

T-1526-76

T-1526-76

Godfrey G. S. Moulds (Plaintiff)**Godfrey G. S. Moulds (Demandeur)**

v.

c.

The Queen (Defendant)**a La Reine (Défenderesse)**

Trial Division, Marceau J.—Ottawa, February 11 and March 2, 1977.

Division de première instance, le juge Marceau—Ottawa, le 11 février et le 2 mars 1977.

Income tax — Calculation of income — Plaintiff claiming deductions of capital cost allowance on depreciable property for 1970 and 1971 and of "terminal loss" allowance for 1972 — Plaintiff had previously withdrawn objection to 1964 reassessment relating to same property — Whether estopped from denying validity of 1964 reassessment — Whether 1964 reassessment reasonable within the meaning of s. 20(6)(g) of the Act — Whether arm's length transaction in 1964 — Income Tax Act, R.S.C. 1952, c. 148, ss. 17(2), 20(1)(a), 20(5)(c), 20(6)(g) — Income Tax Regulations 1100(2) and Schedule B, Class 3.

Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Le demandeur réclame des déductions à titre d'allocation à l'égard du coût en capital sur des biens amortissables pour les années 1970 et 1971 et à titre d'allocation à l'égard d'une perte finale pour l'année 1972 — Le demandeur avait antérieurement retiré son avis d'opposition concernant la cotisation établie en 1964 sur le même bien — Est-il empêché de nier la validité de la nouvelle cotisation établie en 1964? — La cotisation établie en 1964 était-elle raisonnable au sens de l'art. 20(6)(g) de la Loi? — S'agissait-il, en 1964, d'une transaction menée à distance? — Loi de l'impôt sur le revenu, S.R.C. 1952, c. 148, art. 17(2), 20(1)a, 20(5)c, 20(6)(g) — Article 1100(2) des Règlements de l'impôt sur le revenu et annexe B, catégorie 3.

The plaintiff claims that he is entitled to deduct capital cost allowances on depreciable property in 1970 and 1971 and a terminal loss allowance in 1972 when the property was disposed of. In 1964 the plaintiff had sold land holding two buildings to a developer, the selling price being stated to be for the land only, and claimed a capital cost allowance for the buildings thereon. This claim was rejected by the Minister of National Revenue and the plaintiff agreed to withdraw his objection to the reassessment without, however, abandoning his claim that no value should be attached to the buildings from the proceeds of the sale. In calculating his deductions for 1970, 1971 and 1972, the plaintiff computed the undepreciated capital cost of his depreciable property as if no portion of the proceeds of the 1964 sale was referable to the buildings on the land at that time. The Minister again disallowed these deductions, claiming that, as a result of accepting the 1964 reassessment, the plaintiff was estopped from denying its validity, that in any event the plaintiff had failed to establish that it was unreasonable to assume that part of the price agreed on for the sale of the property in question was consideration for the buildings thereon and that the 1964 transaction was not at arm's length.

Le demandeur prétend avoir le droit de déduire, en 1970 et 1971, certaines sommes à titre d'allocation à l'égard du coût en capital relativement à des biens amortissables et, en 1972, lorsqu'il a disposé de son actif, une somme à titre d'allocation à l'égard d'une perte finale. En 1964, le demandeur a vendu à un promoteur un terrain sur lequel se dressaient deux édifices. Le prix de vente, comme il avait été spécifié, concernait le terrain uniquement. Le demandeur réclama une déduction à titre d'allocation à l'égard du coût en capital relativement à ces édifices. Cette demande a été rejetée par le ministre du Revenu national et le demandeur a consenti à retirer son avis d'opposition sans pour autant abandonner sa prétention selon laquelle aucune partie du produit de la vente ne devrait être attribuée aux édifices. Dans ses déductions pour les années 1970, 1971 et 1972, le demandeur a calculé le coût en capital non déprécié de ses biens amortissables comme si aucune partie du produit de la vente survenue en 1964 n'était attribuable aux édifices érigés sur le terrain, à cette époque. Le Ministre a, une seconde fois, rejeté ces déductions prétendant que le demandeur se voyait opposer une exception d'irrecevabilité parce qu'il avait accepté la nouvelle cotisation de 1964 et ne pouvait donc plus nier sa validité; que, en tout état de cause, le demandeur n'avait pu démontrer qu'il n'était pas raisonnable de présumer qu'une partie du prix de vente convenu entre les parties relativement à l'immeuble avait été donnée en considération des édifices érigés dessus et que la transaction de 1964 n'avait pas été menée à distance.

Held, the appeal is allowed. The plaintiff is not estopped from denying the validity of the 1964 reassessment since he expressly maintained his objection to value being attached to the buildings from the proceeds of sale when he agreed to accept the 1964 reassessment. The Minister has not shown that it was reasonable to assume that part of the price for the sale of the property in question was consideration for the buildings thereon. In view of the fact that the buildings had no value to any of the parties involved in the 1964 transaction, the question whether or not the negotiations were at arm's length has no bearing on the issue.

Arrêt: l'appel est accueilli. Il n'existe pas, à l'encontre du demandeur, une exception d'irrecevabilité l'empêchant de nier la validité de la nouvelle cotisation de 1964 puisque, lorsqu'il a accepté cette cotisation, il a expressément maintenu son opposition à ce que soit attribuée aux édifices une valeur résultant de la disposition du bien. Le Ministre n'a pas démontré qu'il était raisonnable de prétendre qu'une partie du produit tiré de la vente de l'immeuble en cause a été versée en considération des édifices érigés dessus. Vu le fait que les édifices n'avaient aucune valeur aux yeux des parties à la transaction de 1964, la question de savoir si les négociations ont été menées à distance ou non n'a aucun rapport avec le présent litige.

Emco Ltd. v. M.N.R. [1969] 1 Ex.C.R. 241, applied.

Arrêt appliqué: *Emco Ltd. c. M.R.N.* [1969] 1 R.C.É. 241.

INCOME tax appeal.

APPEL en matière d'impôt sur le revenu.

COUNSEL:

a AVOCATS:

David C. Nathanson for plaintiff.
Neil W. Nichols and *Alison Scott Butler* for defendant.

David C. Nathanson pour le demandeur.
Neil W. Nichols et *Alison Scott Butler* pour la défenderesse.

SOLICITORS:

b PROCUREURS:

McDonald & Hayden, Toronto, for plaintiff.

McDonald & Hayden, Toronto, pour le demandeur.

Deputy Attorney General of Canada for defendant.

Le sous-procureur général du Canada pour la défenderesse.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

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

MARCEAU J.: The plaintiff appeals from the decision of the Tax Review Board dated March 17, 1976, which confirmed the assessment made by the Minister of National Revenue (hereinafter "the Minister") of his income tax for the years 1970, 1971 and 1972.

d LE JUGE MARCEAU: Le demandeur interjette appel de la décision de la Commission de révision de l'impôt, en date du 17 mars 1976, qui ratifie la cotisation établie par le ministre du Revenu national (ci-après appelé «le Ministre») et touchant l'impôt du demandeur pour les années 1970, 1971 et 1972.

The question at issue is whether the plaintiff, in computing his taxable income for the said taxation years, may be allowed certain deductions for capital cost allowance on depreciable property of Class 3 of Schedule B of the *Income Tax Regulations*. By notices of reassessment dated August 23, 1974, the Minister disallowed the deduction claimed by the plaintiff of capital cost allowance in the amounts of \$499.54 and \$482.12 for the years 1970 and 1971; and by another notice of reassessment dated August 28, 1975, the Minister disallowed the deduction of a "terminal loss allowance" in the amount of \$18,521 which the plaintiff had claimed for the year 1972 when he disposed of all his Class 3 depreciable assets.

e La question en litige consiste à savoir si le demandeur, dans le calcul de son revenu imposable pour les années précitées, a droit à certaines déductions à titre d'allocation à l'égard du coût en capital sur un bien amortissable de la catégorie 3 de l'annexe B des *Règlements de l'impôt sur le revenu*. Par des avis de nouvelle cotisation en date du 23 août 1974, le Ministre rejeta la déduction de \$499.54 réclamée par le demandeur à titre d'allocation à l'égard du coût en capital pour l'année 1970 et de \$482.12 pour l'année 1971; par un autre avis de nouvelle cotisation, en date du 28 août 1975, le Ministre rejeta la déduction de \$18,521 réclamée à titre d'«allocation à l'égard d'une perte finale» par le demandeur au moment où il a vendu, en 1972, la totalité de ses biens amortissables de la catégorie 3.

The facts giving rise to the issue

i Les faits qui ont donné lieu au litige

The plaintiff is a physician, in practice since 1947, residing in the City of Ottawa. In 1961 he acquired, for a price of \$66,000, a certain piece of real property on McLeod Street, in downtown Ottawa, consisting of land and two red brick veneer five-apartment buildings standing thereon.

j Le demandeur, domicilié dans la ville d'Ottawa, est un médecin qui exerce sa profession depuis 1947. En 1961, il a acheté, au prix de \$66,000, un bien-fonds situé sur la rue McLeod, dans le centre-ville d'Ottawa, constitué d'un terrain sur lequel se dressaient deux édifices à parement de briques

Until 1964, he maintained the property and leased the apartments to various tenants. The plaintiff had long conceived the idea of constructing with co-practitioners a medical building which could accommodate other doctors or dentists as well as himself. It is his contention that he had that in mind in 1961 when he purchased the property. It was, in his view, ideal for such a project. In pursuance of that idea, he contacted other doctors and dentists. A group was formed and a plan was agreed upon. On the 14th of April 1964, an agreement for the sale of the property was entered into between the plaintiff as vendor and the plaintiff with two other doctors—acting in trust for a corporation to be incorporated—as purchasers (Tab 6 of the book of documents tendered by the parties at the opening of the trial). The selling price, stated to be for land value only, as the buildings were to be demolished, was \$70,500. The arrangement was completed on August 20, 1964, by the plaintiff conveying the property to a newly incorporated corporation, Foxspar Realty Limited, in which he himself held 20% of the voting and 4½% of the preferential non-voting shares. The buildings, which had in the meantime been vacated, were shortly thereafter demolished. The construction of the medical building was completed three years later.

In 1966, the Minister of National Revenue, after conducting an audit of the plaintiff's affairs, including an examination of the capital cost allowance schedule reported by him, allocated an amount of \$46,625.33 (out of the total sale price) to the buildings which previously stood on the land. The plaintiff, who had claimed an allowance for his 1964 taxation year based on the contention that he had been paid nothing for the buildings, was reassessed accordingly. He disputed the assessment. As a result of discussions between himself, his accountant and two department officials, the amount allocated to the buildings was reduced to \$44,625.33 subject to the plaintiff's withdrawal of his notice of objection. His letter to that effect, dated November 18, 1966, read as follows:

Dear Sirs:

On condition that the amount of proceeds from disposition of a property at 334-336 McLeod Street, which I sold in 1964, be

rouges, comprenant cinq appartements chacun. Jusqu'en 1964, il a entretenu le bien-fonds et loué les appartements à divers locataires. Depuis longtemps, le demandeur avait conçu l'idée de construire un édifice médical qui abriterait d'autres médecins ou dentistes aussi bien que lui-même. Il prétend que c'était là son projet lorsqu'il a acheté le bien-fonds en 1961; en effet, selon lui, ce dernier était idéal à la réalisation d'un tel projet. Suivant cette idée, il est entré en contact avec d'autres médecins et dentistes. Ils se sont regroupés et ont accepté d'un commun accord le projet. Le 14 avril 1964, un contrat relatif à la vente du bien-fonds est intervenu entre le demandeur, à titre de vendeur, et le demandeur et deux autres médecins—agissant en qualité de fiduciaires pour une compagnie à constituer—à titre d'acheteurs (onglet n° 6 du livre de documents présenté par les parties au début de l'audition). Le prix de vente qui, selon l'acheteur, concernait le terrain uniquement—puisque les édifices devaient être démolis—était de \$70,500. Le 20 août 1964, le demandeur compléta l'opération en cédant le bien-fonds à une compagnie nouvellement constituée, Foxspar Realty Limited, dans laquelle il détenait personnellement 20% des actions donnant droit de vote et 4½% des actions privilégiées sans droit de vote. Les édifices qui, entre temps, avaient été évacués, furent démolis peu de temps après. La construction de l'édifice médical fut terminée trois ans plus tard.

En 1966, le ministre du Revenu national, après vérification des affaires financières du demandeur, y compris l'examen de l'annexe concernant l'allocation à l'égard du coût en capital signalée par le demandeur, attribua la somme de \$46,625.33 (sur le prix total de vente) aux édifices qui, auparavant, se dressaient sur le terrain. Le demandeur qui avait réclamé, pour l'année d'imposition 1964, une allocation en prétendant qu'il n'avait reçu aucune somme d'argent relativement aux édifices, fut cotisé à nouveau. Il a contesté cette cotisation et, à la suite de pourparlers entre lui-même, son comptable et deux agents du ministère, la somme attribuée aux édifices fut réduite à \$44,625.33, sous réserve du retrait, par le demandeur, de son avis d'opposition. La lettre du demandeur à cet effet, en date du 18 novembre 1976, se lit comme suit:

[TRADUCTION] Messieurs,

A la condition que le produit provenant de la disposition, en 1964, d'un bien-fonds situé aux nos 334-336 de la rue McLeod,

adjusted in your records to read as \$44,625.33 instead of \$46,625.33 as shown on the Capital Cost Allowance Schedule which was attached to Notice of Re-Assessment Number 1240221-1 issued on April 17, 1966 by the Department of National Revenue, I am prepared to withdraw my Notice of Objection dated July 14, 1966, relative to the above-noted Re-Assessment.

I wish to point out that the withdrawal of my Notice of Objection does not mean that I concur with the Minister's view, in this case, that substantially the same amount should be credited on the sale of the Class 3 Asset as was set up at the time of acquisition. I still fail to see why any value should be attached to the building from proceeds of sale, when the purchaser is only buying land and had the building demolished immediately after purchase. However, I am anxious to finalize the matter and as stated above am prepared to accept the figure of \$44,625.33 as being the proceeds of disposition attributable to 334-336 McLeod Street.

I trust the above information will enable you to complete my file relative to the year 1964.

Yours very truly,

G. G. S. Moulds.

The issue, however, emerged again some years later, in 1972, when the plaintiff disposed of all his remaining Class 3 assets. In his income tax return for that year, he claimed a terminal loss allowance under paragraph 20(1)(a) of the *Income Tax Act* and subsection 1100(2) of the Regulations, computing the undepreciated capital cost of his property of the said class as if no portion of the proceeds of disposition of the McLeod property was referable to the buildings standing on the land at the time of its sale back in 1964. The capital cost allowance claimed by him for the two previous years had also been calculated on the same basis. The Minister, of course, disallowed again the deductions and issued the notices of reassessment which are in question in this action.

The plea of estoppel

Counsel for the defendant urges, as his main contention, that the plaintiff cannot now dispute or change the allocation of the proceeds of the 1964 sale after having agreed to it in 1966. Under the theory of estoppel, he says, the plaintiff is now barred from raising again the specific issue which was directly put into question by the reassessment made in 1966 for the 1964 year. It is well settled in law, he submits, that where a person makes a

soit rectifié dans vos dossiers de façon à y lire \$44,625.33 au lieu de \$46,625.33, tel qu'il est indiqué dans l'annexe concernant l'allocation à l'égard du coût en capital, qui accompagnait l'avis de nouvelle cotisation n° 1240221-1, émis le 17 avril 1966, par le ministère du Revenu national, je suis prêt à retirer mon avis d'opposition daté du 14 juillet 1966, portant sur la nouvelle cotisation précitée.

Je désire signaler que le retrait de mon avis d'opposition ne signifie pas que je souscris au point de vue du Ministre, dans cette affaire, selon lequel le même montant devrait, en substance, être crédité à la vente du bien de la catégorie 3, comme il a été établi au moment de l'acquisition. Je ne comprends toujours pas pourquoi une partie du produit de la vente devrait être attribuée à l'édifice puisque l'acheteur n'acquerrait que le terrain et qu'immédiatement après cette acquisition, il a fait démolir l'édifice en question. Cependant, je suis désireux de mettre un terme à cette affaire et, comme je l'ai déjà mentionné, je suis prêt à accepter le chiffre de \$44,625.33 comme étant la partie du produit de la vente affectée aux nos 334-336 de la rue McLeod.

J'espère que ces renseignements vous seront de quelque utilité afin de compléter mon dossier quant à l'année 1964.

d Veuillez agréer, messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

G. G. S. Moulds.

Cependant, quelques années plus tard, soit en 1972, le litige surgit à nouveau lorsque le demandeur céda tous ses autres biens de la catégorie 3. En vertu de l'alinéa 20(1)a) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et du paragraphe 1100(2) des Règlements, le demandeur a réclamé, pour l'année d'imposition 1972, une allocation à titre de perte finale, en calculant le coût en capital non déprécié de ses biens compris dans la catégorie, comme si aucune partie du produit tiré de la disposition du bien-fonds situé sur la rue McLeod n'était attribuable aux édifices érigés sur le terrain au moment de la vente du bien-fonds en 1964. L'allocation à l'égard du coût en capital réclamée par le demandeur pour les deux années précédentes avait été calculée de la même façon. Bien entendu, le Ministre rejeta encore une fois ces déductions et émit les avis de cotisation qui font l'objet du présent appel.

Le plaidoyer d'irrecevabilité

L'avocat de la défenderesse fait valoir, comme argument principal, que le demandeur ne peut, à ce stade des procédures, contester ou modifier la répartition du produit de la vente survenue en 1964, après y avoir consenti en 1966. A son avis, la théorie de l'irrecevabilité veut que le demandeur ne puisse soulever une seconde fois la question litigieuse précise qui a fait l'objet de la nouvelle cotisation émise en 1966, pour l'année 1964. Il est

representation to another who acts on it to his detriment, he is estopped from denying later the representation he made; and the rule, which is one of common sense, is particularly vital in matters such as the one at bar. Indeed, argues counsel, the position of the Minister would be most prejudiced if a taxpayer were allowed to withdraw or resile from a representation of facts he made long before. In his view, the difficulties that may arise, years later, in trying to ascertain the true facts and the administrative problems involved are such that when an assessment is based on a specific fact and no appeal is taken to contest it, the whole matter must then be considered closed: the Revenue Department should not be faced with the possibility of a new challenge to the same fact in the taxpayer's computation of his income for subsequent years.

I simply cannot agree with those contentions. In my view, the doctrine of estoppel, as I understand it, does not apply here. When the plaintiff agreed, in 1966, to withdraw his notice of objection, he did not, as I see it, make any representation as to the factual situation. In his original return, he had taken the position that the buildings had, on the sale of the property, no value and he adhered to that position in his letter of withdrawal of November 18 when he wrote: "I still fail to see why any value should be attached to the building from proceeds of sale". For reasons of his own, he chose to settle or compromise his tax liability for that year rather than then pursue the matter further through the Courts. But that can certainly not be construed as the representation of a fact which it "would be unconscionable to permit him to deny", that being the very basis of the theory of the so-called "*estoppel in pais*" (Phipson, on *Evidence*, 11th ed. page 927). Moreover, it can hardly be said that the decision of the plaintiff to withdraw his notice of objection led the Minister "to act to his detriment". The amount allocated to the buildings was reduced by some \$2,000 but it remains that if the objection had not been withdrawn and had been upheld, the plaintiff would have paid less taxes between 1964 and 1970 as he would have been entitled to claim greater amounts of capital cost allowance.

constant en droit, prétend-il, que lorsqu'une personne présente des faits à une autre personne qui en tient compte, à son préjudice, la dénégation par la première personne de ces faits est irrecevable; a cette règle—qui en est une de bon sens—revêt une importance capitale dans des affaires comme celle en l'espèce. En effet, soutient l'avocat, le fait qu'un contribuable ait la liberté de se rétracter à la suite d'une présentation de faits serait des plus préjudiciable à la situation du Ministre. A son avis, les b difficultés qui surgiront, plus tard, lorsqu'on essaiera d'établir l'exactitude des faits et les problèmes administratifs qui en résulteront seront d'une telle envergure qu'il faut considérer que c lorsqu'une cotisation est fondée sur un fait précis et qu'aucun appel n'a été interjeté à l'encontre de cette cotisation, toute l'affaire doit alors être considérée close. Le ministère du Revenu ne devrait pas envisager la possibilité d'une nouvelle contestation d portant sur le même fait lorsque le contribuable calculera son revenu pour les années subséquentes.

Je ne puis tout simplement pas accepter ces prétentions. La théorie de l'irrecevabilité, si je la comprends bien, ne s'applique pas en l'espèce. e Lorsque le demandeur a consenti en 1966 à retirer son avis d'opposition, il n'a pas, à mon avis, procédé à une présentation de faits. Dans sa déclaration d'impôt initiale, il a pris position en décidant f que les édifices n'avaient aucune valeur au moment de la vente du bien-fonds et il s'en est tenu à cette décision, comme le démontre la lettre du 18 novembre relative au retrait et dans laquelle il déclara: [TRADUCTION] «Je ne comprends toujours pas pourquoi une partie du produit de la vente devrait être attribuée à l'édifice». Pour des raisons personnelles, il a choisi de négocier son obligation contributive pour cette année-là plutôt que de poursuivre l'affaire devant les tribunaux. h Mais cette décision ne peut certainement pas être interprétée comme la présentation d'un fait [TRADUCTION] «qu'il serait déraisonnable de permettre de nier», ce qui constitue le véritable fondement de la théorie de ce que l'on appelle «*estoppel in pais*» i (Phipson, on *Evidence*, 11^e éd., page 927). De plus, on ne peut guère dire que la décision du demandeur à l'effet de retirer son avis d'opposition a mené le Ministre [TRADUCTION] «à agir à son préjudice». j Le montant attribué aux édifices fut réduit de quelque \$2,000, mais il demeure que si le demandeur n'avait pas retiré son opposition et que

Some administrative problems might be involved but it is clear to me that they cannot be invoked to preclude a taxpayer from exercising his rights. As for the difficulties of proof raised, they are bound to prove an obstacle to the plaintiff's case and not to the Minister's. It is always for the taxpayer to rebut the facts assumed by the Minister in an assessment, and in a case such as this, the onus may be particularly hard to meet because the taxpayer will have at the same time to convince the Court that his earlier conduct is not to be interpreted as a clear admission of the Minister's assumptions.

Many of the cases cited by counsel on this issue of estoppel are not helpful as they relate to estoppel by record (*res judicata*) or by deed, whereas we are dealing here with a plea of estoppel by conduct or representation. But one that is very much in point is the well-known case of *Emco Ltd. v. M.N.R.* ([1969] 1 Ex.C.R. 241) where such a plea was rejected even though the facts therein could, much more convincingly than here, lead to the conclusion that a "representation" had been made.

The plaintiff, in my view, was not barred in 1972 from correcting the amount of his pool of Class 3 assets, and, by so doing, raising again the 1966 issue which he had at that time chosen not to fight.

The basic issue

The plea of estoppel having failed, the question which must be examined is whether or not the plaintiff has established, on the evidence and the law, that no portion of his proceeds of sale of his McLeod property in 1964 should be treated as proceeds of disposition of some of his Class 3 assets, namely the buildings standing thereon. And the criterion to be applied in dealing with the

celle-ci eût été accueillie, il aurait payé moins d'impôts entre les années 1964 et 1970, puisqu'il aurait eu le droit de réclamer des sommes plus importantes à titre d'allocation à l'égard du coût en capital.

Certains problèmes administratifs peuvent être mis en cause, mais il m'apparaît clair qu'ils ne peuvent être soulevés afin d'empêcher un contribuable d'exercer ses droits. Quant aux difficultés de preuve, il est inévitable qu'elles constitueront un obstacle à la cause du demandeur et non à celle du Ministre. Il appartient toujours au contribuable de réfuter les faits présumés par le Ministre dans une cotisation. En l'espèce, le fardeau peut être particulièrement difficile à assumer puisque le contribuable devra également convaincre la Cour que sa conduite antérieure ne doit pas être interprétée comme une admission claire des présomptions du Ministre.

Plusieurs des arrêts cités par l'avocat relativement à l'exception d'irrecevabilité ne sont d'aucun secours puisqu'ils portent soit sur l'irrecevabilité absolue (ou pour cause de chose jugée), soit sur l'irrecevabilité résultant d'une déclaration écrite alors que nous traitons, en l'espèce, du plaidoyer d'irrecevabilité résultant d'un comportement ou d'une présentation de faits. Mais l'avocat a cité un arrêt célèbre, traitant de cette question: il s'agit de *Emco Ltd. c. M.R.N.* ([1969] 1 R.C.É. 241) dans lequel la Cour a rejeté un tel plaidoyer bien que les faits de cette affaire auraient pu l'amener—et ce, de façon beaucoup plus convaincante qu'en l'espèce—à conclure à «une présentation de faits».

A mon avis, en 1972 le demandeur n'était pas privé de son droit de corriger la somme de l'ensemble de ses biens de la catégorie 3 et, de ce fait, n'était pas privé de son droit de soulever, encore une fois, l'affaire de 1966 qu'il avait choisi, à cette époque, de ne pas contester.

La question fondamentale

Le plaidoyer d'irrecevabilité ayant échoué, la question à l'étude consiste à savoir si le demandeur a établi ou non, au point de vue de la preuve et du droit, qu'aucune partie du produit résultant de la disposition du bien-fonds de la rue McLeod, en 1964, ne doit être traitée comme un produit résultant de la disposition de quelques-uns de ses biens de la catégorie 3, à savoir les édifices érigés dessus.

matter is that of reasonableness since paragraph 20(6)(g) of the former *Income Tax Act* under the authority of which the allocation was made, provided as follows:

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;

Is it "reasonable" to consider, in the circumstances which prevailed at the time of the sale in 1964, that any part of the price agreed upon was consideration for the buildings?

It is first to be noted that the defendant did not adduce any useful evidence to substantiate the Minister's assumption. The only witness called on her behalf was the officer who handled the objection in 1974, and who had had nothing to do with the matter previously. It should also be noted that no appraisal was made by the Department in 1966 when the original reassessment was issued. The amount of \$46,625.33 then allocated to the buildings was simply the value attributed to them by the plaintiff for the calculation of his capital cost allowance in the years prior to 1964. We are therefore left with: 1- the documents produced, 2- the testimony of the plaintiff and 3- the expert opinion of a professional real estate appraiser who, relying on an appraisal he had done in 1961 of a property adjacent to the plaintiff's, expressed his views that the buildings standing, in 1964, on the latter property, did not add any value to the fair market value of the land, since the highest and best use of the site was for redevelopment as an office building site.

Le critère applicable en cette matière est celui du «caractère raisonnable», puisque l'alinéa 20(6)(g) de l'ancienne *Loi de l'impôt sur le revenu*, sous le régime de laquelle cette allocation fut faite, prévoyait ce qui suit:

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;

Est-il «raisonnable» de considérer que, dans les circonstances qui prévalaient au moment de la vente en 1964, une partie du prix sur lequel se sont entendues les parties était une considération pour les édifices?

On doit en premier lieu souligner que la défenderesse n'a présenté aucune preuve utile afin de justifier la présomption du Ministre. Le seul témoin appelé pour le compte de la défenderesse est le fonctionnaire qui s'est occupé de l'avis d'opposition en 1974 et qui ne s'était jamais occupé de cette affaire antérieurement. A noter également que le ministère n'a procédé à aucune évaluation en 1966 lorsqu'il a émis la nouvelle cotisation initiale. Le montant de \$46,625.33 alors attribué aux édifices représentait seulement la valeur attribuée à ces édifices par le demandeur, pour le calcul de son allocation à l'égard du coût en capital pour les années antérieures à 1964. Nous sommes donc confrontés avec: 1- les documents produits, 2- le témoignage du demandeur et 3- l'expertise d'un évaluateur d'immeubles professionnel. Ce dernier, en se fondant sur l'évaluation qu'il avait faite en 1961 d'un immeuble adjacent à celui du demandeur déclara que les édifices qui se dressaient, en 1964, sur le terrain du demandeur n'ajoutaient aucune valeur à la juste valeur mar-

Now, is that evidence sufficient to rebut the Minister's assumption reinforced, so to speak, by the plaintiff's withdrawal of his objection in 1966? After some hesitation I come to the conclusion it is.

It seems clear to me that when he suggested a price to the group of practitioners formed for the purpose of realizing the medical building project he had conceived, the plaintiff could not and did not ask for more than the value the land had to the group. And that value was the fair market value of the property, at its highest and best use, redevelopment as an office or medical building.

It is true we are concerned here with the value to the vendor, and the mere fact that the purchasers were interested in land only is not conclusive that the buildings standing thereon had no value to the vendor. But, such value, to be considered, must be a demonstrable, real, economic value—as was obviously the case in the two decisions cited by counsel for the defendant, *M.N.R. v. Malloney's Studio Limited* (75 DTC 5377) and *Baziuk v. The Queen* (77 DTC 5001). Here on the contrary, according to the evidence adduced, the value of the land alone to a developer far exceeded the capital amount necessary to produce the rental revenues that could be derived from the buildings. The plaintiff asserted that the leasing of the buildings prior to sale was, in his mind, primarily of a transitional nature; his statement to that effect is not to my mind contradicted by the fact that he carried insurance against fire and stipulated in the deed of sale itself, for some other normal precautionary measures with regard to them. In my view, in the negotiations leading to the agreement of 1964 and the fixing of the purchase price, the plaintiff was never able to obtain any additional advantage or value by reason of the presence of the buildings. All value had to relate exclusively to the land. The earlier mentioned stipulation in the agreement to the effect that the price was for land only may have been inserted at the request of the plaintiff and for tax purposes (as stressed by coun-

chande du terrain, puisque l'utilisation la meilleure et la plus profitable à laquelle pouvait être destiné l'emplacement consistait à l'exploiter commercialement, en y construisant un édifice à bureaux.

^a Cette preuve suffit-elle à réfuter la présomption du Ministre renforcée, pour ainsi dire, par le retrait, en 1966, de l'opposition du demandeur? Après quelque hésitation, je conclus dans l'affirmative.

^b Il m'apparaît clair que lorsque le demandeur a proposé un prix au groupe de médecins formé dans le but de réaliser le projet de construction de l'édifice médical qu'il avait conçu lui-même, il ne pouvait demander et n'a pas demandé un prix supérieur à la valeur que représentait le terrain aux yeux du groupe. Cette valeur représentait la juste valeur marchande du bien-fonds, conformément à son utilisation la meilleure et la plus profitable, soit un édifice à bureaux ou un édifice médical.

^c Il est vrai que ce qui nous concerne, en l'espèce, est la valeur que représentaient les édifices aux yeux du vendeur; et le simple fait que l'intérêt des acheteurs portait exclusivement sur le terrain ne nous permet pas de conclure que les édifices érigés dessus n'avaient aucune valeur pour le vendeur. Mais, pour tenir compte d'une telle valeur, cette dernière doit être réelle, économique et susceptible d'être prouvée—ce qui était manifestement le cas dans les deux arrêts cités par l'avocat de la défenderesse, soit *M.R.N. c. Malloney's Studio Limited* (75 DTC 5377) et *Baziuk c. La Reine* (77 DTC 5001). Au contraire, en l'espèce, conformément à la preuve soumise, la valeur seule du terrain pour un promoteur dépassait largement le capital nécessaire pour produire les revenus de location pouvant être tirés des édifices. Le demandeur déclara que la location des édifices avant leur vente revêtait selon lui un caractère essentiellement passager; sa déclaration à cet effet n'est pas contredite par le fait qu'il détenait une police d'assurance-feu et avait stipulé dans le contrat de vente lui-même certaines mesures normales de précaution en ce qui concerne ces édifices. A mon avis, dans les négociations qui ont conduit à la signature du contrat en 1964 et à la détermination du prix d'achat, le demandeur n'a jamais pu obtenir un bénéfice ou une valeur quelconque additionnelle en raison des édifices. Toute la valeur concernait exclusivement le terrain. La stipulation précitée selon laquelle le

sel for the defendant) but it was, in my opinion, the mere truth.

The Tax Review Board upheld the Minister's assessment on the basis that the sale by the plaintiff to Foxspar Realty Limited was a non-arm's length transaction; that the provisions of subsection 17(2) and paragraphs 20(6)(g) and 20(5)(c) of the former *Income Tax Act* were applicable. I do not agree with the view that the transaction was negotiated on a non-arm's length basis. Although the plaintiff was a member of the group of practitioners who had agreed to go ahead with the construction of the Center and became a minority shareholder in the company formed to realize the project, it does not follow that his dealings with the other doctors were not conducted at arm's length; nor does it follow that he was induced to give away something and by so doing sacrificed his own economic interests. Be that as it may, in view of the fact that, in my opinion, the buildings had no value to any of the parties to the 1964 agreement, the question whether or not negotiations were held at arm's length can have no bearing on the issue.

I am satisfied, on the evidence relating to the bargaining between the parties, the meeting of minds on both sides in the transaction—to repeat the words used by the then Associate Chief Justice of this Court in the *Emco* case referred to above—that the price arrived at was exclusively attributable to the value of the land and nothing to the buildings. I therefore conclude that no amount of the selling price in 1964 can reasonably be regarded as proceeds of disposition of the buildings.

The appeal will therefore be allowed with costs and the reassessments will be referred back for further reassessments not inconsistent with these reasons.

prix ne concernait que le terrain a pu être insérée au contrat à la requête du demandeur et ce, pour des fins d'impôt (comme l'a fait valoir l'avocat de la défenderesse); mais à mon avis, c'était la simple vérité.

La Commission de révision de l'impôt a maintenu la cotisation établie par le Ministre pour le motif que la vente par le demandeur à Foxspar Realty Limited n'était pas une transaction à distance et que les dispositions du paragraphe 17(2) et des alinéas 20(6)(g) et 20(5)(c) de l'ancienne *Loi de l'impôt sur le revenu* étaient applicables. Je ne suis pas d'accord avec le point de vue selon lequel la transaction ne fut pas négociée à distance. Bien que le demandeur ait été membre du groupe de médecins qui avaient consenti à entreprendre la construction du centre, et qu'il soit devenu un actionnaire minoritaire de la compagnie constituée en vue de réaliser ce projet, il ne s'ensuit pas que ses négociations avec les autres médecins n'ont pas été menées à distance; il ne s'ensuit pas non plus qu'il a été induit à se départir de quelque chose et ce faisant, à sacrifier ses propres intérêts économiques. Quoi qu'il en soit, vu qu'à mon avis les édifices n'avaient aucune valeur pour les parties au contrat de 1964, la question de savoir si les négociations ont été menées à distance ou non n'a aucun rapport avec le présent litige.

Je suis convaincu, à la lumière de la preuve relative aux négociations entre les parties et leur consensus au cours de la transaction—je reprends les mots de celui qui fut plus tard juge en chef adjoint de cette cour, prononcés dans l'arrêt *Emco* précité—que le prix convenu était attribuable exclusivement à la valeur du terrain et non aux édifices. Par conséquent, je conclus qu'aucune partie du prix de vente de 1964 ne peut raisonnablement être considérée comme un produit résultant de la disposition des édifices.

L'appel est donc accueilli avec dépens et les cotisations renvoyées afin d'en établir de nouvelles conformes à ces motifs.