

	A-229-93		A-229-93
Gladstone Investment Corporation (<i>Appellant</i>)		Gladstone Investment Corporation (<i>appelante</i>)	
v.		c.	
Her Majesty the Queen (<i>Respondent</i>)		Sa Majesté la Reine (<i>intimée</i>)	
	A-230-93		A-230-93
Loudee Holdings Inc. (<i>Appellant</i>)		Loudee Holdings Inc. (<i>appelante</i>)	
v.		c.	
Her Majesty the Queen (<i>Respondent</i>)		Sa Majesté la Reine (<i>intimée</i>)	
	A-231-93		A-231-93
Fredmar-Darick Canada Inc. (<i>Appellant</i>)		Fredmar-Darick Canada Inc. (<i>appelante</i>)	
v.		c.	
Her Majesty the Queen (<i>Respondent</i>)		Sa Majesté la Reine (<i>intimée</i>)	
	A-232-93		A-232-93
Faybess Investment Corp. (<i>Appellant</i>)		Faybess Investment Corp. (<i>appelante</i>)	
v.		c.	
Her Majesty the Queen (<i>Respondent</i>)		Sa Majesté la Reine (<i>intimée</i>)	
	A-233-93		A-233-93
Harwill Investment Corporation (<i>Appellant</i>)		Harwill Investment Corporation (<i>appelante</i>)	
v.		c.	
Her Majesty the Queen (<i>Respondent</i>)		Sa Majesté la Reine (<i>intimée</i>)	
	A-234-93		A-234-93
Choice Realty Corporation (<i>Appellant</i>)		Choice Realty Corporation (<i>appelante</i>)	
v.		c.	
Her Majesty the Queen (<i>Respondent</i>)		Sa Majesté la Reine (<i>intimée</i>)	

INDEXED AS: GLADSTONE INVESTMENT CORP. v. CANADA (C.A.)

RÉPERTORIÉ: GLADSTONE INVESTMENT CORP. c. CANADA (C.A.)

Court of Appeal, Décary, Létourneau and Noël J.J.A.—Montréal, March 24; Ottawa, April 14, 1999.

Cour d'appel, juges Décary, Létourneau et Noël, J.C.A.—Montréal, 24 mars; Ottawa, 14 avril 1999.

Income tax — Income calculation — Deductions — Appeal from Tax Court's dismissal of appeal from assessment disallowing deduction of payment to City of Montréal as reimbursement for cost of relocating street — Expansion of shopping centre's parking facilities necessary to improve competitiveness — Appellants exchanging undeveloped land near centre with City, using former street as parking lot — Agreed to pay \$480,900 as reimbursement for cost of street relocation — Appeal dismissed (Létourneau J.A. dissenting) — Expansion of parking facilities direct advantage — Requiring exchange of land, street relocation — Both part of single arrangement to permit expansion — Capital expenditure — Létourneau J.A. (dissenting) holding three distinct, severable expenditures — Payment to reimburse City for cost of relocating street — No land acquisition cost as property of comparable value exchanged.

This was an appeal from the Tax Court's dismissal of an appeal from the disallowance of a deduction for the 1986 taxation year of a payment to the City of Montréal as reimbursement for the cost of relocating a street.

The appellants were co-owners of a shopping centre. In the mid-80s they decided that in order to remain competitive they had to improve and upgrade the services to their tenants and customers. They decided to enlarge the parking lot by exchanging undeveloped lands that they owned with the City, and to use what was then Pierre Corneille Street as a parking lot. They agreed to pay the City \$480,900 as reimbursement for the cost of street relocation. They had made a similar undertaking in 1969 when the street was first constructed pursuant to an exchange that had taken place at that time. In 1969, the relocation cost had taken the form of a local improvement tax collected over a period of about 10 years, and the appellants deducted these taxes in computing their taxable income. But in 1986 the cost of relocation was payable as a lump sum because the City was no longer able to charge local improvement taxes without having to go through the Quebec government for a special budget. The Tax Court concluded that although the ultimate goal of the expenditure was to enhance the popularity of the shopping centre, the direct purpose of the payment was to expand the parking capacity of the shopping centre, and therefore the direct advantage of such expenditure was an acquisition of land which was an asset of an enduring nature which the appellant had contracted for or anticipated.

Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Déductions — Appel formé contre le rejet par la Cour de l'impôt d'un appel interjeté à l'encontre d'une cotisation refusant la déduction d'un paiement effectué à la Ville de Montréal pour le remboursement des frais de déplacement d'une rue — L'agrandissement du stationnement d'un centre commercial était rendu nécessaire pour rehausser son caractère concurrentiel — Les appelantes ont échangé avec la Ville des terrains non lotis situés près du centre commercial et ont utilisé une ancienne rue comme terrain de stationnement — Elles ont convenu de verser la somme de 480 900 \$ pour le remboursement des frais de déplacement de la rue — Appel rejeté (le juge Létourneau, J.C.A., dissident) — L'agrandissement du stationnement constituait un avantage direct — Il exigeait un échange de terrains et le déplacement d'une rue — Les deux faisaient partie d'une entente unique pour permettre l'agrandissement — Dépense en immobilisations — Le juge Létourneau, J.C.A. (dissident), a conclu qu'il y avait trois dépenses distinctes et séparables — Le paiement visait à rembourser à la Ville les frais de déplacement d'une rue — Il n'y a pas eu de frais d'acquisition de terrains parce que la valeur des lots échangés était comparable.

Il s'agissait d'un appel formé contre le rejet par la Cour de l'impôt d'un appel interjeté à l'encontre du refus d'une déduction, pour l'année d'imposition 1986, d'un paiement effectué à la Ville de Montréal pour le remboursement des frais de déplacement d'une rue.

Les appelantes étaient copropriétaires d'un centre commercial. Au milieu des années 80, elles ont décidé que, pour rester concurrentielles, elles devaient améliorer et accroître les services offerts à leurs locataires ainsi qu'à leurs clients. Elles ont décidé d'agrandir le terrain de stationnement en échangeant avec la Ville des terrains non lotis dont elles étaient propriétaires et d'utiliser comme terrain de stationnement ce qui était alors la rue Pierre Corneille. Elles ont convenu de payer à la Ville la somme de 480 900 \$ pour le remboursement des frais de déplacement de la rue. Elles avaient pris un engagement semblable en 1969 au moment de la construction initiale de la rue conformément à un échange qui avait eu lieu à cette époque. En 1969, les frais de déplacement avaient pris la forme d'une taxe d'améliorations locales imposée durant environ 10 ans et les appelantes ont déduit ces taxes dans le calcul de leur revenu imposable. Mais en 1986, les frais de déplacement de la rue étaient payables de façon forfaitaire, étant donné que la Ville ne pouvait plus imposer de taxes d'améliorations locales sans devoir s'adresser au gouvernement du Québec pour obtenir un budget spécial. La Cour de l'impôt a conclu que, même si la dépense avait pour but ultime de rehausser la popularité du centre commercial, le paiement de la dépense visait directement à agrandir le terrain de stationnement du centre commercial et, par conséquent, l'avantage direct d'une telle dépense était l'acquisition d'un terrain qui était un actif de nature durable, acquisition pour laquelle l'appelante avait conclu un contrat ou qu'elle avait prévue.

The issue was whether or not the payment of \$480,900 was a capital expense for taxation purposes.

Held (Létourneau J.A. *dissenting*), the appeal should be dismissed.

Per Noël J.A. (Décary J.A. concurring): In order to determine whether an expenditure is made on capital or revenue account, it is necessary to identify the advantage sought by the payor in incurring the expenditure. An expenditure may be associated with more than one goal. In incurring the expenditure, the appellants probably contemplated that the popularity of the shopping centre would be enhanced. But the direct advantage sought was the expansion of the parking facilities, which required both an exchange of land with the City and the relocation of the street, integral parts of a single agreement to permit the expansion of the parking lot, which were not severable.

Per Létourneau J.A. (*dissenting*): There were three different undertakings by the appellant involving three expenditures: (1) an exchange of lands; (2) a deposit of \$480,900 as payment for the relocation of the street, subject to adjustments to the real cost; and (3) an expansion of the amenities worth \$6 million, guaranteed by a bond of \$1 million to be forfeited in favour of the City of Montréal in case the appellant decided not to proceed with the expansion. The Tax Court did not consider the severability of these three expenditures, and erred in considering these three expenditures as part of the acquisition cost of land to expand the parking lot.

The agreement indicated that the appellant undertook to make three distinct and severable expenditures. The additional parking space resulted from the exchange of titles between the appellant and the City. There was no acquisition cost for the additional parking space because the value of the portions exchanged was comparable. As of the registration of the deed, the exchange of titles was completed, regardless of the other two undertakings for expenditures. The appellant could later have declined to proceed with the proposed expansion, or refused to pay for the adjusted cost of the relocation of the new street, and been sued for such default, but the exchange of lands and titles would have remained unaffected.

The appellants exchanged portions of adjacent lands to improve the shopping centre's operations and thereby enhance the competitiveness and profitability of its business. Indeed, as a result of the exchange, the appellant gave more land than it received in return. In any event, the expenditure was not paid for an "acquisition of land", but for the cost of relocating the street.

La question était de savoir si le paiement de la somme de 480 900 \$ constituait ou non une dépense en immobilisations aux fins de l'impôt.

Arrêt (le juge Létourneau, J.C.A., étant *dissident*): l'appel doit être rejeté.

Le juge Noël, J.C.A. (le juge Décary, J.C.A., y souscrivant): Afin d'établir si une dépense donnée est imputable au capital ou au revenu, il faut identifier l'avantage recherché par le payeur au moment d'engager la dépense. Une dépense peut être associée à plus d'une fin. En engageant la dépense en question, les appelantes ont probablement envisagé que l'attrait du centre commercial en serait rehaussé. Mais l'avantage directement recherché était l'agrandissement du terrain de stationnement, lequel exigeait à la fois un échange de terrains avec la Ville et le déplacement de la rue, parties intégrantes d'une entente unique pour prévoir l'agrandissement du terrain de stationnement, lesquelles n'étaient pas séparables.

Le juge Létourneau, J.C.A. (*dissident*): Il y a eu trois engagements différents pris par l'appelante relativement à trois dépenses: 1) un échange de terrains; 2) un dépôt de 480 900 \$ pour le paiement du déplacement de la rue, sous réserve de rajustements en fonction du coût réel; et 3) un agrandissement des aménagements d'une valeur de 6 millions de dollars garanti par un cautionnement de 1 million de dollars qui devait être attribué à la Ville de Montréal au cas où l'appelante déciderait de ne pas procéder à l'agrandissement. La Cour de l'impôt n'a pas tenu compte du caractère séparable de ces trois dépenses et elle a commis une erreur en croyant que ces trois dépenses faisaient toutes partie des frais d'acquisition d'une parcelle de terrain pour agrandir le terrain de stationnement.

L'entente indiquait que l'appelante s'est engagée à effectuer trois dépenses distinctes et séparables. L'espace supplémentaire alloué au stationnement résultait de l'échange de titres de propriété, entre l'appelante et la Ville. Il n'y avait pas de frais d'acquisition en ce qui concernait cet aspect de l'opération parce que la valeur des lots échangés était comparable. Dès l'enregistrement de l'acte, l'échange des titres de propriété était complet indépendamment des deux autres engagements pris relativement aux dépenses. L'appelante aurait pu refuser plus tard de donner suite à l'agrandissement projeté ou refuser de payer les frais rajustés du déplacement de la nouvelle rue et aurait pu être poursuivie pour un tel défaut, mais l'échange des lots et des titres de propriété se serait trouvé effectué.

Les appelantes ont procédé à un échange de lots adjacents pour améliorer leur efficacité et rehausser ainsi le caractère concurrentiel et rentable de leur entreprise. En effet, à la suite de cet échange, l'appelante donnait plus de terrain qu'elle n'en recevait en retour. De toute façon, la dépense en cause n'a pas été payée pour une «acquisition de terrains», mais pour couvrir les frais de déplacement de la rue.

The money was not paid for changes or additions to the appellant's premises. There is no requirement that the work which ultimately led to the expenditure incurred by the appellant be done at the initiative or request of the City. Nor is there a requirement that there be a corresponding advantage of equal or greater value to the City in order that the expenditure incurred be one on revenue account. The appellant wanted to obtain, and paid for, the maintenance of an access to the north of its shopping centre by the relocation of the street. An identical expenditure in 1969 in identical circumstances resulted in the imposition of a local improvement tax upon the appellant by the City for the cost of relocating the same street. Such tax was properly deducted as a business expense. The present expenditure was in the nature of a tax because it was incurred and paid for the same kind of improvements to a city street to maintain the competitiveness of the business. The fact that the City elected to proceed as it did in this instance did not alter the nature and character of the expenditure in the appellant's hands and the nature of the advantage it gained as a result of making such expenditure.

STATUTES AND REGULATIONS JUDICIALLY CONSIDERED

Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 18(1)(b).

CASES JUDICIALLY CONSIDERED

APPLIED:

Algoma Central Railway v. Minister of National Revenue, [1967] 2 Ex. C.R. 88; [1968] CTC 130; (1967), 67 DTC 5091; aff'd [1968] S.C.R. 447; (1968), 68 D.L.R. (2d) 447; [1968] CTC 161; 68 DTC 5096.

DISTINGUISHED:

Oxford Shopping Centres Ltd. v. R., [1980] 2 F.C. 89; [1980] CTC 7; (1979), 79 DTC 5458 (T.D.); aff'd [1982] 1 F.C. 97; [1981] CTC 128; (1980), 81 DTC 5065 (C.A.).

REFERRED TO:

Johns-Manville Canada Inc. v. The Queen, [1985] 2 S.C.R. 46; (1985), 21 D.L.R. (4th) 210; [1985] 2 CTC 111; 85 DTC 5373; 60 N.R. 224; *Strick v. Regent Oil Co. Ltd.*, [1966] A.C. 295 (H.L.).

APPEAL from the Tax Court's decision that payment of \$480,900 to the City of Montréal as reimbursement for the cost of relocation of a street

L'argent n'a pas été versé pour effectuer des changements ou des additions aux locaux de l'appelante. Il n'y avait aucune obligation que les travaux qui en fin de compte ont mené à la dépense engagée par l'appelante soient faits à l'initiative ou à la demande de la Ville. Il n'y avait pas d'obligation non plus qu'il existe un avantage correspondant d'une valeur égale ou supérieure pour la Ville pour que la dépense engagée soit imputable au revenu. Ce que l'appelante voulait obtenir et pour lequel elle a payé, c'est le maintien d'un accès au nord de son centre commercial par le déplacement de la rue. Une dépense identique effectuée en 1969 dans des circonstances identiques a donné lieu à une taxe d'améliorations locales imposée à l'appelante par la Ville pour les frais de déplacement de la même rue. Une telle taxe a été correctement déduite comme dépense d'entreprise. En l'espèce, la dépense était de la nature d'une taxe parce qu'elle a été engagée et payée pour le même genre d'améliorations apportées à une rue municipale pour maintenir le caractère concurrentiel de l'entreprise. Le fait que la Ville ait choisi de procéder de cette manière ne peut pas changer la nature et le caractère de la dépense pour l'appelante et la nature de l'avantage qu'elle a obtenu pour avoir engagé cette dépense.

LOIS ET RÈGLEMENTS

Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 18(1)(b).

JURISPRUDENCE

DÉCISION APPLIQUÉE:

Algoma Central Railway v. Minister of National Revenue, [1967] 2 R.C.É. 88; [1968] CTC 130; (1967), 67 DTC 5091; conf. par [1968] R.C.S. 447; (1968), 68 D.L.R. (2d) 447; [1968] CTC 161; 68 DTC 5096.

DISTINCTION FAITE D'AVEC:

Oxford Shopping Centres Ltd. c. R., [1980] 2 C.F. 89; [1980] CTC 7; (1979), 79 DTC 5458 (1^{re} inst.); conf. par [1982] 1 C.F. 97; [1981] CTC 128; (1980), 81 DTC 5065 (C.A.).

DÉCISIONS CITÉES:

Johns-Manville Canada Inc. c. La Reine, [1985] 2 R.C.S. 46; (1985), 21 D.L.R. (4th) 210; [1985] 2 CTC 111; 85 DTC 5373; 60 N.R. 224; *Strick v. Regent Oil Co. Ltd.*, [1966] A.C. 295 (H.L.).

APPEL d'une décision de la Cour de l'impôt selon laquelle le paiement de la somme de 480 900 \$ à la Ville de Montréal pour le remboursement des frais de

when the appellants expanded their shopping centre's parking facilities was a capital expenditure and not deductible from the appellants' 1986 income (*Harwill Investment Corp. v. Canada*, [1993] 1 C.T.C. 2424; (1993), 93 DTC 247). Appeal dismissed.

APPEARANCES:

Mitchell H. Klein and Lloyd P. Feldman for appellants.

Daniel Marecki and Catherine Letellier for respondent.

SOLICITORS OF RECORD:

Goodman Phillips & Vineberg, Montréal, for appellants.

Deputy Attorney General of Canada for respondent.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

[1] LÉTOURNEAU J.A. (*dissenting*): This is an appeal by Harwill Investment Corporation from a judgment of a judge of the Tax Court of Canada [[1993] 1 C.T.C. 2424] dismissing its appeal from an assessment by the Minister of National Revenue (Minister) in respect of the 1986 taxation year.

[2] The sole issue before us consists in determining whether the payment of \$480,900 made by the appellant to the City of Montréal is or is not a capital expense for taxation purpose. Such payment was to reimburse the City of Montréal for the cost it incurred as a consequence of the relocation of Pierre Corneille Street. The Tax Court concluded that the payment was on account of capital and the deduction claimed by the appellant was denied pursuant to paragraph 18(1)(b) of the *Income Tax Act* [S.C. 1970-71-72, c. 63] (the Act). Hence the appeal.

Facts

[3] The appellant is a co-owner of Place Versailles Shopping Centre (Place Versailles) in Montréal. All

déplacement d'une rue lorsque les appelantes ont agrandi le stationnement de leur centre commercial constituait une dépense en immobilisations et n'était pas déductible du revenu des appelantes pour l'année 1986 (*Harwill Investment Corp. c. Canada*, [1993] 1 C.T.C. 2424; (1993), 93 DTC 247). Appel rejeté.

ONT COMPARU:

Mitchell H. Klein et Lloyd P. Feldman pour les appelantes.

Daniel Marecki et Catherine Letellier pour l'intimée.

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER:

Goodman Phillips & Vineberg, Montréal, pour les appelantes.

Le sous-procureur général du Canada pour l'intimée.

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

[1] LE JUGE LÉTOURNEAU, J.C.A. (*dissident*): Il s'agit d'un appel formé par Harwill Investment Corporation contre une décision d'un juge de la Cour canadienne de l'impôt [[1993] 1 C.T.C. 2424] rejetant l'appel qu'elle avait interjeté à l'encontre d'une cotisation établie par le ministre du Revenu national (le ministre) à l'égard de l'année d'imposition 1986.

[2] La seule question dont nous sommes saisis est de savoir si le paiement de 480 900 \$ effectué par l'appelante à la Ville de Montréal constitue ou non une dépense en immobilisations aux fins de l'impôt. Ce paiement visait à rembourser la Ville de Montréal des frais qu'elle avait engagés à la suite du déplacement de la rue Pierre Corneille. La Cour de l'impôt a conclu que ce paiement était imputable au capital et la déduction réclamée par l'appelante a été refusée conformément à l'alinéa 18(1)b) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* [S.C. 1970-71-72, ch. 63] (la Loi). D'où le présent appel.

Les faits

[3] L'appelante est copropriétaire du centre commercial Place Versailles (Place Versailles) à Montréal.

the co-owners appealed against the assessment made by the Minister, but it was agreed to proceed only in the file of the appellant. However, the decision rendered in the present appeal will affect the appeals of the other co-owners in files A-229-93, A-230-93, A-231-93, A-232-93 and A-234-93.

[4] It became apparent to the co-owners of Place Versailles in the mid-eighties that, in order to remain competitive with another shopping centre that operated only one mile away from them, they had to improve and upgrade the services to their tenants as well as to the customers so that their rental income could increase. To that end, they had hoped to expand Place Versailles to the north by enlarging its parking lot.

[5] I hasten to add that this was not the first time that Place Versailles expanded its operations. Such operations started in 1963 and the first expansion came in 1965. A second expansion came in 1969 to the north and, interestingly enough, this expansion, as in the present instance, involved an exchange of lands between Place Versailles and the City of Montréal. As a matter of fact, Place Versailles reacquired title to the former Paul Racine Street¹ and ceded to the City title to lands located approximately 825 feet to the north for the purpose of constructing Pierre Corneille Street. This street then became the northern boundary of Place Versailles.

[6] Place Versailles owned undeveloped lands north of Pierre Corneille Street which, along with that street, were used by its customers for parking. The co-owners felt that, if they could exchange lands with the City and used the actual *situs* of Pierre Corneille Street as a parking lot, it would increase their commercial competitiveness and their income.

[7] As in the second expansion in 1969, they entered into an agreement to exchange titles with respect to Pierre Corneille Street and a piece of land to the north of the street which would become the new *situs* of that street and the new boundary to Place Versailles.

Toutes les copropriétaires ont interjeté appel de la cotisation établie par le ministre, mais il a été convenu de procéder seulement dans le dossier de l'appelante. Cependant, la décision rendue dans le présent appel décidera du sort des appels formés par les autres copropriétaires dans les dossiers A-229-93, A-230-93, A-231-93, A-232-93 et A-234-93.

[4] Il est devenu évident aux copropriétaires de Place Versailles au milieu des années 80 que, pour rester concurrentielles avec un autre centre commercial exploité seulement un mille plus loin, elles devaient améliorer et accroître les services offerts à leurs locataires ainsi qu'à leurs clients afin d'accroître leur revenu locatif. À cette fin, elles avaient souhaité agrandir Place Versailles vers le nord en augmentant la superficie de son terrain de stationnement.

[5] Je m'empresse d'ajouter que ce n'était pas la première fois que Place Versailles prenait de l'expansion. Elle a commencé ses activités en 1963 et le premier agrandissement a eu lieu en 1965. Un deuxième agrandissement est survenu en 1969 vers le nord et, ce qui est assez intéressant, cet agrandissement, comme dans le cas présent, concernait un échange de terrains entre Place Versailles et la Ville de Montréal. En fait, Place Versailles a acquis de nouveau la propriété de l'ancienne rue Paul Racine¹ et cédé à la Ville la propriété de terrains situés à environ 825 pieds au nord pour la construction de la rue Pierre Corneille. Cette rue est alors devenue la limite nord de Place Versailles.

[6] Place Versailles possédait des terrains non lotis au nord de la rue Pierre Corneille qui, tout comme cette rue, étaient utilisés par ses clients à des fins de stationnement. Les copropriétaires ont cru que, si elles pouvaient échanger des terrains avec la Ville et utiliser le site même de la rue Pierre Corneille comme terrain de stationnement, cela accroîtrait la compétitivité de leur entreprise et leur revenu.

[7] Comme au deuxième agrandissement survenu en 1969, elles ont convenu d'échanger des titres de propriété concernant la rue Pierre Corneille et une parcelle de terrain au nord de la rue qui deviendrait le nouveau site de cette rue et la nouvelle limite de Place

In this process, the co-owners received 3,041.37 square metres of land, but ceded in return to the City some 3,486.37 square metres. The net result was a diminution of the size of the physical assets they owned close to the shopping centre, but an improvement in the operativeness of the assets of Place Versailles which was most likely to increase its business operations and income as a result of the exchange.

[8] The co-owners agreed to pay to the City of Montréal the cost of the relocation of Pierre Corneille Street, such cost involving the cost of attendant sidewalks and the usual services. They had made a similar undertaking in 1969 when Pierre Corneille Street was first constructed pursuant to the exchange that took place. At that time, such cost took the form of a local improvement tax collected from the co-owners over a period of approximately 10 years. These taxes were deducted by the appellant in computing its taxable income.

[9] However, this time, the cost of relocation of Pierre Corneille Street took a different facet. The amount of \$480,900 was not levied as a yearly tax. It was payable in a lump sum as direct compensation for the improvements to the street, the reason being that the City of Montréal was no longer able to charge local improvement taxes without having to go through the Quebec Government for a special budget. The process would have been time-consuming and the elected representatives of the City of Montréal were not too eager to engage in it. It is against this background that the decision of the Tax Court Judge was rendered.

The Decision of the Tax Court of Canada

[10] In a short decision, the Tax Court Judge concluded that the true ultimate goal of the expenditure made by Place Versailles was to enhance the popularity of the shopping centre. However, she was of the view that the direct purpose of the payment for the outlay was to expand the parking capacity of Place Versailles and, therefore, that the direct advantage of such expenditure was an acquisition of land which was an asset of an enduring nature which the appellant had

Versailles. Dans cette opération, les copropriétaires ont reçu 3 041,37 mètres carrés de terrain, mais elles ont cédé en retour à la Ville environ 3 486,37 mètres carrés. Il en a résulté une diminution de la grandeur des biens immobiliers qu'elles possédaient près du centre commercial, mais une amélioration de l'efficacité de Place Versailles, qui avait de fortes chances d'accroître ses opérations commerciales et son revenu à la suite de l'échange.

[8] Les copropriétaires ont convenu de payer à la Ville de Montréal les frais de déplacement de la rue Pierre Corneille, ce qui comprenait le coût des trottoirs attenants et des services habituels. Elles avaient pris un engagement semblable en 1969 au moment de la construction initiale de la rue Pierre Corneille conformément à l'échange qui avait eu lieu. À cette époque, ces frais avaient pris la forme d'une taxe d'améliorations locales imposée aux copropriétaires durant environ 10 ans. Ces taxes ont été déduites par l'appelante dans le calcul de son revenu imposable.

[9] Cependant, cette fois-ci, les frais de déplacement de la rue Pierre Corneille ont pris un aspect différent. Le montant de 480 900 \$ n'a pas été imposé au titre d'une taxe annuelle. Il était payable de façon forfaitaire en tant qu'indemnité directe pour les améliorations apportées à la rue, étant donné que la Ville de Montréal ne pouvait plus imposer de taxes d'améliorations locales sans devoir s'adresser au gouvernement du Québec pour obtenir un budget spécial. Ce processus aurait exigé beaucoup de temps et les représentants élus de la Ville de Montréal n'étaient pas très désireux de s'y engager. C'est dans ce contexte que la décision du juge de la Cour de l'impôt a été rendue.

La décision de la Cour canadienne de l'impôt

[10] Dans une brève décision, le juge de la Cour de l'impôt a conclu que la dépense engagée par Place Versailles avait pour but ultime et véritable de rehausser la popularité du centre commercial. Toutefois, elle était d'avis que le paiement de la dépense visait directement à agrandir le terrain de stationnement de Place Versailles et que, par conséquent, l'avantage direct d'une telle dépense était l'acquisition d'un terrain qui était un actif de nature durable, acquisition

contracted for or anticipated. She wrote at page 2429 of her decision:

In this instance the direct advantage is the acquisition of the former Pierre Corneille Street, that is to say, acquisition of land. This land, used in the expansion of a parking lot, is an asset of an enduring nature.

Analysis of the decision

[11] There is no dispute between the parties that the test to be applied in determining whether an expenditure is a capital or a business outlay is the “common sense” or “businessman’s” approach, the application of which requires the appreciation of all the circumstances or features surrounding the transaction.² In addition, the weight to be given to a particular circumstance depends on common sense rather than on a strict application of any single legal principle.³

[12] In *Oxford Shopping Centres Ltd. v. R.*,⁴ a decision affirmed by this Court, Thurlow A.C.J. stressed that it is “the nature of the advantage to be gained which more than any other feature of the particular situation will point to the proper characterization of the expenditure as one of capital or of revenue expense”.

[13] The appellant relied heavily upon the *Oxford* case both because of the legal principles it sets out and the striking resemblance between a great many of its facts and the facts of the present instance.

[14] In the *Oxford* case as in the present appeal, the appellant wanted to expand its shopping centre and its parking area and required certain lands from the City of Calgary for this purpose. Pursuant to an agreement, it sold some portions of its lands to the City of Calgary and bought from the City the portions of 60th Ave. S.W., 5th Street S.W. and a laneway north of 60th Ave. S.W. which were no longer to be required as streets.

[15] It, too, was required to pay to the City an amount in lieu of local improvement taxes and rates. The Oxford Shopping Centre then paid in three

pour laquelle l’appelante avait conclu un contrat ou qu’elle avait prévue. Elle écrit à la page 2429 de sa décision:

En l’espèce, l’avantage direct est l’acquisition de l’ancienne rue Pierre Corneille, c’est-à-dire l’acquisition d’un terrain. Ce terrain, utilisé pour l’agrandissement d’un terrain de stationnement, est un actif de nature durable.

Analyse de la décision

[11] Les parties ne contestent nullement que le critère à appliquer pour établir si une dépense est une dépense de capital ou une dépense d’entreprise est la règle du «bon sens» ou de «l’homme d’affaires», dont l’application exige l’évaluation de toutes les circonstances ou de tous les aspects entourant l’opération². De plus, le poids qu’il faut accorder à une circonstance particulière dépend du bon sens plutôt que de l’application stricte d’un simple principe de droit³.

[12] Dans *Oxford Shopping Centres Ltd. c. R.*⁴, une décision confirmée par notre Cour, le juge en chef adjoint Thurlow a souligné que c’est «la nature de l’avantage à gagner qui, plus que toute autre caractéristique en l’occurrence, permettra de classer les dépenses visées en dépenses de capital ou dépenses de revenu».

[13] L’appelante a invoqué fermement l’affaire *Oxford* à la fois à cause des principes de droit qu’elle établit et à cause de la ressemblance frappante existant entre une bonne partie de ses faits et les faits de l’espèce.

[14] Dans l’affaire *Oxford* tout comme en l’espèce, l’appelante voulait agrandir son centre commercial et son terrain de stationnement et a demandé à la Ville de Calgary certains terrains à cette fin. Conformément à une entente, elle a vendu certaines parcelles de ses terrains à la Ville de Calgary et a acheté à la Ville des parties de la 60^e Avenue S.-O., de la 5^e Rue S.-O. et une allée au nord de la 60^e Avenue S.-O. qui n’étaient plus requises comme rues.

[15] Elle a également été tenue de payer à la Ville une somme d’argent tenant lieu de taxes d’améliorations locales. L’Oxford Shopping Centre a ensuite

instalments to the City of Calgary an amount of \$490,050⁵ which is comparable to the amount of \$480,900 paid in the present instance to the City of Montréal by the appellant.

[16] Both in the *Oxford* case and in the present instance, the owners of their respective shopping centres were trying to enhance the popularity of their commerce and meet with success the increasing competition from other shopping centres.

[17] The learned Tax Court Judge acknowledged all these common features, but distinguished the *Oxford* case on the basis that the appellant's payment to the City of Montréal was not made, as in the *Oxford* case, to satisfy the City's needs in remedying a problem of congested traffic. In her view, it was made "for the purpose of the appellant's operating structures by acquiring land to expand the surface allocated to parking".

[18] With respect, I think she misconstrued and mischaracterized the nature of the transaction which took place and for which the expenditure was made by the appellant as well as the deed which sealed the transaction.

Nature of the transaction and severability of the expenditures

[19] It is worth noting that, in the present instance, there was, as in the *Oxford* case, a single transaction contained, it is true, in a single written agreement as opposed to the six agreements which materialized the transaction in the *Oxford* case. The Tax Court Judge alluded to such difference, but I am not altogether sure what importance, if any, she attached to that fact. The *Oxford* case stands for the proposal that none is to be given as long as the single agreement identifies what the expenditures are incurred for and such expenditures are segregated or severable.⁶

[20] In the present instance, the agreement revealed three different undertakings by the appellant involving

payé en trois versements à la Ville de Calgary un montant de 490 050 \$⁵ qui se compare au montant de 480 900 \$ payé en l'espèce à la Ville de Montréal par l'appelante.

[16] Tant dans l'affaire *Oxford* qu'en l'espèce, les propriétaires des centres commerciaux respectifs cherchaient à rehausser la popularité de leur commerce et à répondre à la concurrence croissante d'autres centres commerciaux.

[17] Le juge de la Cour de l'impôt a reconnu tous ces éléments communs, mais elle a établi une distinction d'avec l'affaire *Oxford* pour le motif que le paiement effectué par l'appelante à la Ville de Montréal ne l'a pas été, comme dans l'affaire *Oxford*, pour permettre à la Ville de régler un problème d'encombrement de la circulation. À son avis, il a été effectué «afin de permettre à l'appelante d'améliorer ses structures d'exploitation par l'acquisition de terrains qui agrandiront son terrain de stationnement».

[18] Avec égards, je pense qu'elle a mal interprété et mal caractérisé la nature de l'opération qui a eu lieu et pour laquelle l'appelante a engagé la dépense, ainsi que l'acte qui a scellé l'opération.

La nature de l'opération et le caractère séparable des dépenses

[19] Il importe de noter que, en l'espèce, il s'agissait, comme dans l'affaire *Oxford*, d'une seule et unique opération figurant, il est vrai, dans une seule et unique entente écrite par opposition aux six ententes qui ont concrétisé l'opération dans l'affaire *Oxford*. Le juge de la Cour de l'impôt a fait allusion à une telle différence, mais je ne suis pas tout à fait certain de déceler quelle importance, le cas échéant, elle a attaché à ce fait. L'affaire *Oxford* repose sur la proposition selon laquelle il ne faut lui accorder aucune importance tant et aussi longtemps que l'entente unique identifie ce pour quoi les dépenses sont engagées et que de telles dépenses sont distinctes ou séparables⁶.

[20] En l'espèce, l'entente a révélé trois engagements différents pris par l'appelante relativement à

three clearly identified expenditures: (1) an exchange of lands between the appellant and the City of Montréal; (2) a deposit in the amount of \$480,900 in eventual payment for the relocation of Pierre Corneille Street, subject to adjustments to the real cost; and, (3) an expansion of the amenities worth \$6 million guaranteed by a bond of \$1 million to be forfeited in favour of the City of Montréal in case the appellant decided not to proceed with the expansion.

[21] Nothing in the Tax Court Judge's decision indicates that she considered the severability of these three expenditures. It does no violence to her reasoning to infer that she believed that these three expenditures were all part of the acquisition cost of a portion of land to expand the surface allocated to parking. With respect, this was an error.

[22] As a matter of fact, a close reading of the agreement reveals that the additional parking space obtained by the appellant resulted from the exchange of titles, between the appellant and the City of Montréal, over portions of land they reciprocally owned. There was no acquisition cost involved for the appellant in that aspect of the transaction because the value of the portions exchanged was comparable (\$81,800 for the land owned by the City and \$86,212 for the one owned by the appellant). As the figures reveal, the appellant received in return a slightly smaller portion of land than the one it gave (3,041.37 sq. meters v. 3,486.37). The reciprocal value of the lands appearing in the agreement was based on the municipal evaluation and served to fix the transfer taxes payable by the appellant.

[23] The agreement was signed on November 5, 1985 and registered with the Land Registration Office two weeks later. As of the signature and subsequent registration of the deed, the exchange of titles was completed irrespective of the two other appellant's undertakings for expenditures. In addition, no other acquisition costs can be traced in this exchange to the portion of land on which the appellant built up its

trois dépenses nettement identifiées: 1) un échange de terrains entre l'appelante et la Ville de Montréal; 2) un dépôt de 480 900 \$ pour le paiement éventuel du déplacement de la rue Pierre Corneille, sous réserve de rajustements en fonction du coût réel; et 3) un agrandissement des aménagements d'une valeur de 6 millions de dollars garanti par un cautionnement de 1 million de dollars qui devait être attribué à la Ville de Montréal au cas où l'appelante déciderait de ne pas procéder à l'agrandissement.

[21] Rien dans la décision du juge de la Cour de l'impôt n'indique qu'elle ait tenu compte du caractère séparable de ces trois dépenses. Ce n'est pas faire violence à son raisonnement que de déduire qu'elle croyait que ces trois dépenses faisaient toutes partie des frais d'acquisition d'une parcelle de terrain pour agrandir l'espace alloué au stationnement. Avec égards, c'était une erreur.

[22] En fait, il ressort d'une interprétation stricte de l'entente que l'espace supplémentaire alloué au stationnement qui avait été obtenu par l'appelante résultait de l'échange de titres de propriété, entre l'appelante et la Ville de Montréal, relativement aux lots de terrain dont elles étaient propriétaires réciproquement. Il n'y avait pas de frais d'acquisition pour l'appelante en ce qui concernait cet aspect de l'opération parce que la valeur des lots échangés était comparable (81 800 \$ pour le terrain que possédait la Ville et 86 212 \$ pour celui que possédait l'appelante). D'après les chiffres, l'appelante a reçu en retour une parcelle de terrain légèrement plus petite que celle qu'elle donnait (3 041,37 mètres carrés contre 3 486,37). La valeur réciproque des terrains figurant dans l'entente était fondée sur l'évaluation municipale et servait à fixer les droits de mutation payables par l'appelante.

[23] L'entente a été signée le 5 novembre 1985 et enregistrée au Bureau d'enregistrement des immeubles deux semaines plus tard. Dès la signature et l'enregistrement subséquent de l'acte, l'échange des titres de propriété était complet indépendamment des deux autres engagements pris par l'appelante relativement aux dépenses. De plus, on ne peut pas relever d'autres frais d'acquisition dans cet échange à l'égard de la

parking space. The appellant could have later declined to proceed with the proposed expansion worth \$6 million and, yet, the exchange of titles was effected, completed and irrevocable.

[24] In the same vein, the appellant could have refused to pay for the adjusted cost of the relocation of the new Pierre Corneille Street and could have been sued for such default. But the exchange of lands and titles would have remained unaffected.

[25] Finally, pursuant to the agreement, the City of Montréal had undertaken to modify its zoning by-law from residential to commercial zoning in order to allow for the relocation of Pierre Corneille Street. Again, the exchange of lands between the parties was irremediably completed irrespective of the modification to the zoning by-law.

[26] In conclusion, the agreement indicates that the appellant undertook to make three distinct and severable expenditures. The question then is: What was the expenditure in issue incurred for?

The nature of the advantage to be gained by the expenditure

[27] According to the preamble of the agreement, the appellant wanted to modernize and expand Place Versailles in order to remain competitive with another booming shopping centre which was located at less than a mile from Place Versailles.

[28] To this end, the appellant and the City of Montréal exchanged lands which allowed the appellant to improve its parking facilities. This was the advantage sought and obtained by the appellant through the first element of the transaction. The learned Tax Court Judge qualified this advantage as an “acquisition of land” and an asset of an enduring nature.

[29] I am not sure one could describe the process that took place as a process leading to an acquisition

parcelle de terrain sur laquelle l’appelante a construit son terrain de stationnement. L’appelante aurait pu refuser plus tard de donner suite à l’agrandissement projeté d’une valeur de 6 millions de dollars et, malgré cela, l’échange des titres de propriété se trouvait effectué de façon complète et irrévocable.

[24] Dans le même esprit, l’appelante aurait pu refuser de payer les frais rajustés du déplacement de la nouvelle rue Pierre Corneille et aurait pu être poursuivie pour un tel défaut. Mais l’échange des terrains et des titres de propriété n’auraient pas été touchés.

[25] En dernier lieu, conformément à l’entente, la Ville de Montréal s’était engagée à modifier son règlement de zonage en le faisant passer de résidentiel à commercial afin de permettre le déplacement de la rue Pierre Corneille. Encore une fois, l’échange des terrains entre les parties était finalisé irrémédiablement indépendamment de la modification du règlement de zonage.

[26] En conclusion, l’entente indique que l’appelante s’est engagée à effectuer trois dépenses distinctes et séparables. La question se pose alors ainsi: À quelle fin la dépense en cause a-t-elle engagée?

La nature de l’avantage devant découler de la dépense

[27] Selon le préambule de l’entente, l’appelante voulait moderniser et agrandir Place Versailles afin de rester concurrentielle avec un autre centre commercial en plein essor qui était situé à moins d’un mille de Place Versailles.

[28] À cette fin, l’appelante et la Ville de Montréal ont échangé des terrains qui permettaient à l’appelante d’améliorer ses installations de stationnement. C’était l’avantage recherché et obtenu par l’appelante au moyen du premier élément de l’opération. Le juge de la Cour de l’impôt a considéré cet avantage comme une «acquisition de terrain» et un actif de nature durable.

[29] Je ne suis pas certain qu’on aurait pu décrire le processus qui s’est déroulé comme menant à une

of land. This is not a case where the owner of a shopping centre acquires a portion of land to increase its acreage. This is a case where the owner already possesses the desired acreage, but makes an exchange of portions of adjacent lands to improve its efficiency and, thereby, enhance the competitiveness and profitability of its business. Indeed, as a result of the current exchange, the appellant did not, properly speaking, acquire land; it lost land as it gave more than it received in return.

[30] In any event, the expenditure in issue here, i.e., \$480,900, was not paid for what the Tax Court Judge called “acquisition of land”. As the agreement reveals, it was paid for the cost of relocating Pierre Corneille Street. What was, then, the nature of the advantage to be gained by the appellant in incurring such expenditure?

[31] Obviously, the appellant wanted to maintain an access to the north of Place Versailles in order to make it easier for tenants’ customers to access and egress from the shopping centre. It needed such kind of easy access in order to maintain and enhance its popularity and its competitiveness with a rival shopping centre. The money was not paid for changes or additions to the appellant’s premises although I suspect it may have been necessary for the appellant to make some capital outlays on its newly defined premises. As Thurlow A.C.J. put it in the *Oxford* case:⁷

Rather, it was paid to induce the City to make changes on City property that could be beneficial to the plaintiff in achieving its object of promoting its business by enhancing the popularity of its shopping centre.

[32] The respondent submitted that the *Oxford* case is distinguishable because, in that case, the City of Calgary wanted to solve a problem of traffic resulting from the operations of the shopping centre. With respect, to put much emphasis on this feature is to put the focus on the wrong issue.

acquisition de terrains. Il ne s’agit pas d’un cas où le propriétaire d’un centre commercial acquiert une parcelle de terrain pour accroître sa superficie. Il s’agit plutôt d’un cas où le propriétaire possède déjà la superficie voulue, mais procède à un échange de lots adjacents pour améliorer son efficacité et rehausser ainsi le caractère concurrentiel et rentable de son entreprise. En effet, à la suite de cet échange, l’appelante n’acquerrait pas de terrain à proprement parler; elle en perdait, car elle en donnait plus qu’elle n’en recevait en retour.

[30] De toute façon, la dépense en cause ici, c’est-à-dire la somme de 480 900 \$, n’a pas été payée pour ce que le juge de la Cour de l’impôt a appelé une «acquisition de terrains». Ainsi qu’il appert de l’entente, elle a été payée pour couvrir les frais de déplacement de la rue Pierre Corneille. Quelle était donc la nature de l’avantage que devait obtenir l’appelante en engageant une telle dépense?

[31] Manifestement, l’appelante voulait maintenir un accès au nord de Place Versailles afin de permettre aux clients de ses locataires d’entrer dans le centre commercial et d’en sortir plus facilement. Elle avait besoin d’une telle facilité d’accès pour maintenir et rehausser son attrait et son caractère concurrentiel par rapport à un centre commercial rival. L’argent n’a pas été versé pour effectuer des changements ou des additions aux locaux de l’appelante bien que je soupçonne que l’appelante ait dû effectuer certaines mises de fonds relativement à ses locaux tels que nouvellement définis. Comme le dit le juge en chef adjoint Thurlow dans l’affaire *Oxford*⁷:

[. . .] mais [l’argent a été versé] pour inciter la Ville à apporter des modifications à certains ouvrages municipaux, lesquelles auraient pour la demanderesse un effet bénéfique sur la réalisation de l’un de ses objectifs, c’est-à-dire de promouvoir ses affaires et de rehausser la popularité de son centre commercial.

[32] L’intimée a soutenu que l’affaire *Oxford* peut être distinguée parce que, dans cette affaire-là, la Ville de Calgary voulait régler un problème de circulation découlant de l’exploitation du centre commercial. Avec égards, insister davantage sur cet aspect, c’est mettre l’accent sur la mauvaise question.

[33] Indeed, there is no requirement that the work which ultimately led to the expenditure incurred by the appellant be done at the initiative or request of the City of Montréal. Nor is there a requirement that there be a corresponding advantage of equal or greater value to the City of Montréal in order that the expenditure incurred by the appellant be one on revenue account. What has to be looked at is the advantage sought and obtained by the appellant. In the present instance, what the appellant wanted to obtain, and paid for, is the maintenance of an access to the north of its shopping centre by the relocation of Pierre Corneille Street.

[34] It is common ground that an identical expenditure, made by the appellant in 1969 in identical circumstances, resulted in a local improvement tax imposed upon the appellant by the City of Montréal for the cost of relocating the same Pierre Corneille Street. It is undisputed that such tax was properly deducted as a business expense.

[35] In the present instance, the expenditure was, from the appellant's perspective, in the nature of a tax because it was incurred and paid, as in 1969, for the same kind of improvements to a city street to maintain the competitiveness of its business. Yet, it cannot formally be described as a tax because the City of Montréal, for personal reasons over which the appellant had no control, decided to collect the amount of the expenditure as compensation in lieu of local or street improvement taxes and rates. In my view, the fact that the City of Montréal elected to proceed in such fashion cannot alter the nature and character of the expenditure in the hands of the appellant and the nature of the advantage it gained as a result of making such expenditure. I cannot improve on the following excerpt from Thurlow A.C.J. in the *Oxford* case which, in my view, properly describes the expenditure incurred by the appellant in the present instance:⁸

For if, as I think, the expenditure can and should be regarded as having been laid out as a means of maintaining, and perhaps enhancing, the popularity of the shopping centre with the tenants' customers as a place to shop and of

[33] En effet, il n'y avait aucune obligation que les travaux qui en fin de compte ont mené à la dépense engagée par l'appelante soient faits à l'initiative ou à la demande de la Ville de Montréal. Rien n'exige non plus qu'il y ait un avantage correspondant d'une valeur égale ou supérieure pour la Ville de Montréal pour que la dépense engagée par l'appelante soit imputable au revenu. Ce qu'il fallait regarder, c'est l'avantage recherché et obtenu par l'appelante. En l'espèce, ce que l'appelante voulait obtenir et pour lequel elle a payé, c'est le maintien d'un accès au nord de son centre commercial par le déplacement de la rue Pierre Corneille.

[34] Il est généralement admis qu'une dépense identique, effectuée par l'appelante en 1969 dans des circonstances identiques, a donné lieu à une taxe d'améliorations locales imposée à l'appelante par la Ville de Montréal pour les frais de déplacement de la même rue Pierre Corneille. Il n'est pas contesté qu'une telle taxe a été correctement déduite comme dépense d'entreprise.

[35] En l'espèce, la dépense était, du point de vue de l'appelante, de la nature d'une taxe parce qu'elle a été engagée et payée, comme en 1969, pour le même genre d'améliorations apportées à une rue municipale pour maintenir le caractère concurrentiel de son entreprise. Toutefois, elle ne peut pas être formellement décrite comme une taxe parce que la Ville de Montréal, pour des raisons personnelles sur lesquelles l'appelante n'avait aucun contrôle, a décidé de percevoir le montant de la dépense comme une indemnité, et non comme une taxe d'améliorations locales ou de voirie. À mon avis, le fait que la Ville de Montréal ait choisi de procéder de cette manière ne peut pas changer la nature et le caractère de la dépense pour l'appelante et la nature de l'avantage qu'elle a obtenu pour avoir engagé cette dépense. Je ne peux pas mieux l'exprimer que ne le fait l'extrait suivant des motifs du juge en chef adjoint Thurlow dans l'affaire *Oxford* qui, à mon avis, décrit bien la dépense engagée par l'appelante en l'espèce⁸:

Car si, comme je le pense, la dépense peut et doit être considérée comme ayant été faite en vue de maintenir et peut-être de rehausser la popularité du centre commercial parmi les clients des locataires et de permettre à ce centre

enabling the shopping centre to meet the competition of other shopping centres, while at the same time avoiding the imposition of taxes for street improvements, the expenditure can, as it seems to me, be regarded as a revenue expense notwithstanding the once and for all nature of the payment on the more or less long term character of the advantage to be gained by making it.

[36] Before closing, I want to underline the quality of the submissions made by both counsel at the hearing.

[37] For these reasons, I would allow the appeal, set aside the judgment of the Tax Court and refer the matter back to the Minister for reconsideration and reassessment on the basis that the expenditure (\$63,479) claimed by the appellant for local improvements was a revenue expense deductible from the appellant's taxable income.

[38] As requested, I would allow one set of costs here and in the Tax Court of Canada for all six related appeals.

* * *

The following are the reasons for judgment rendered in English by

[39] NOËL J.A.: I have had the benefit of reading the reasons of my colleague Mr. Justice Létourneau and with respect, cannot agree with his conclusion. In my view, the Tax Court Judge arrived at the correct result in this case.⁹

[40] In order to determine whether a given expenditure is made on a capital or revenue account, one must identify the advantage sought by the payor in incurring the expenditure. As stated by Jackett P. in *Algoma Central Railway v. Minister of National Revenue*,¹⁰ and quoted by the Tax Court Judge:

In all these cases, and in the other cases referred to in the various decisions to which reference was made during the argument, the "advantage" that was held to be of an enduring benefit to the taxpayer's business was the thing contracted for or otherwise anticipated by the taxpayer as

de rivaliser avec ses concurrents, tout en évitant de payer une taxe d'amélioration suite aux travaux de voirie, elle doit alors être considérée comme une dépense de revenu en dépit de la nature définitive du paiement ou du caractère plus ou moins permanent de l'avantage qu'elle entraîne.

[36] Avant de terminer, je voudrais souligner la qualité des arguments présentés par les deux avocats à l'audience.

[37] Pour ces motifs, je suis d'avis d'accueillir l'appel, d'annuler la décision du juge de la Cour de l'impôt et de renvoyer l'affaire au ministre pour qu'il procède à un nouvel examen et établisse une nouvelle cotisation en tenant compte du fait que la dépense (63 479 \$) réclamée par l'appelante pour des travaux de voirie était une dépense imputable au revenu et déductible du revenu imposable de l'appelante.

[38] Ainsi qu'il a été demandé, je suis d'avis d'accorder un seul mémoire de frais devant notre Cour et la Cour canadienne de l'impôt pour les six appels connexes.

* * *

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

[39] LE JUGE NOËL, J.C.A.: J'ai eu l'avantage de prendre connaissance des motifs de mon collègue le juge Létourneau et, avec égards, je ne puis être d'accord avec sa conclusion. À mon avis, M^{me} le juge de la Cour d'impôt est arrivée au bon résultat en l'espèce⁹.

[40] Afin d'établir si une dépense donnée est imputable au capital ou au revenu, il faut identifier l'avantage recherché par le payeur au moment d'engager la dépense. Comme l'a dit le président Jackett dans l'affaire *Algoma Central Railway v. Minister of National Revenue*¹⁰, citée par le juge de la Cour de l'impôt:

[TRADUCTION] Dans toutes ces affaires, ainsi que dans les autres affaires citées dans les divers jugements mentionnés au cours de l'argumentation, l'«*avantage*» qui a été considéré comme produisant un bénéfice durable pour l'entreprise du contribuable était l'objet du contrat ou ce que le contri-

the direct result of the expenditure. In all such cases it was the “advantage” so acquired that, it was contemplated, would endure to the benefit of the taxpayer’s business.¹¹ [Emphasis added.]

[41] An expenditure may be associated with more than one goal. In *Algoma*, the direct result of the expenditure from the perspective of the payor was information produced by geological surveys which could be made available to the public. A further advantage also resulted from:

. . . the possibility that, as a consequence of placing such information in the hands of appropriate members of the public, some of them would be attracted to the area through which the appellant’s railway ran, would conduct exploration operations, would make mineral finds, and would develop mines, with the consequence that businesses of various kinds would be established in the area and thus a substantial volume of traffic would find its way on to the appellant’s transportation systems, which traffic would not otherwise find its way there.¹²

While Jackett P. was of the view that this second benefit might have been within the contemplation of *Algoma* when the expenditure was made it was not the direct advantage sought.

[42] Here, the Tax Court Judge noted that the appellants, in incurring the expenditure in issue, probably contemplated that the popularity of Place Versailles would thereby be enhanced. She found however that the direct advantage sought was the expansion of the parking facilities of Place Versailles.¹³ In my view, this conclusion is supported by the evidence and should not be overturned.

[43] From the perspective of the appellants, it was a given throughout the negotiations which led to the transaction that an expansion of the parking facilities required both an exchange of land with the City and the relocation of the Pierre Corneille Street northward. An internal memorandum of the City of Montréal reveals that:

[TRANSLATION] In order to expand the parking lot of “Place Versailles” shopping centre, the applicant is asking the City to move a stretch of Pierre Corneille Street approximately 150 feet north onto land it owns and says it is willing to bear all the associated costs.¹⁴ [Emphasis added.]

buable espérait obtenir par ailleurs en conséquence directe de la dépense. Dans toutes les affaires de ce genre, c’était l’«avantage» ainsi acquis qui, envisageait-on, serait durable pour l’entreprise du contribuable¹¹. [Non souligné dans l’original.]

[41] Une dépense peut être associée à plus d’une fin. Dans l’affaire *Algoma*, la conséquence directe de la dépense du point de vue du payeur était des renseignements produits par des études géologiques dont le public pourrait être mis au courant. Un autre avantage découlait également de:

[TRADUCTION] [. . .] la possibilité que, après avoir obtenu ces renseignements, certaines personnes concernées seraient attirées vers la région à travers laquelle passait la voie ferrée de l’appelante, effectueraient des travaux d’exploration, découvriraient du minerai et exploiteraient des mines, de sorte que des entreprises de nature variée s’établiraient dans la région et que les systèmes de transport de l’appelante connaîtraient un trafic intense, trafic qui autrement ne se ferait pas à cet endroit¹².

Même si le président Jackett était d’avis que ce deuxième bénéfice aurait pu être envisagé par *Algoma* lorsque la dépense a été effectuée, ce n’était pas l’avantage directement recherché.

[42] En l’espèce, le juge de la Cour de l’impôt a noté que les appelantes en engageant la dépense en question ont probablement envisagé que l’attrait de Place Versailles en serait rehaussé. Elle a conclu cependant que l’avantage directement recherché était l’agrandissement du terrain de stationnement de Place Versailles¹³. À mon avis, cette conclusion est étayée par la preuve et ne devrait pas être rejetée.

[43] Du point de vue des appelantes, c’était un fait connu durant toutes les négociations qui ont mené à l’opération que l’agrandissement du terrain de stationnement exigeait à la fois un échange de terrains avec la Ville et le déplacement de la rue Pierre Corneille vers le nord. Une note de service de la Ville de Montréal révèle que:

Dans le but d’agrandir le terrain de stationnement du centre commercial «Place Versailles», le requérant demande à la Ville le déplacement vers le nord, sur une distance approximative de 150 pieds, d’une partie de la rue Pierre Corneille à même les terrains qui lui appartiennent, et se dit prêt à en assumer tous les frais¹⁴. [Non souligné dans l’original.]

[44] The Offer of Exchange from Place Versailles to the City in fact provides for the exchange of land, on condition *inter alia* that Place Versailles pay the costs for the relocation of the Pierre Corneille Street, that the City close a portion of the Street, and that the City also construct a new street in 1985.¹⁵ According to William Gregory, who testified on behalf of the appellants:

... this was the offer that we were making to the City, saying we were going to pay all of the costs that the City incurs to take the street where it is now and put it into the new place. Since we owned the land where it was going, there was no need to discuss land cost because we would give them the land and take the other. So that was just a straight exchange and we were going to cover all of the City's out-of-pocket expenses.¹⁶

The intent of the appellants in proceeding with the transaction was again reiterated in the preamble to the Deed of Exchange as follows:

[TRANSLATION] WHEREAS (Place Versailles) wishes to expand and upgrade its shopping centre . . .¹⁷

[45] A further condition was added to the Deed of Exchange at the request of the City, namely that the appellants undertake to proceed with a six-million-dollar expansion of Place Versailles subject to the forfeiture of a one-million-dollar bond which had been posted to guarantee this obligation. There is no doubt that this bond operated to guarantee that the appellants would make good on their promise to expand the shopping centre independently of any other obligation arising under the Deed of Exchange. However, this does not alter the fact that from the perspective of the appellants, the exchange of land and the relocation of the street were not severable and were integral parts of the agreement which would allow for the expansion of the parking lot.

[46] This is to be contrasted with the situation in *Oxford Shopping Centres Ltd. v. R.*¹⁸ where Thurlow A.C.J. held that the expenditure in question was on account of revenue. In *Oxford*, preliminary plans had been developed by the City for a cloverleaf type of interchange in order to control traffic congestion at a specific intersection. The interchange,

[44] L'offre d'échange faite par Place Versailles à la Ville prévoit de fait un échange de terrains, à la condition, entre autres, que Place Versailles assume les frais engendrés par le déplacement de la rue Pierre Corneille, que la Ville ferme une partie de la rue et que la Ville construise également une nouvelle rue en 1985¹⁵. Selon William Gregory, qui a témoigné pour le compte des appelantes:

[TRADUCTION] . . . c'était l'offre que nous faisons à la Ville, en disant que nous allions assumer tous les frais que la Ville encourrait pour déplacer la rue à un autre endroit. Comme nous étions propriétaires des terrains où la rue serait déplacée, il n'y avait pas lieu de discuter du prix des terrains parce que nous lui donnerions les terrains et prendrions les autres. C'était donc un simple échange et nous allions couvrir toutes les dépenses de la Ville.¹⁶

L'intention des appelantes en procédant à l'opération était rappelée de nouveau dans le préambule de l'acte d'échange:

ATTENDU que (Place Versailles) désire agrandir et moderniser son centre d'achats [. . .]¹⁷.

[45] Une autre condition a été ajoutée à l'acte d'échange à la demande de la Ville, à savoir que les appelantes s'engageaient à agrandir Place Versailles pour une valeur de six millions de dollars sous réserve de la confiscation d'un cautionnement d'un million de dollars qui avait été déposée pour garantir cette obligation. Il ne fait aucun doute que cette caution visait à garantir que les appelantes respecteraient leur promesse d'agrandir le centre commercial indépendamment de toute autre obligation découlant de l'acte d'échange. Cependant, cela ne changeait rien au fait que, du point de vue des appelantes, l'échange de terrains et le déplacement de la rue n'étaient pas séparables et faisaient partie intégrante de l'entente qui prévoyait l'agrandissement du terrain de stationnement.

[46] Cette situation est différente de celle qui se présentait dans l'affaire *Oxford Shopping Centres Ltd. c. R.*¹⁸, où le juge en chef adjoint Thurlow a conclu que la dépense en question était imputable au revenu. Dans *Oxford*, la Ville avait élaboré des plans préliminaires en vue d'un échangeur en trèfle pour pallier à l'encombrement de la circulation à une intersection donnée. L'échangeur,

. . . if constructed, would have taken a considerable portion of the plaintiff's parking area and would have made it necessary for the plaintiff to find other parking space, either by constructing a parking garage or otherwise, in order to fulfill its commitment to its tenants with respect to the provision of adequate parking. The plaintiff objected to the proposal on several grounds . . . and succeeded in persuading the City to join with it in having a study made by traffic consultants. As a result of this, the plan for a cloverleaf interchange was abandoned in favour of what was referred to as a "tight-diamond" interchange.¹⁹

That is the background against which Thurlow A.C.J. found as a fact that the purpose of the expenditure was to alleviate the undesirable effects of traffic congestion on the ongoing operations of the shopping centre:

The need or occasion for the expenditure, in my view, was the undesirable effects which traffic congestion was causing and could be expected to cause on the popularity of the shopping centre.²⁰

[47] Earlier, Thurlow A.C.J. had said:

. . . I [do not] think the question is resolved and the expenditure characterized as capital simply because the agreement was one of several related agreements some of which plainly dealt with matters of a capital nature and which altogether made up a single complex transaction. If there had been but a single agreement in which the expenditures were not segregated or severable, the easily recognizable capital nature of what was involved in the other agreements might well have served to characterize the whole. But I do not think that the same result follows where the particular expenditure has been carefully segregated in a separate agreement which demonstrates what the particular expenditure was for.

Moreover, while the undesirable effects of traffic congestion on the popularity of the shopping centre and on its prospects for competing with a rival shopping centre might conceivably have led to some other whole or partial solution involving an outlay of a capital nature, such as to restructure the shopping centre or its buildings or its means of access, and egress, (and some such outlays may indeed have been made), this is not what the expenditure here in question was for. The money was not paid for change in or additions to the plaintiff's premises or the buildings thereon or in connection with the structure of the plaintiff's business. Rather, it was paid to induce the City to make changes on City property that could be beneficial to the plaintiff in achieving its object of promoting its business by enhancing

[. . .] s'il avait été réalisé, aurait absorbé une grande partie du terrain de stationnement de la demanderesse. Cela aurait contraint cette dernière à trouver une solution de rechange car elle s'était engagée vis-à-vis de ses locataires à fournir un terrain de stationnement suffisant. La demanderesse s'est donc opposée au projet et ce, pour plusieurs motifs, dont notamment le besoin d'assurer à la clientèle du Chinook Shopping Centre la sécurité de l'accès et de la sortie. Elle a réussi à convaincre la Ville de se joindre à elle pour faire faire une étude de la situation par des conseillers techniques en circulation. À la suite de cette étude, le projet d'échangeur en trèfle a été abandonné et remplacé par celui d'un échangeur en «losange resserré»¹⁹.

C'est le contexte dans lequel le juge en chef adjoint Thurlow a conclu selon les faits que la dépense visait à réduire les effets indésirables de l'encombrement de la circulation sur les opérations courantes du centre commercial:

J'estime que la dépense avait pour cause les effets indésirables présents et prévisibles de l'encombrement de la circulation sur la popularité du centre commercial²⁰.

[47] Le juge en chef adjoint Thurlow avait dit auparavant:

Je ne pense pas [. . .] que la question puisse être résolue et la dépense cataloguée comme dépense de capital du seul fait que le contrat fait partie d'un groupe de contrats connexes, dont certains prévoient des dépenses de capital et qui ne forment qu'une seule transaction complexe. Sil n'y avait eu qu'un seul contrat où les dépenses n'auraient été ni séparées ni séparables, le caractère d'actif immobilisé facilement reconnaissable dans le contenu des autres contrats aurait très bien pu servir à caractériser l'ensemble; mais je ne pense pas qu'il en soit ainsi lorsque la dépense a été soigneusement isolée dans un seul contrat qui en indique l'objet précis.

En outre, bien qu'il soit concevable que l'encombrement de la circulation aurait pu avoir des effets indésirables sur la popularité du centre commercial et sur ses chances d'en concurrencer un autre et aurait pu donner lieu à quelque autre solution comportant une dépense de capital, comme par exemple la restructuration du centre commercial, de ses immeubles ou de ses voies d'entrée et de sortie (et il se peut fort bien qu'on ait fait de telles dépenses), tel ne fut pas l'objet de celle qui nous occupe. L'argent n'a pas été versé pour modifier ou agrandir les terrains ou les immeubles de la demanderesse ni pour structurer son exploitation, mais pour inciter la Ville à apporter des modifications à certains ouvrages municipaux, lesquelles auraient pour la demanderesse un effet bénéfique sur la réalisation de l'un de ses

the popularity of its shopping centre.²¹ [Emphasis added.]

[48] Here, the exchange of land and the payment for the relocation of Pierre Corneille Street are not severable. The evidence is clear that both were viewed by the appellants as part and parcel of a single arrangement, the purpose of which was to allow for the expansion of the parking facilities. As such the decision of this Court in *Oxford* can be of no assistance to the appellants.

[49] I would therefore dismiss the appeal with one set of costs for all six related appeals.

DÉCARY J.A.: I concur.

¹ Title to that land had originally been ceded to the City to permit opening of Place Versailles.

² See *Algoma Central Railway v. Minister of National Revenue*, [1967] 2 Ex. C.R. 88; affd [1968] S.C.R. 447; *Johns-Manville Canada Inc. v. The Queen*, [1985] 2 S.C.R. 46.

³ *Strick v. Regent Oil Co. Ltd.*, [1966] A.C. 295 (H.L.), at p. 313, *per* Lord Reid.

⁴ [1980] 2 F.C. 89 (T.D.), at p. 101; affd [1982] 1 F.C. 97 (C.A.).

⁵ An adjustment of \$1,475 was added as a result of agreed changes in the plans and the rounding off of acreage figures involved in the exchange of lands.

⁶ *Oxford Shopping Centres Ltd. v. R.*, [1980] 2 F.C. 89 (T.D.), at p. 101.

⁷ *Ibid.*, at p. 102.

⁸ *Ibid.*, at p. 101.

⁹ The reasons of the Tax Court of Canada are now reported at [1993] 1 C.T.C. 2424 (hereinafter *Harwill*). The appellant is a co-owner of Place Versailles Shopping Centre (Place Versailles) in Montréal. All the co-owners appealed against the assessments made by the Minister, but it was agreed to proceed only in the file of the appellant. These reasons will also be filed as reasons for judgment in the appeals involving the other co-owners namely in files A-229-93, A-230-93, A-231-93, A-232-93 and A-234-93.

¹⁰ [1967] 2 Ex. C.R. 88; affd [1968] S.C.R. 447 (hereinafter *Algoma*).

¹¹ *Algoma*, *supra*, note 10, at p. 94.

objectifs, c'est-à-dire de promouvoir ses affaires et de relever la popularité de son centre commercial²¹. [Non souligné dans l'original.]

[48] En l'espèce, l'échange de terrains et le déplacement de la rue Pierre Corneille n'étaient pas séparables. Il ressort clairement de la preuve que les appelantes avaient considéré ces deux éléments comme faisant partie d'un seul arrangement qui visait à prévoir l'agrandissement du terrain de stationnement. Par conséquent, la décision de la Cour dans *Oxford* n'aide pas la cause des appelantes.

[49] Je suis donc d'avis de rejeter l'appel et de prévoir un seul mémoire de frais pour les six appels connexes.

LE JUGE DÉCARY, J.C.A.: Je souscris aux présents motifs.

¹ Le droit de propriété sur ce terrain avait initialement été cédé à la Ville pour permettre l'ouverture de Place Versailles.

² Voir *Algoma Central Railway v. Minister of National Revenue*, [1967] 2 R.C.É. 88; conf. par [1968] R.C.S. 447; *Johns-Manville Canada Inc. c. La Reine*, [1985] 2 R.C.S. 46.

³ *Strick v. Regent Oil Co. Ltd.*, [1966] A.C. 295 (H.L.), à la p. 313 (lord Reid).

⁴ [1980] 2 C.F. 89 (1^{re} inst.), à la p. 101; conf. par [1982] 1 C.F. 97 (C.A.).

⁵ Un rajustement de 1 475 \$ a été effectué à la suite de changements apportés d'un commun accord aux projets et de l'arrondissement du nombre d'acres.

⁶ *Oxford Shopping Centres Ltd. c. R.*, [1980] 2 C.F. 89 (1^{re} inst.), à la p. 101.

⁷ *Ibid.*, à la p. 102.

⁸ *Ibid.*, à la p. 101.

⁹ Les motifs de la Cour canadienne de l'impôt sont maintenant publiés dans le recueil [1993] 1 C.T.C. 2424 (ci-après *Harwill*). L'appelante est copropriétaire du Centre commercial Place Versailles (Place Versailles) à Montréal. Tous les copropriétaires ont interjeté appel contre les cotisations établies par le ministre, mais il a été convenu de procéder seulement dans le dossier de l'appelante. Les présents motifs seront également déposés à titre de motifs de jugement dans les appels concernant les autres copropriétaires à savoir dans les dossiers A-229-93, A-230-93, A-231-93, A-232-93 et A-234-93.

¹⁰ [1967] 2 R.C.É. 88; conf. par [1968] R.C.S. 447 (ci-après *Algoma*).

¹¹ *Algoma*, précitée, à la note 10, à la p. 94.

- ¹² *Ibid.*, at pp. 92-93.
- ¹³ *Harwill*, *supra*, note 9, at p. 2429.
- ¹⁴ Appendix, Vol. 1, Tab 3.
- ¹⁵ Appendix, Vol. 1, Tab 5.
- ¹⁶ Testimony of William Gregory, at p. 36.
- ¹⁷ Appendix, Vol. 1, Tab.
- ¹⁸ [1980] 2 F.C. 89 (T.D.); affd [1982] 1 F.C. 97 (C.A.) (hereinafter *Oxford*).
- ¹⁹ *Oxford*, *supra*, note 18, at pp. 91-92.
- ²⁰ *Ibid.*, at p. 102.
- ²¹ *Ibid.*, at pp. 101-102.
- ¹² *Ibid.*, aux p. 92 et 93.
- ¹³ *Harwill*, précité, à la note 9, à la p. 2429.
- ¹⁴ Annexe, vol. 1, onglet 3.
- ¹⁵ Annexe, vol. 1, onglet 5.
- ¹⁶ Déposition de William Gregory, à la p. 36.
- ¹⁷ Annexe, vol. 1, onglet.
- ¹⁸ [1980] 2 C.F. 89 (1^{re} inst.); conf. par [1982] 1 C.F. 97 (C.A.) (ci-après *Oxford*).
- ¹⁹ *Oxford*, précité, à la note 18, aux p. 91 et 92.
- ²⁰ *Ibid.*, à la p. 102.
- ²¹ *Ibid.*, aux p. 101 et 102.