

T-1922-87

T-1922-87

Jake Friesen (Plaintiff)**Jake Friesen (demandeur)**

v.

c.

Her Majesty the Queen (Defendant)**a Sa Majesté la Reine (défenderesse)****INDEXED AS: FRIESEN v. CANADA (T.D.)****RÉPERTORIÉ: FRIESEN c. CANADA (1^{re} INST.)**

Trial Division, Rouleau J.—Vancouver, November 20, 1991; Ottawa, March 12, 1992.

b Section de première instance, juge Rouleau—Vancouver, 20 novembre 1991; Ottawa, 12 mars 1992.

Income tax — Income calculation — Deductions — Appeal from reassessments of taxpayer's business income — Parcel of raw land acquired for resale at profit — Whether property "inventory in business" under Income Tax Act, ss. 10(1), 248(1) — Meaning of "business", "inventory" — "Trade" and "adventure or concern in nature of trade" distinguished — Case law reviewed — Raw land not "inventory" for purposes of Act, s. 10(1) — Method of accounting must reflect taxpayer's true income position — Inventory value relevant only if valuation of inventory can affect business' gross profit, not by itself deductible from income — Inventory "write-down" of property not reflecting truest picture of taxpayer's income position — Act, s. 10(1) inapplicable — Action dismissed.

Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Déductions — Appel de nouvelles cotisations du revenu d'entreprise du contribuable — Terrain vague acheté dans le but d'être revendu à profit — Il s'agit de déterminer si le bien figure ou non dans «l'inventaire» d'une entreprise au sens des art. 10(1) et 248(1) de la Loi de l'impôt sur le revenu — Sens des mots «entreprise» et «inventaire» — Distinction établie entre «commerce» et «risque ou affaire de caractère commercial» — Revue de la jurisprudence — Un terrain vague ne figure pas dans «l'inventaire» aux fins de l'art. 10(1) de la Loi — La méthode comptable doit refléter la position véritable du contribuable au chapitre du revenu — La valeur des stocks ne devient pertinente que dans la mesure où elle peut influencer sur le bénéfice brut de l'entreprise et elle n'est pas en soi déductible du revenu du contribuable — Une «réduction de valeur» du bien ne refléterait pas la position véritable du contribuable au chapitre du revenu — L'art. 10(1) de la Loi ne s'applique pas — Action rejetée.

STATUTES AND REGULATIONS JUDICIALLY CONSIDERED**f LOIS ET RÈGLEMENTS**

Income Tax Act, R.S.C. 1952, c. 148 (as am. by S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 1), ss. 9(1), 10(1), 248(1) (as am. by S.C. 1988, c. 55, s. 188).

Loi de l'impôt sur le revenu, S.R.C. 1952, ch. 148 (mod. par S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 1), art. 9(1), 10(1), 248(1) (mod. par L.C. 1988, ch. 55, art. 188).

CASES JUDICIALLY CONSIDERED**g JURISPRUDENCE**

APPLIED:

DÉCISIONS APPLIQUÉES:

Stubart Investments Ltd. v. The Queen, [1984] 1 S.C.R. 536; [1984] CTC 294; (1984), 84 DTC 6305; 53 N.R. 241; *Maritime Telegraph and Telephone Co. Ltd. v. The Queen* (1990), 91 DTC 5038; 41 F.T.R. 301 (F.C.T.D.); *Minister of National Revenue v. Shofar Investment Corporation*, [1980] 1 S.C.R. 350; (1979), 105 D.L.R. (3d) 486; [1979] CTC 433; 79 DTC 5347; 30 N.R. 60; *Bailey (D.R.) v. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2450; (1990), 90 DTC 1321 (T.C.C.).

Stubart Investments Ltd. c. La Reine, [1984] 1 R.C.S. 536; [1984] CTC 294; (1984), 84 DTC 6305; 53 N.R. 241; *Maritime Telegraph and Telephone Co. Ltd. c. La Reine* (1990), 91 DTC 5038; 41 F.T.R. 301 (C.F. 1^{re} inst.); *Ministre du Revenu national c. Shofar Investment Corporation*, [1980] 1 R.C.S. 350; (1979), 105 D.L.R. (3d) 486; [1979] CTC 433; 79 DTC 5347; 30 N.R. 60; *Bailey (D.R.) c. M.R.N.*, [1990] 1 C.T.C. 2450; (1990), 90 DTC 1321 (C.C.I.).

CONSIDERED:

DÉCISIONS EXAMINÉES:

Commissioners of Inland Revenue v. Livingston and others (1926), 11 T.C. 538 (Scot. Ct. Sess.); *Minister of National Revenue v. Taylor, James A.*, [1956-60] Ex.C.R. 3; [1956] C.T.C. 189; (1956), 56 DTC 1125; *Gilmour (R.) v. M.N.R.*, [1989] 2 C.T.C. 2454; (1989), 89 DTC 658 (T.C.C.); *Van Dongen, Q.C. v. The Queen* (1990), 90

Commissioners of Inland Revenue v. Livingston and others (1926), 11 T.C. 538 (Scot. Ct. Sess.); *Minister of National Revenue v. Taylor, James A.*, [1956-60] R.C.É 3; [1956] C.T.C. 189; (1956), 56 DTC 1125; *Gilmour (R.) c. M.R.N.*, [1989] 2 C.T.C. 2454; (1989), 89 DTC 658 (C.C.I.); *Van Dongen, Q.C. c. La Reine* (1990), 90 DTC

DTC 6633; 38 F.T.R. 110 (F.C.T.D.); *Weatherhead (J.E.) v. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2579; (1990), 90 DTC 1398 (T.C.C.).

APPEAL from the reassessments of plaintiff's business income by the Minister of National Revenue for the 1983 and 1984 taxation years. Action dismissed.

COUNSEL:

Craig C. Sturrock and Nicholas P. Smith for plaintiff.

Robert W. McMechan and Al Meghji for defendant.

SOLICITORS:

Thorsteinssons, Vancouver, for plaintiff.

Deputy Attorney General of Canada for defendant.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

ROULEAU J.: Mr. Jake Friesen is appealing the reassessments of his business income by the Minister of National Revenue for the 1983 and 1984 taxation years.

The plaintiff, a businessman, resides in the municipality of Clearbrook, British Columbia. He is a member of a group of people who, on January 29, 1982, acquired a parcel of raw land in the city of Calgary known as the "Styles Property". This property was registered in the name of Trinity Western College which was to hold the land as trustee for the plaintiff and the other members of the group.

The property was acquired for the purpose of reselling it at a profit. Part of the anticipated profit was to be paid to the College as a charitable donation as well as to other such similar charitable organizations; the balance was to be divided on a *pro rata* basis amongst the members of the group, including the plaintiff.

The plaintiff valued his interest in the property at the lower of cost and fair market value in accordance with subsection 10(1) of the *Income Tax Act*, R.S.C. 1952, c. 148 (as am. by S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 1) (hereinafter referred to as the Act) thus entitling the

6633; 38 F.T.R. 110 (C.F. 1^{re} inst.); *Weatherhead (J.E.) c. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2579; (1990), 90 DTC 1398 (C.C.I.).

APPEL interjeté contre les nouvelles cotisations du revenu d'entreprise du demandeur établies par le ministre du Revenu national pour les années d'imposition 1983 et 1984. Action rejetée.

AVOCATS:

Craig C. Sturrock et Nicholas P. Smith pour le demandeur.

Robert W. McMechan et Al Meghji pour la défenderesse.

PROCUREURS:

Thorsteinssons, Vancouver, pour le demandeur.

Le sous-procureur général du Canada pour la défenderesse.

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

LE JUGE ROULEAU: M. Jake Friesen interjette appel des nouvelles cotisations de son revenu d'entreprise établies par le ministre du Revenu national pour les années d'imposition 1983 et 1984.

Le demandeur est un homme d'affaires domicilié dans la municipalité de Clearbrook, en Colombie-Britannique. Il fait partie d'un groupe de personnes qui a acheté, le 29 janvier 1982, un terrain vague situé dans la ville de Calgary et connu sous le nom de «Styles Property». Ce bien a été enregistré au nom du Trinity Western College qui était chargé de le détenir comme fiduciaire pour le demandeur et les autres membres du groupe.

Le terrain a été acheté dans le but d'être revendu à profit. Une partie du bénéfice anticipé devait être versée sous forme de don de charité au collège ainsi qu'à d'autres œuvres de charité semblables; le reste devait être réparti au prorata entre les membres du groupe, y compris le demandeur.

Le demandeur a évalué son intérêt dans le bien au coût ou à la juste valeur marchande, selon le moindre des deux, en conformité avec le paragraphe 10(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* [S.R.C. 1952, ch. 148 (mod. par S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 1)] (ci-après

taxpayer to an inventory “write-down”. He claimed business losses in his 1983 and 1984 income tax returns in the amounts of \$252,954 and \$25,800 respectively. The \$252,954 that was originally claimed by the taxpayer is now recognized to be a mathematical error and it is agreed that the correct sum is \$197,690.

The Minister disallowed these business losses on the basis that the property was not “inventory in a business” of the plaintiff within the meaning of subsections 10(1) and 248(1) of the *Income Tax Act*. The Minister also submitted that the plaintiff overstated his share of the cost of the property and that he failed to identify the fair market value of his interest in the land at the end of the 1983 and 1984 taxation years in claiming the “write-downs.”

The issue is whether or not the raw land purchased by the plaintiff, who is not engaged in an ordinary trading business, is “inventory” in a business pursuant to subsection 10(1) of the *Income Tax Act*.

It is the plaintiff’s position that the property is inventory and that he is therefore entitled to write down its value from cost to the fair market value pursuant to subsection 10(1) of the Act which provides as follows:

10. (1) For the purposes of computing income from a business, the property described in an inventory shall be valued at its cost to the taxpayer or its fair market value, whichever is lower, or in such other manner as may be permitted by regulation.

In order to interpret this provision of the Act and apply it correctly, it is important to ascertain what is contemplated by the words “business” and “inventory”.

The definition of “business” in subsection 248(1) (as am. by S.C. 1988, c. 55, s. 188) “includes a profession, calling, trade, manufacture or undertaking of any kind whatever and, except for the purposes of paragraph 18(2)(c), section 54.2 and paragraph 110.6(14)(f), an adventure or concern in the nature of trade, but does not include an office or employment”. Over the years, the courts have defined many of these

appelée la Loi). Dans ses déclarations d’impôt sur le revenu pour 1983 et 1984, il a indiqué des pertes d’entreprise de 252 954 \$ et de 25 800 \$ respectivement. Il est maintenant reconnu qu’une erreur a été commise dans le calcul du montant de 252 954 \$ initialement déclaré par le contribuable et que le montant exact s’élève à 197 690 \$.

Le ministre a refusé d’admettre ces pertes d’entreprise au motif que le bien ne figure pas dans «l’inventaire d’une entreprise» exploitée par le demandeur au sens des paragraphes 10(1) et 248(1) de la *Loi de l’impôt sur le revenu*. Le ministre a également affirmé que le demandeur a exagéré la part du coût qu’il a supporté et a omis d’indiquer la juste valeur marchande de son intérêt dans le terrain à la fin des années d’imposition 1983 et 1984 lorsqu’il a demandé les «réductions de valeur».

La question en litige est de savoir si le terrain vague acheté par le demandeur, qui n’exploite pas une entreprise commerciale ordinaire, figure ou non dans «l’inventaire» d’une entreprise au sens du paragraphe 10(1) de la *Loi de l’impôt sur le revenu*, et, partant, si le contribuable peut ou non demander une «réduction de valeur».

Le demandeur prétend que le terrain figure dans un inventaire et, par conséquent, qu’il a le droit de ramener sa valeur du coût à la juste valeur marchande conformément au paragraphe 10(1) de la Loi qui dispose que:

10.(1) Aux fins du calcul du revenu tiré d’une entreprise, les biens figurant dans un inventaire sont évalués au coût supporté par le contribuable ou à leur juste valeur marchande, le moins élevé de ces deux éléments étant à retenir, ou de toute autre façon permise par les règlements.

Afin d’interpréter cette disposition de la Loi et de l’appliquer correctement, il est important de vérifier le sens des mots «entreprise» et «inventaire».

Le mot «entreprise» défini au paragraphe 248(1) (mod. par L.C. 1988, ch. 55, art. 188) «comprend une profession, un métier, un commerce, une industrie ou une activité de quelque genre que ce soit et, sauf pour l’application de l’alinéa 18(2)c, de l’article 54.2 et de l’alinéa 110.6(14)f), un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, mais ne comprend pas une charge ou un emploi». Au fil des

terms. For example, the word “trade” was considered in *Commissioners of Inland Revenue v. Livingston and others* (1926), 11 T.C. 538 (Scot. Ct. Sess.), at page 542:

... a single transaction falls as far short of constituting a dealer's trade, as the appearance of a single swallow does of making a summer. The trade of a dealer necessarily consists of a course of dealing, either actually engaged in or at any rate contemplated and intended to continue.

The phrase “adventure or concern in the nature of trade” was considered by the Exchequer Court of Canada in *Minister of National Revenue v. Taylor, James A.*, [1956-60] Ex.C.R. 3, at page 13:

It is, I think, plain from the wording of the Canadian Act, quite apart from any judicial decisions, that the terms “trade” and “adventure or concern in the nature of trade” are not synonymous expressions . . .

Considering the circumstances in which a transaction may be “an adventure or concern in the nature of trade”, Thorson P. wrote at page 25:

But “trade” is not the same thing as “an adventure in the nature of trade” and a transaction might well be the latter without being the former. . . . The very word “adventure” implies a single or isolated transaction and it is erroneous to set up its singleness or isolation as an indication that it was not an adventure in the nature of trade.

In a more recent decision, *Bailey (D.R.) v. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2450 (T.C.C.), Mr. Justice Rip concluded that, for the purpose of subsection 10(1), “business” as defined in subsection 248(1) includes “an adventure or concern in the nature of trade”. He added that continuity is not necessary to compute income from a business. From this reasoning one can conclude that an isolated transaction may fall within the meaning of the word “business” in subsection 10(1).

On the basis of the foregoing, counsel for the plaintiff relying on the definition of “business”, submits that even if the plaintiff was not in the “business of trading properties” and that this was an isolated transaction, it can be argued that the plaintiff was engaged in an adventure in the nature of trade and

ans, les tribunaux ont défini bon nombre de ces termes. Ainsi, le mot «commerce» a été examiné dans l'arrêt *Commissioners of Inland Revenue v. Livingston and others* (1926), 11 T.C. 538 (Scot. Ct. Sess. Éco.), à la page 542:

[TRADUCTION] . . . une opération unique est loin de constituer le commerce d'un négociant, tout comme une hirondelle ne fait pas le printemps. Le commerce d'un négociant consiste forcément en un ensemble d'opérations, qui sont effectivement en cours ou qui sont de toute façon envisagées et destinées à se concrétiser.

La Cour de l'Échiquier du Canada a examiné l'expression «risque ou affaire de caractère commercial» dans l'arrêt *Minister of National Revenue v. Taylor, James A.*, [1956-60] R.C.É. 3, à la page 13:

[TRADUCTION] Selon moi, il ressort clairement du libellé de la loi canadienne, toute décision judiciaire mise à part, que les expressions «commerce» et «risque ou affaire de caractère commercial» ne sont pas synonymes . . .

À propos des circonstances dans lesquelles une opération peut être «un risque ou une affaire de caractère commercial», le juge Thorson s'est exprimé en ces termes à la page 25:

[TRADUCTION] Cependant, un «commerce» n'est pas la même chose qu'«un risque de caractère commercial», et une opération pourrait fort bien être un risque de caractère commercial sans être un commerce . . . Le mot «risque» suppose une opération unique ou isolée, et c'est une erreur que d'arguer de son caractère unique ou isolé pour dire que ce n'était pas un risque de caractère commercial.

Dans une cause plus récente, *Bailey (D.R.) c. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2450 (C.C.I.), le juge Rip a conclu que, pour l'application du paragraphe 10(1), le mot «entreprise» tel qu'il est défini au paragraphe 248(1) comprend «un risque ou une affaire de caractère commercial». Il a ajouté que le caractère continu n'est pas nécessaire pour calculer le revenu tiré d'une entreprise. D'après ce raisonnement, on peut conclure qu'une opération isolée peut être une «entreprise» au sens du paragraphe 10(1).

Compte tenu de ce qui précède, l'avocat du demandeur se fonde sur la définition du mot «entreprise» pour dire qu'en dépit du fait que le demandeur n'était pas dans le [TRADUCTION] «commerce des biens» et qu'il s'agissait d'une opération isolée, il est permis d'affirmer que le demandeur a pris un risque de

therefore in a “business” for the purposes of subsections 248(1) and 10(1) of the Act.

The question of whether or not land purchased in an adventure in the nature of trade constitutes inventory for the purposes of subsection 10(1) was also canvassed in the *Bailey* decision, *supra*, where it was determined that land acquired for resale in a trade or an adventure or concern in the nature of trade could be classified as inventory for the purposes of subsection 10(1). However, if the intent of the taxpayer was to hold the land as an investment such as “capital property”, it could not be classified as “inventory” for the purposes of subsection 10(1). This was reviewed in *Gilmour (R.) v. M.N.R.*, [1989] 2 C.T.C. 2454 (T.C.C.), by Taylor T.C.J. at page 2455:

As I see it, the taxpayer had always treated the land as a capital asset not a trading asset, by adding to its original cost the carrying charges of interest and taxes, permitted under section 53 and 54 of the *Income Tax Act*.

In that case, it was held that the vacant land was held by the taxpayer as a capital asset and therefore was not eligible for valuation in accordance with subsection 10(1).

In *Van Dongen, Q.C. v. The Queen* (1990), 90 DTC 6633 (F.C.T.D.), my colleague Cullen J. looked to the *Bailey* decision, *supra*, as representative of the state of the law on the issue. As mentioned earlier, in *Bailey, supra*, it was established that land held as an adventure in the nature of trade was eligible for inventory “write-down”; that a parcel of raw farmland purchased by the taxpayer for resale was “inventory” pursuant to subsection 10(1) despite the fact that the purchase of the land was not used in trade but was an isolated transaction. This reasoning was also applied in *Weatherhead (J.E.) v. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2579 (T.C.C.).

caractère commercial et, partant, exploite une «entreprise» pour l'application des paragraphes 248(1) et 10(1) de la Loi.

^a La question de savoir si un terrain acheté dans le cadre d'une opération constituant un risque de caractère commercial figure ou non dans un inventaire pour l'application du paragraphe 10(1) a également été examinée à fond dans l'arrêt *Bailey*, précité, dans lequel il a été établi qu'un terrain acheté pour être revendu dans le cadre d'une opération constituant un commerce ou un risque de caractère commercial pourrait être considéré comme un bien figurant dans un inventaire pour l'application du paragraphe 10(1). Toutefois, si l'intention du contribuable était de détenir le terrain en tant qu'investissement comme un «bien en immobilisation», ce terrain ne pourrait être considéré comme un bien figurant dans un «inventaire» pour l'application du paragraphe 10(1). Le juge Taylor de la Cour de l'impôt a passé la question en revue dans l'arrêt *Gilmour (R.) c. M.N.R.*, [1989] 2 C.T.C. 2454 (C.C.I.), à la page 2455:

^e À mon avis, le contribuable a toujours considéré le lot comme un actif immobilisé et non pas comme un capital de roulement, en ajoutant à son prix d'achat les frais d'intérêt et les taxes, permis aux termes des articles 53 et 54 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

^f Dans cette affaire-là, on a statué que le terrain vague était détenu par le contribuable en tant que bien immobilisé et ne pouvait donc pas faire l'objet d'une évaluation en application du paragraphe 10(1).

^g Dans l'arrêt *Van Dongen, Q.C. c. La Reine* (1990), 90 DTC 6633 (C.F. 1^{re} inst.), mon collègue le juge Cullen a tenu la décision *Bailey*, précitée, pour représentative de l'état du droit sur la question. Comme je l'ai déjà mentionné, il a été établi dans l'arrêt *Bailey* précité, qu'un terrain détenu à titre de risque de caractère commercial pouvait faire l'objet d'une «réduction de valeur»; qu'une parcelle de terre agricole en friche achetée par le contribuable aux fins de revente était un bien figurant dans un «inventaire» pour l'application du paragraphe 10(1) en dépit du fait que l'achat du terrain n'était pas un commerce mais une opération isolée. Ce raisonnement a également été appliqué dans l'arrêt *Weatherhead (J.E.) c. M.N.R.*, [1990] 1 C.T.C. 2579 (C.C.I.).

Both parties having conceded that the property in issue was acquired for speculative reasons, the plaintiff contends that based on the jurisprudence, the land may be characterized as “inventory” for the purposes of subsection 10(1) of the Act. Accordingly, the plaintiff should be entitled to write down the property in the 1983 and 1984 taxation years.

In my view, subsection 10(1) should not be interpreted as suggested. It is a well established principle that any provision in the *Income Tax Act* must be read in light of the Act as a whole. A section of the Act cannot be interpreted in isolation (*Stubart Investments Ltd. v. The Queen*, [1984] 1 S.C.R. 536). For the purposes of interpreting subsection 10(1), other relevant sections of the Act must be considered namely, subsections 248(1) and 9(1).

10. (1) For the purpose of computing income from a business, the property described in an inventory shall be valued at its cost to the taxpayer or its fair market value, whichever is lower, or in such other manner as may be permitted by regulation.

248. (1) In this Act, . . .

“inventory” means a description of property the cost or value of which is relevant in computing a taxpayer’s income from a business for a taxation year.

“business” includes a profession, calling, trade, manufacture or undertaking of any kind whatever and, except for the purposes of paragraph 18(2)(c), section 54.2 and paragraph 110.6(14)(f), an adventure or concern in the nature of trade but does not include an office or employment;

9. (1) Subject to this Part, a taxpayer’s income for a taxation year from a business or property is his profit therefrom for the year. [My emphasis.]

In the computation of profit for the purposes of subsection 9(1), a taxpayer’s profit must be determined in accordance with ordinary commercial and accounting principles and practices. The applicable method of accounting should be one which best reflects the taxpayer’s true income position. This principle has been well settled in a number of deci-

Comme les deux parties ont admis que le bien litigieux a été acheté à des fins de spéculation, le demandeur prétend que d’après la jurisprudence, on peut considérer le terrain comme un bien figurant dans un «inventaire» pour l’application du paragraphe 10(1) de la Loi. Le demandeur devrait donc avoir le droit de réduire la valeur du bien durant les années d’imposition 1983 et 1984.

À mon avis, il ne convient pas d’interpréter le paragraphe 10(1) comme on le suggère. Il est un principe reconnu selon lequel toute disposition de la *Loi de l’impôt sur le revenu* doit être interprétée en fonction de la Loi prise dans son ensemble. On ne peut interpréter un article de la Loi isolément (*Stubart Investments Ltd. c. La Reine*, [1984] 1 R.C.S. 536). Pour interpréter le paragraphe 10(1), on doit tenir compte d’autres dispositions pertinentes de la Loi, à savoir les paragraphes 248(1) et 9(1).

10. (1) Aux fins du calcul du revenu tiré d’une entreprise, les biens figurant dans un inventaire sont évalués au coût supporté par le contribuable ou à leur juste valeur marchande, le moins élevé de ces deux éléments étant à retenir, ou de toute autre façon permise par les règlements.

248. (1) Dans la présente loi, . . .

«inventaire» signifie la description des biens dont le prix ou la valeur entre dans le calcul du revenu qu’un contribuable tire d’une entreprise pour une année d’imposition;

«entreprise» ou «affaires» comprend une profession, un métier, un commerce, une industrie ou une activité de quelque genre que ce soit et, sauf pour l’application de l’alinéa 18(2)c, de l’article 54.2 et de l’alinéa 110.6(14)f, un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, mais ne comprend pas une charge ou un emploi;

9. (1) Sous réserve des dispositions de la présente Partie, le revenu tiré par le contribuable d’une entreprise ou d’un bien pour une année d’imposition est le bénéfice qu’il en tire pour cette année. [C’est moi qui souligne.]

Le calcul du bénéfice du contribuable pour l’application du paragraphe 9(1) doit se faire conformément aux pratiques et aux principes comptables et commerciaux ordinaires. La méthode comptable applicable devrait être celle qui reflète le mieux la position véritable du contribuable au chapitre du revenu. Ce principe est clairement énoncé dans plusieurs décisions,

sions including the recent decision of Madam Justice Reed of the Federal Court, Trial Division, in *Maritime Telegraph and Telephone Co. Ltd. v. The Queen* (1990), 91 DTC 5038.

Ordinary commercial principles and practices dictate that in any business, the revenue should be matched against the expenses before any loss or profit is recognized. Generally, in the case of a trading business, the following method is used since it best reflects the business' true income position:

$$\begin{aligned} \text{Profit (loss)} &= \text{Proceeds of sales} - \text{cost of sales}^* \\ * \text{ Cost of sales} &= (\text{Value of inventory at the beginning of the year} + \text{cost of acquisitions}) - \text{value of inventory at the end of the year} \end{aligned}$$

Adopting this formula, a trading business can determine its cost of sales by calculating the change in the value of its inventory from the beginning to the end of a given period. The valuation of inventory can therefore affect the business' gross profit. It is only to this extent that the inventory value becomes relevant. It is not by itself deductible from the taxpayer's income.

This approach is supported by the Supreme Court of Canada decision in *Minister of National Revenue v. Shofar Investment Corporation*, [1980] 1 S.C.R. 350. There, with respect to subsection 14(2) [now subsection 10(1)] of the Act, the Court wrote at page 355:

The value of inventory, which is used in determining profit, is determined on the basis of cost or fair market value, whichever is lower, or in such other manner as may be permitted by regulation. By virtue of subs. 14(2), therefore, the cost of an inventory item is a factor which has relevance in determining inventory value. To that extent it can affect the ascertainment of the gross profit of the business, but it is not, in itself, deductible from the taxpayer's income. . . . [My emphasis.]

Items in inventory that are not yet sold are relevant in calculating profit of a trading business since they are factored into the cost of sales formula as previ-

notamment dans celle que Madame le juge Reed de la Section de première instance de la Cour fédérale a rendue récemment dans l'arrêt *Maritime Telegraph and Telephone Co. Ltd. c. La Reine* (1990), 91 DTC 5038.

Les pratiques et les principes commerciaux ordinaires prescrivent qu'on doit rapprocher les recettes et les dépenses d'une entreprise avant de voir s'il y a une perte ou un bénéfice. Dans le cas d'une entreprise commerciale, on utilise généralement la méthode suivante parce qu'elle reflète le mieux la position véritable de l'entreprise au chapitre du revenu:

$$\begin{aligned} \text{Bénéfice (perte)} &= \text{Produit des ventes} - \text{coût des ventes}^* \\ * \text{ Coût des ventes} &= (\text{Valeur attribuée aux stocks au début de l'année} + \text{coût des acquisitions}) - \text{valeur attribuée aux stocks à la fin de l'année} \end{aligned}$$

Cette formule permet à une entreprise commerciale d'établir le coût des ventes en calculant le changement dans la valeur de ses stocks du début à la fin d'une période donnée. L'évaluation des stocks peut donc influencer sur le bénéfice brut de l'entreprise. C'est seulement dans cette mesure que la valeur des stocks devient pertinente. Elle n'est pas en soi deductible du revenu du contribuable.

Cette approche est étayée par la décision rendue par la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Ministre du Revenu national c. Shofar Investment Corporation*, [1980] 1 R.C.S. 350. Dans cet arrêt, la Cour a dit, au sujet du paragraphe 14(2) [maintenant le paragraphe 10(1)] de la Loi, à la page 355:

La valeur des stocks, utilisée pour établir le profit, est calculée sur la base du prix coûtant ou de la juste valeur marchande, selon le moindre des deux, ou de telle autre manière que les règlements peuvent autoriser. Donc, en vertu du par. 14(2), le coût d'un bien en stock est un facteur pertinent quand il s'agit d'établir la valeur des stocks. Il peut, dans cette mesure, modifier le calcul du profit brut de l'entreprise, mais il n'est pas, en soi, deductible du revenu du contribuable. . . . [C'est moi qui souligne.]

Les biens en stock qui ne sont pas encore vendus entrent dans le calcul du bénéfice d'une entreprise commerciale puisqu'ils sont pris en considération

ously outlined. Profit or loss is always dependent on the inventory valuation.

The computation of profit in the case of a business with relatively few transactions is somewhat different than that of the continuous trading business. The "cost of sales" formula is not generally applied in these circumstances since it does not reflect the true picture of this business' income position.

For example, when there is but one item in inventory, profit or loss cannot be ascertained until the disposition of that particular item since before disposition, there would be no revenues upon which to set off costs.

Subsection 10(1) clearly states that only property described as "inventory" can be written down. According to subsection 248(1), "inventory" includes property whose cost or value is relevant in computing a taxpayer's income. In a business of few transactions, the value of its inventory is not relevant in computing income until disposition. As a result, in a year when the property is not sold, it would not be included in the computation of income for tax purposes and therefore, subsection 10(1) would not apply.

Counsel for the plaintiff submits that the definition of "business" in subsection 248(1) specifically includes an adventure in the nature of trade except for the purposes of paragraph 18(2)(c), section 54.2, paragraph 110.6(14)(f). Subsection 10(1) is not included in the exceptions, therefore, "business" used in the subsection must include an adventure in the nature of trade. I disagree.

It has been well established that what is not specifically excluded from a legislative provision may remain excluded if it would otherwise create an absurdity. In this case, applying subsection 10(1) to an adventure in the nature of trade would, in my opinion, lead to such an absurdity since the Act does not tax unrealized profits and it follows that it should not recognize unrealized losses. If the property had increased in value during the time it was held, there

dans la formule susmentionnée relative au coût des ventes. Le bénéfice ou la perte dépend toujours de l'évaluation des stocks.

a Le calcul du bénéfice d'une entreprise qui fait très peu d'opérations est quelque peu différent du calcul du bénéfice d'une entreprise commerciale dont l'exploitation est continue. La formule relative au «coût des ventes» n'est généralement pas appliquée dans un cas semblable parce qu'elle ne reflète pas la position véritable de l'entreprise au chapitre du revenu.

b Ainsi, lorsqu'il n'y a qu'un bien en stock, c'est uniquement au moment où le bien est cédé qu'on peut calculer le bénéfice ou la perte puisqu'avant la disposition, il n'y a pas de recettes desquelles on peut déduire les coûts.

c Le paragraphe 10(1) dispose clairement que seuls les biens figurant dans un «inventaire» peuvent faire l'objet d'une réduction de valeur. Aux termes du paragraphe 248(1), un «inventaire» comprend des biens dont le prix ou la valeur entre dans le calcul du revenu d'un contribuable. Dans le cas d'une entreprise qui fait peu d'opérations, la valeur d'un bien en stock n'entre dans le calcul du revenu qu'au moment de la disposition. Par conséquent, au cours d'une année où il n'y a pas de disposition, le bien n'entre pas dans le calcul du revenu aux fins de l'impôt et, partant, le paragraphe 10(1) ne s'applique pas.

d L'avocat du demandeur fait valoir que la définition du mot «entreprise» au paragraphe 248(1) comprend expressément un risque de caractère commercial, sauf pour l'application de l'alinéa 18(2)c, de l'article 54.2 et de l'alinéa 110.6(14)f). Comme le paragraphe 10(1) ne figure pas parmi les exceptions, le mot «entreprise» employé dans ce paragraphe comprend nécessairement un risque de caractère commercial. Je ne partage pas cet avis.

e Il est constant que ce qui n'est pas expressément exclu d'une disposition législative peut quand même être exclu s'il en résultait autrement une absurdité. En l'espèce, j'estime qu'il serait absurde d'appliquer le paragraphe 10(1) à un risque de caractère commercial puisque la Loi n'assujettit pas à l'impôt des bénéficiaires non réalisés; il s'ensuit logiquement qu'elle ne devrait pas s'appliquer à des pertes non réalisées. Si la valeur du bien augmentait au cours de la période

would be no taxation of the increased value until its disposition.

Consider the case of a judge who acquires a piece of raw land in an adventure in the nature of trade. Due to a downturn in the economy, this land loses value. Should this judge be allowed to write down this land pursuant to subsection 10(1) of the Act and claim a business loss against his or her judge's salary? From a practical standpoint, I think not.

Since subsection 10(1) of the Act deals with the valuation of inventory property for the purpose of determining income from a business, it cannot be interpreted without having regard to subsection 9(1) of the Act. When considering subsection 9(1), it becomes apparent that an inventory "write-down" of the "Styles Property" would not reflect the truest picture of the plaintiff's income position. As a result, subsection 10(1) does not apply to this plaintiff.

The plaintiff's action is therefore dismissed. Costs to the defendant.

durant laquelle celui-ci est détenu, la valeur majorée ne serait assujettie à l'impôt qu'au moment de la disposition.

Prenons le cas d'un juge qui se porte acquéreur d'un terrain vague dans le cadre d'une opération constituant un risque de caractère commercial. Par suite d'un recul de l'économie, la valeur de ce terrain chute. Ce juge devrait-il pouvoir réduire la valeur du terrain aux termes du paragraphe 10(1) de la Loi et déduire une perte d'entreprise de son salaire? D'un point de vue pratique, je pense que non.

Comme le paragraphe 10(1) de la Loi porte sur l'évaluation des biens figurant dans un inventaire pour calculer le revenu tiré d'une entreprise, on ne peut l'interpréter sans tenir compte du paragraphe 9(1) de la Loi. À la lecture du paragraphe 9(1), on constate qu'une «réduction de valeur» du terrain «Styles Property» ne refléterait pas la position véritable du demandeur au chapitre du revenu. Le paragraphe 10(1) ne s'applique donc pas au contribuable en l'espèce.

En conséquence, l'action du demandeur est rejetée. La défenderesse a droit aux dépens.