trial Judge erred further in deciding that the determination under section 68 is to be approached from the point of view of the vendor only. The Trial Judge was relying on the Exchequer Court decision of Dumoulin J., in the case of *Munday v. Minister of National Revenue*.⁵ That decision appears to me to be inconsistent with a number of other decisions of the Exchequer Court, the Trial Division of the Federal Court and the Federal Court of Appeal. In the case of *Herb Payne Transport Ltd. v. Minister of National Revenue*,⁶ Noel J. (as he then was), in a determi-

dépréciation, du montant de la considération totale «qui peut être raisonnablement considéré comme étant en partie la cause ou considération pour la disposition de biens d'un contribuable, susceptibles de dépréciation». La règle n'autorise pas le Ministre à dire d'une opération qu'elle peut raisonnablement être considérée comme constituant en partie la vente d'un bien susceptible de dépréciation et en partie la vente d'autre chose. La règle ne s'applique qu'à une deuxième étape, la première étant celle de la convention ou de la détermination valide du double objet de la vente, c.-à-d. la vente d'un bien susceptible de dépréciation et la vente d'autre chose.

b

Cette affaire traitait de l'alinéa 20(6)g) de la Loi précédant la Loi de 1972. Toutefois, je pense que le même raisonnement s'appliquerait à l'article 68⁴. À mon sens, avant qu'il n'y ait droit de répartir le prix de vente sur une base raisonnable, la condition initiale préalable à l'application de l'article 68 doit être remplie. Autrement dit, la règle relative à la [TRADUCTION] «répartition raisonnable» de l'article 68 ne s'applique que dans les cas où il y a a) des biens tels qu'ils sont définis par la Loi, et b) quelque chose d'autre que des biens.

e

Ma conclusion que l'article 68 ne s'applique pas a pour conséquence qu'il n'existe aucun fondement légal pour la fixation d'une somme à inclure dans le calcul du revenu de l'appellant, sous le régime du paragraphe 13(1) de la Loi, comme le produit de la disposition des biens amortissables, et que la somme qui doit être incluse dans le calcul est la somme pour laquelle les biens amortissables ont été vendus selon les termes du contrat. La nouvelle cotisation doit donc être infirmée. Une telle conclusion suffit à trancher l'appel en faveur de l'appelant. Je conclus toutefois également que le juge de première instance a commis une autre erreur en décidant que la détermination sous le régime de l'article 68 doit être abordée uniquement du point de vue du vendeur. Il s'est appuyé sur la décision de la Cour de l'Échiquier rendue par le juge Dumoulin dans l'affaire *Munday v. Minister of National Revenue*.⁵ À mon avis, cette décision semble aller à l'encontre de plusieurs autres décisions de la Cour de l'Échiquier, de la Division de première instance de la Cour fédérale et de la Cour d'appel fédérale. Dans l'affaire *Herb Payne Transport Ltd. v. Minister of National Revenue*,⁶

⁴ For a similar view see Editorial Notes, [1979] CTC at pp. 3808-3810.

⁵ (1971), 71 DTC 5321 [Ex. Ct.], at p. 5325.

⁶ (1963), 63 DTC 1075 [Ex. Ct.] at p. 1079.

⁴ Pour un point de vue semblable, voir notes de l'arrêstiste, [1979] CTC aux pp. 3808 à 3810.

⁵ (1971), 71 DTC 5321 [C. de l'É.], à la p. 5325.

⁶ (1963), 63 DTC 1075 [C. de l'É.], à la p. 1079.

nation under paragraph 20(6)(g), enunciated the following principles:

Because of the reciprocal effect on purchaser and vendor of any such finding here I am prepared to accept, as suggested by counsel for the respondent, that the matter should be considered from the viewpoint of the purchaser as well as from the viewpoint of the vendor.

There is also no question that if the purchaser and vendor acting at arm's length, reach a mutual decision as to apportionment of price against various assets which appear to be reasonable under the circumstances, they should be accepted by the taxation authority as accurate and they should be binding on both parties.

In another case before the Exchequer Court involving a determination under paragraph 20(6)(g), Ritchie D.J., in making the determination, considered the situation from the point of view of both the vendor and the purchaser.⁷ In 1968, Mr. Justice Noel was called upon to again make a determination under paragraph 20(6)(g) in the case of *Emco Limited v. Minister of National Revenue*.⁸ Here also, in making the necessary determination, the learned Justice considered the evidence as to the bargaining between the parties and the evidence as to the meeting of minds on both sides in the relevant transactions. Then, in 1977, in the Trial Division of the Federal Court, Marceau J., in the case of *Moulds v. The Queen*,⁹ in making a determination under paragraph 20(6)(g) followed the *Emco* decision of Mr. Justice Noel and had regard to the bargaining between the parties and the meeting of minds on both sides in the transaction. The Federal Court of Appeal [[1978] 2 F.C. 528] dismissed the appeal from the judgment of Marceau J. without specifically commenting upon the basis used by Marceau J. for making the determination under paragraph 20(6)(g).

A further decision of the Exchequer Court relevant to this issue is the decision of Thurlow J. (as he then was) in the case of *Klondike Helicopters Limited v. Minister of National Revenue*.¹⁰ That was also a paragraph 20(6)(g) determination. At page 5254 of the report, Thurlow J. said:

le juge Noel (tel était alors son titre), dans une détermination faite sous le régime de l'alinéa 20(6)g), a énoncé les règles suivantes:

[TRADUCTION] Étant donné l'effet réciproque d'une telle conclusion sur l'acquéreur et le vendeur en l'espèce, je suis disposé à accepter, comme l'a proposé l'avocat de l'intimé, que la question devrait être considérée aussi bien du point de vue de l'acquéreur que du point de vue du vendeur.

Il ne fait aucun doute non plus que, si l'acquéreur et le vendeur traitant à distance se sont mis d'accord sur une ventilation du prix entre plusieurs postes qui semblent raisonnables dans les circonstances, ils doivent être tenus comme exacts par l'autorité fiscale et ils doivent lier les deux parties.

Dans une autre affaire devant la Cour de l'Échiquier où il s'agissait d'une détermination faite sous le régime de l'alinéa 20(6)g), le juge suppléant Ritchie, en établissant cette détermination, a considéré la situation tant du point de vue du vendeur que de l'acheteur⁷. En 1968, le juge Noel a eu de nouveau à faire une détermination sous l'empire de l'alinéa 20(6)g) dans l'affaire *Emco Limited v. Minister of National Revenue*⁸. Là encore, en faisant la détermination nécessaire, il a examiné la preuve quant aux négociations entre les parties et celle relative à l'accord conclu dans chaque opération. Puis, en 1977, dans l'affaire *Moulds c. La Reine*⁹, en faisant une détermination sous le régime de l'alinéa 20(6)g), le juge Marceau, de la Division de première instance de la Cour fédérale, a suivi la décision *Emco* rendue par le juge Noel et a tenu compte des négociations entre les parties et de l'accord intervenu dans cette opération. La Cour d'appel fédérale [[1978] 2 C.F. 528] a rejeté l'appel formé contre le jugement du juge Marceau sans commenter particulièrement le fondement sur lequel s'était appuyé le juge Marceau pour faire la détermination visée à l'alinéa 20(6)g).

La Cour de l'Échiquier a, dans l'affaire *Klondike Helicopters Limited v. Minister of National Revenue*¹⁰, rendu une autre décision portant sur cette question. C'est le juge Thurlow (tel était alors son titre) qui rendait le jugement. Il s'agissait également d'une détermination visée à l'alinéa 20(6)g). À la page 5254 du recueil, le juge Thurlow dit ceci:

⁷ *Minister of National Revenue v. Steen Realty Limited* (1964), 64 DTC 5081 [Ex. Ct.].

⁸ (1968), 68 DTC 5310 [Ex. Ct.].

⁹ [[1977] 2 F.C. 487]; 77 DTC 5094 [T.D.] at p. 5099.

¹⁰ (1965), 65 DTC 5253 [Ex. Ct.].

⁷ *Minister of National Revenue v. Steen Realty Limited* (1964), 64 DTC 5081 [C. de l'É.].

⁸ (1968), 68 DTC 5310 [C. de l'É.].

⁹ [[1977] 2 C.F. 487]; 77 DTC 5094 [1^{re} inst.], à la p. 5099.

¹⁰ (1965), 65 DTC 5253 [C. de l'É.].

The making of a contract or agreement in the form in which it exists is, however, one of the circumstances to be taken into account in the overall enquiry and if the contract purports to determine what amount is being paid for the depreciable property and is not a mere sham or subterfuge its weight may well be decisive.

I find this series of cases to be persuasive when reaching a conclusion on the proper test to be utilized in making the determination required either under section 68 or its predecessor section, paragraph 20(6)(g). It is my opinion that the correct approach to a section 68 determination would be, as suggested by the above authorities, to consider the matter from the viewpoint of both the vendor and the purchaser and to consider all of the relevant circumstances surrounding the transaction. Where, as in this case, as found by the Trial Judge, the transaction is at arm's length and is not a mere sham or subterfuge, the apportionment made by the parties in the applicable agreement is certainly an important circumstance and one which is entitled to considerable weight. Furthermore, in this case, the Trial Judge made a specific finding of fact (A.B., p. 159) that the figure of \$5,100,000 which the parties apportioned to land in the agreement was not an unreasonable price for the purchaser to pay for the land alone in March 1973. Accordingly, based on that specific finding and on the other circumstances appearing from the evidence and addressing the question from the point of view of both the appellant and its purchaser, I am of the opinion that the amount that can reasonably be regarded as having been paid and received for the land apart from the buildings, etc., was \$5,100,000 and for the buildings, equipment, roads, sidewalk, etc., was \$750,000.

For these reasons I would allow the appeal, set aside the decision of the Trial Division and refer the appellant's 1973 income tax assessment back to the Minister of National Revenue for further reassessment on the basis that the consideration for the disposition of the depreciable assets by the Bel Air Syndicate on March 14, 1973, was \$750,000.

The appellant is entitled to his costs both here and in the Trial Division.

VERCHERE D.J.: I concur.

[TRADUCTION] La passation d'un contrat ou d'un accord sous sa forme existante, constitue cependant une des circonstances dont il faut tenir compte dans l'ensemble de l'enquête et si le contrat a pour but de préciser le montant payé pour les biens susceptibles de dépréciation et s'il n'est pas simplement une simulation ou un subterfuge, il est fort possible qu'il ait une influence déterminante.

J'estime cette série de causes concluante quant au critère approprié à utiliser pour faire la détermination requise par l'article 68 ou la disposition précédente, l'alinéa 20(6)g). J'estime que la bonne façon d'aborder la détermination prévue à l'article 68 serait, selon la jurisprudence citée ci-dessus, de prendre en considération la question tant du point de vue du vendeur que de l'acheteur et de tenir compte de toutes les circonstances entourant cette opération. Lorsque, comme en l'espèce et ainsi que l'a constaté le juge de première instance, il s'agit d'une opération sans lien de dépendance et non simplement d'une simulation ou d'un subterfuge, la répartition faite par les parties dans l'accord applicable est certainement un fait important dont il faut tenir compte. De plus, en l'espèce, le juge de première instance a conclu expressément (D.A., p. 159) que le prix de 5 100 000 \$ que les parties avaient attribué au terrain dans l'accord n'était pas un prix déraisonnable à payer par l'acheteur pour le seul terrain en mars 1973. Par conséquent, me fondant sur cette conclusion précise, sur les autres faits découlant de la preuve, et abordant la question tant du point de vue de l'appellant que de l'acheteur, j'estime que la somme qui peut raisonnablement être considérée comme ayant été payée et reçue pour le terrain à l'exclusion des immeubles, etc., était de 5 100 000 \$, et pour les immeubles, l'équipement, les chemins, les trottoirs, etc., de 750 000 \$.

Par ces motifs, j'estime qu'il y a lieu d'accueillir l'appel, d'infirmer la décision de la Division de première instance et de renvoyer la cotisation d'impôt sur le revenu de l'appellant pour l'année 1973 au ministre du Revenu national pour qu'il établisse une nouvelle cotisation en partant du principe que la contrepartie de la disposition, par le groupe Bel Air, le 14 mars 1973, était de 750 000 \$.

L'appellant aura droit à ses dépens tant en appel qu'en première instance.

LE JUGE SUPPLÉANT VERCHERE: Je souscris aux motifs ci-dessus.