

A-337-76

A-337-76

**Sudden Valley, Inc. (Appellant) (Plaintiff)****Sudden Valley, Inc. (Appelante) (Demanderesse)**

v.

c.

**The Queen (Respondent) (Defendant)****<sup>a</sup> La Reine (Intimée) (Défenderesse)**

Court of Appeal, Ryan J., Kerr and Sheppard D.JJ.—Vancouver, October 29, 1976.

Cour d'appel, le juge Ryan, les juges suppléants Kerr et Sheppard—Vancouver, le 29 octobre 1976.

*Income tax—Non-resident—Appeal against tax assessed on interest paid by Canadian residents to non-resident—Whether appellant carrying on business in Canada within extended meaning provided by Income Tax Act—Appeal dismissed—Income Tax Act, R.S.C. 1952, c. 148, s. 139(7)(b), S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 253(b)—Income Tax Regulations, s. 805.*

*b Impôt sur le revenu—Personne non résidente—Appel d'une cotisation à l'impôt pour les intérêts versés par des personnes résidant au Canada à une personne non résidente—L'appelante exploitait-elle une entreprise au Canada aux termes du sens élargi donné à cette expression dans la Loi de l'impôt sur le revenu—Appel rejeté—Loi de l'impôt sur le revenu, S.R.C. 1952, c. 148, art. 139(7)b, S.C. 1970-71-72, c. 63, art. 253b—Règlements de l'impôt sur le revenu, art. 805.*

APPEAL.

APPEL.

COUNSEL:

AVOCATS:

*Warren J. A. Mitchell* for appellant <sup>d</sup> (plaintiff).  
*W. Hohmann* for respondent (defendant).

*Warren J. A. Mitchell* pour l'appelante (demanderesse).  
*W. Hohmann* pour l'intimée (défenderesse).

SOLICITORS:

PROCUREURS:

*Thorsteinsson, Mitchell, Little, O'Keefe & Davidson*, Vancouver, for appellant (plaintiff).  
*Deputy Attorney General of Canada* for respondent (defendant). <sup>e</sup>

*Thorsteinsson, Mitchell, Little, O'Keefe & Davidson*, Vancouver, pour l'appelante (demanderesse).  
*Le sous-procureur général du Canada* pour l'intimée (défenderesse). <sup>f</sup>

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

*Ce qui suit est la version française des motifs du jugement prononcés à l'audience par*

RYAN J.: This is an appeal from the judgment of the Trial Division<sup>1</sup>, dated April 22, 1976, which dismissed the appellant's appeal from a judgment of the Tax Review Board. The appeal is in relation to a series of assessments for income tax for the taxation years from 1969 to 1972 inclusive. The assessments were in respect of interest payments made by persons resident in Canada to the appellant, a non-resident. The interest was paid on unpaid balances of the purchase price of lots of land sold by the appellant. The lots are located at a place called Sudden Valley in the State of Washington. The tax in respect of each of the years from 1969 to 1971 inclusive was assessed by virtue of Part III of the *Income Tax Act* then in force; that in respect of 1972 under Part XIII of <sup>j</sup>

LE JUGE RYAN: Il s'agit d'un appel d'un jugement de la Division de première instance<sup>1</sup>, rendu le 22 avril 1976, qui a rejeté l'appel, formulé par l'appelante, d'une décision de la Commission de révision de l'impôt. L'appel porte sur une série de cotisations à l'impôt sur le revenu pour les années d'imposition 1969 à 1972 inclusivement. Ces cotisations ont trait à des paiements d'intérêt effectués par des personnes résidant au Canada à l'appelante qui est non résidente. L'intérêt était payé sur le solde du prix d'achat de terrains vendus par l'appelante. Les lots sont situés à un endroit appelé Sudden Valley dans l'État de Washington. L'impôt pour chacune des années 1969 à 1971 inclusivement a été établi en vertu de la Partie III de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, alors en vigueur; puis,

<sup>1</sup> [1976] 2 F.C. 462.<sup>1</sup> [1976] 2 C.F. 462.

the Act then and now in force.

Because of section 805 of the *Income Tax Regulations* the appellant would not be taxable under Part III or Part XIII if it was carrying on business in Canada during the relevant years and the payments were reasonably attributable to the business. The critical question then is: Was the appellant carrying on business in Canada during these years?

The facts of the case are stated in the reasons for judgment of the learned Trial Judge. It is clear on the facts that the appellant was not carrying on business in Canada unless its activities fall within the extended definition of "carrying on business in Canada" as set forth in paragraph 253(b) of the *Income Tax Act*:

253. Where, in a taxation year, a non-resident person

(a) . . .

(b) solicited orders or offered anything for sale in Canada through an agent or servant whether the contract or transaction was to be completed inside or outside Canada or partly in and partly outside Canada,

he shall be deemed, for the purposes of this Act, to have been carrying on business in Canada in the year.

This paragraph is in the same terms as paragraph 139(7)(b) of the former Act, the paragraph applicable to the taxation years from 1969 to 1971 inclusive.

The learned Trial Judge made these findings [at page 467]:

From a glance at the evidence in this case, which I have summarized above, it is abundantly clear that no offer was obtained and no attempt was made to obtain any in Canada and it is equally clear that nothing was offered for sale in Canada either through an agent or otherwise. One must therefore conclude that the real estate business of the plaintiff was not being carried on in Canada even within the extended meaning given to that term by section 253(b).

The only activity carried on in Canada by the plaintiff was that of attempting to induce Canadians to visit Sudden Valley in the hope that some might eventually become interested in buying property there.

These findings are supported by the evidence and are decisive of the issue. Indeed, the final finding would itself be enough.

pour l'année 1972, en vertu de la Partie XIII de la Loi en vigueur à ce moment-là et qui l'est toujours.

A cause de l'article 805 des *Règlements de l'impôt sur le revenu*, l'appelante ne pourrait être imposée en vertu de la Partie III ou de la Partie XIII si elle exploitait une entreprise au Canada au cours des années pertinentes et si les paiements étaient raisonnablement imputables à l'entreprise. Le nœud de l'affaire réside dans la question de savoir si l'appelante exploitait une entreprise au Canada au cours de ces années.

Les faits sont exposés dans les motifs du jugement du savant juge de première instance. Il apparaît clairement des faits que l'appelante n'exploitait pas une entreprise au Canada à moins que ses activités n'entrent dans le cadre du sens élargi de l'expression «avoir exploité une entreprise au Canada» qu'on trouve à l'alinéa 253(b) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*:

253. Lorsque, dans une année d'imposition, une personne non résidente a

a) . . .

b) sollicité des commandes ou offert en vente quoi que ce soit au Canada par l'entremise d'un mandataire ou préposé, que le contrat ou l'opération ait dû être parachevée au Canada ou hors du Canada, ou en partie au Canada et en partie hors du Canada,

elle est réputée, aux fins de la présente loi, avoir exploité une entreprise au Canada pendant l'année.

Cet alinéa est rédigé dans les mêmes termes que l'alinéa 139(7)(b) de la loi antérieure qui était en vigueur au cours des années d'imposition 1969 à 1971 inclusivement.

Le savant juge de première instance a tiré les conclusions suivantes [à la page 467]:

En consultant brièvement la preuve dans cette cause, preuve que j'ai résumée ci-dessus, il devient tout à fait clair qu'aucune offre n'a été obtenue et qu'aucun effort n'a été fait pour en obtenir au Canada; il est également clair que rien n'a été mis en vente au Canada, soit par un mandataire ou autrement. En conséquence, il faut conclure que la demanderesse n'exerçait pas le commerce de la vente d'immeubles au Canada, même en tenant compte du sens élargi que donne à ce terme l'alinéa (b) de l'article 253.

Les seules activités qu'exerçait la demanderesse au Canada consistaient à inciter les canadiens à visiter Sudden Valley, dans l'espoir que certains se décident éventuellement à y acheter une propriété.

Ces conclusions s'appuient sur la preuve et sont décisives du litige. En fait, la dernière conclusion serait suffisante en elle-même.

I would dismiss the appeal with costs.

\* \* \*

KERR D.J. concurred.

\* \* \*

SHEPPARD D.J. concurred.

Je suis d'avis de rejeter l'appel avec dépens.

\* \* \*

LE JUGE SUPPLÉANT KERR y a souscrit.

\* \* \*

LE JUGE SUPPLÉANT SHEPPARD y a souscrit.

"