

A-348-94

A-348-94

**Her Majesty the Queen** (*Appellant*)**Sa Majesté la Reine** (*appelante*)

v.

c.

**Toronto College Park Limited** (*Respondent*)**Toronto College Park Limited** (*intimée*)**INDEXED AS: TORONTO COLLEGE PARK LTD. v. CANADA (C.A.)****RÉPERTORIÉ: TORONTO COLLEGE PARK LTD. c. CANADA (C.A.)**

Court of Appeal, Strayer and Robertson JJ.A. and Chevalier D.J.—Toronto, June 6; Ottawa, June 25, 1996.

Cour d'appel, juges Strayer et Robertson, J.C.A., et juge suppléant Chevalier—Toronto, 6 juin; Ottawa, 25 juin 1996.

*Income tax — Income calculation — Deductions — Appeal from trial judgment holding “tenant inducement payments” running expenses (not reasonably traceable directly to source of revenue), fully deductible in year of payment — After trial judgment rendered, F.C.A., in Canada v. Canderel, holding tenant inducement payments not running expenses as relate to particular source of income, capable of being matched, must be so matched — Income Tax Act, s. 18(9) requiring taxpayers to amortize certain prepaid expenses relating to more than one taxation year, enumerating exceptions — S. 18(9) not codifying rule of full deductibility, but clarifying prepaid expenses to be amortized when calculating profit — Canderel merely adding exception to statutory list — Promulgation of judicial exception to rule not rendering statutory exceptions redundant — That expense can be amortized not meaning can be matched — S. 18(9) requiring certain prepaid expenses to be amortized regardless of whether classified as running expenses — Canderel not rendering s. 18(9) meaningless — Alternatively, question not which GAAP giving truer picture, but whether expense can be matched with specific source of revenue — If so, must be amortized — Since option to renew within tenant's control, tenant inducement payments should be matched with revenues over initial term of lease for which tenant having obligation to pay rent.*

*Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Déductions — Appel d'un jugement de la Section de première instance qui a conclu que certains «paiements incitatifs aux locataires» étaient des dépenses courantes (qu'on ne peut raisonnablement rattacher à une source de revenu), entièrement déductibles dans l'année de paiement — Peu de temps après le jugement de première instance, la Cour d'appel fédérale a jugé, dans Canada c. Canderel, que ces paiements ne constituent pas des dépenses courantes puisqu'ils se rapportent à une source de revenu précise et qu'ils peuvent et doivent, par conséquent, s'y raccorder — L'art. 18(9) de la Loi de l'impôt sur le revenu oblige les contribuables à amortir certaines dépenses payées d'avance lorsqu'elles se rapportent à plus d'une année d'imposition, tout en énumérant les exceptions — L'art. 18(9) ne vise pas à codifier la prétendue règle de déductibilité totale, mais précise les dépenses payées d'avance qui sont soumises à la méthode de comptabilité d'amortissement dans le calcul des bénéfices — La décision Canderel ne fait qu'ajouter une exception à la liste prévue par la Loi — La publication d'une exception judiciaire à une règle n'a pas pour effet de rendre superflues les exceptions que prévoit la Loi — Que des dépenses puissent être amorties ne signifie pas qu'elles peuvent se raccorder à une source de revenu — L'art. 18(9) prévoit que certaines dépenses payées d'avance doivent être amorties peu importe qu'elles puissent être classifiées comme dépense courante — La décision Canderel ne vide pas de son sens l'art. 18(9) — Par ailleurs, il ne s'agit pas de savoir lequel des PCGR reflète plus fidèlement les bénéfices du contribuable, mais plutôt d'établir si la dépense en question peut se raccorder à une source de revenu déterminée — Dans l'affirmative, elle doit faire l'objet d'amortissement — Puisque la décision de reconduire relève du locataire seul, les paiements incitatifs aux locataires doivent se raccorder au revenu pour le terme initial du bail en vertu duquel le locataire est tenu de payer un loyer.*

This was an appeal from the trial judgment allowing an appeal from an assessment in respect of the taxpayer's 1983 taxation year. The Trial Judge held that “tenant

Appel d'un jugement de la Section de première instance accueillant l'appel portant sur une cotisation relative à l'année d'imposition 1983 du contribuable. Le juge de

inducement payments” were “running expenses” and therefore fully deductible in the year of payment. A running expense is an expense which cannot reasonably be traced or allocated directly to a corresponding item of revenue. Two years after the trial judgment was rendered, the Federal Court of Appeal in *Canada v. Canderel* held that tenant inducement payments were not running expenses as they relate to a particular source of income and therefore are capable of being “matched”, and must be so matched for tax purposes. The respondent submitted that *Canderel* was wrongly decided because it rendered subsection 18(9) redundant and meaningless. It maintained that prior to *Canderel* the general rule was one of full deductibility in the year the expense was incurred, and that *Income Tax Act*, subsection 18(9), which requires taxpayers to amortize certain prepaid expenses where they relate to more than one taxation year, codified this general rule while enumerating the exceptions. The respondent submitted that only in respect of the exceptions specifically noted in subsection 18(9) is a taxpayer prohibited from deducting fully the expense in the year it was made or incurred. That list of exceptions did not include tenant inducement payments. Alternatively, the respondent argued that the Minister had failed to show that amortization of the tenant inducement payments over the term of the leases provided a truer picture of the taxpayer’s income and, therefore, it was entitled to deduct the entire expense as was permitted under generally accepted accounting principles prevailing at the time the payments were made.

*Held*, the appeal should be allowed.

Subsection 18(9) was not intended to codify the so-called general rule permitting full deductibility of all expenses in the year the expenditure was made, but to clarify that, with respect to certain prepaid expenses, taxpayers would be obligated to use the amortization method of accounting when computing profit under section 9.

Furthermore, the promulgation of a judicial exception to a rule does not render the statutory exceptions redundant. At most, *Canderel* added another exception to the statutory list of expenses which require amortization.

Prepaid expenses of the kind specified in subsection 18(9) are not always non-running expenses. Prepaid expenses can be amortized over a period of years, but that does not mean that they can be matched to a specific source of income. For example, subsection 18(9) requires that prepaid rents and prepaid service contracts be deferred and amortized irrespective of whether they would be classified as a running expense. The rule in *Canderel*

première instance a conclu que certains «paiements incitatifs aux locataires» étaient des «dépenses courantes» et, par conséquent, entièrement déductibles dans l’année de paiement. Une dépense est dite courante lorsqu’on ne peut raisonnablement la rattacher ou l’imputer directement à un poste de revenu correspondant. Deux ans après le jugement de première instance, la Cour d’appel fédérale a jugé, dans *Canada c. Canderel*, que ces paiements ne constituent pas des dépenses courantes puisqu’ils se rapportent à une source de revenu précise et qu’ils peuvent et doivent, par conséquent, «s’y raccorder» aux fins de l’impôt. L’intimée soutient que l’affaire *Canderel* a été incorrectement jugée en ce qu’elle a pour effet de rendre le paragraphe 18(9) superflu et sans objet. Qu’avant la décision *Canderel*, la pleine déductibilité dans l’année où la dépense est effectuée ou engagée était la règle générale, et que le paragraphe 18(9) de la *Loi de l’impôt sur le revenu* qui oblige les contribuables à amortir certaines dépenses payées d’avance lorsqu’elles se rapportent à plus d’une année d’imposition, codifie la règle générale tout en énumérant les exceptions. Et que c’est à l’égard de ces seules exceptions précises que le paragraphe 18(9) interdit au contribuable de déduire la totalité de la dépense dans l’année où elle est effectuée ou engagée. La liste de ces exceptions ne comprend pas les paiements incitatifs aux locataires. L’intimée fait valoir par ailleurs que le ministre n’a pas réussi à prouver que l’amortissement des paiements incitatifs aux locataires sur la durée respective des baux reflète plus fidèlement le revenu du contribuable et, donc, que celui-ci a le droit de déduire la dépense totale conformément aux principes comptables généralement reconnus en vigueur au moment du versement de ces montants.

*Arrêt*: l’appel doit être accueilli.

Le paragraphe 18(9) ne vise pas à codifier la prétendue règle générale instituant la déductibilité totale de toutes les dépenses dans l’année même où elles sont effectuées ou engagées, mais à préciser qu’à l’égard de certaines dépenses payées d’avance, les contribuables seraient tenus d’appliquer la méthode de comptabilité d’amortissement pour calculer le bénéfice aux termes de l’article 9.

La publication d’une exception judiciaire à une règle n’est pas de nature à rendre superflues les exceptions que prévoit la Loi. Tout au plus, la décision *Canderel* a eu pour effet d’ajouter une exception à la liste des dépenses que la Loi assujettit à la méthode d’amortissement.

Les dépenses payées d’avance comme celles dont fait état le paragraphe 18(9) ne sont pas toujours des dépenses non courantes. Les dépenses payées d’avance peuvent être amorties sur un nombre d’années, mais il ne s’ensuit pas qu’elles peuvent se raccorder à une source de revenu déterminée. Par exemple, le paragraphe 18(9) prévoit que les loyers et les contrats de service payés d’avance doivent être reportés et amortis peu importe qu’ils puissent être

does not render subsection 18(9) meaningless.

As to the alternative argument, the issue is not which of the three GAAP options gives the truer picture of the taxpayer's profit, but whether an expense can be matched with a specific source of revenue. If it can, then it must be amortized.

Since the option to renew is within the exclusive control of the tenant, and since it is mere speculation as to whether the renewal option will ever be exercised, tenant inducement payments should be matched with revenues over the initial term of the lease for which the tenant has an existing obligation to pay rent.

#### STATUTES AND REGULATIONS JUDICIALLY CONSIDERED

*Income Tax Act*, S.C. 1970-71-72, c. 63, ss. 9, 18(9) (as enacted by S.C. 1980-81-82-83, c. 48, s. 9).

*Income Tax Act*, R.S.C., 1985 (5th Supp.), c. 1, s. 18(9) (as am. by S.C. 1994, c. 7, Sch. VIII, s. 8; 1995, c. 3, s. 6).

#### CASES JUDICIALLY CONSIDERED

##### APPLIED:

*Canada v. Canderel Ltd.*, [1995] 2 F.C. 232; [1995] 2 C.T.C. 22; (1995), 95 DTC 5101; 179 N.R. 134 (C.A.); leave to appeal to S.C.C. refused [1995] 3 S.C.R. v.

##### CONSIDERED:

*Cummings (J L) v The Queen*, [1981] CTC 285; (1981), 81 DTC 5207; 37 N.R. 574 (F.C.A.).

##### REFERRED TO:

*Minister of National Revenue v. Tower Investment Inc.*, [1972] F.C. 454; [1972] CTC 182; (1972), 72 DTC 6161 (T.D.); *Associated Investors of Canada Ltd. v. Minister of National Revenue*, [1967] 2 Ex. C.R. 96; [1967] C.T.C. 138; (1967), 67 DTC 5096; *Naval Colliery Company, Limited v. Commissioners of Inland Revenue* (1928), 12 T.C. 1017 (K.B.); *Symes v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 695; (1993), 110 D.L.R. (4th) 470; 19 C.R.R. (2d) 1; [1994] 1 C.T.C. 40; 94 DTC 6001; 161 N.R. 243; *Canderel Ltd. v. Canada*, [1994] 1 C.T.C. 2336; (1994), 94 DTC 1133 (T.C.C.).

#### AUTHORS CITED

Lewin, R. "Tax Treatment of Lease Inducements and At-Risk Rules and the New Limited Recourse Debt

classifiés comme dépense courante. La règle énoncée dans *Canderel* ne vide pas de son sens le paragraphe 18(9).

Pour ce qui est de l'argument subsidiaire, il ne s'agit pas de savoir laquelle des trois options relatives aux PCGR reflète plus fidèlement les bénéfices du contribuable, mais plutôt d'établir si la dépense en question peut se raccorder à une source de revenu déterminée. Dans l'affirmative, elle doit faire l'objet d'amortissement.

Puisque l'option de reconduction relève exclusivement de la volonté du locataire, et que l'exercice de cette option n'est que simple conjecture, les paiements incitatifs aux locataires doivent se raccorder au revenu pour le terme initial du bail en vertu duquel le locataire est tenu de payer un loyer.

#### LOIS ET RÈGLEMENTS

*Loi de l'impôt sur le revenu*, S.C. 1970-71-72, ch. 63, art. 9, 18(9) (édicte par S.C. 1980-81-82-83, ch. 48, art. 9).

*Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985) (5<sup>e</sup> suppl.), ch. 1, art. 18(9) (mod. par L.C. 1994, ch. 7, ann. VIII, art. 8; 1995, ch. 3, art. 6).

#### JURISPRUDENCE

##### DÉCISION APPLIQUÉE:

*Canada c. Canderel Ltd.*, [1995] 2 C.F. 232; [1995] 2 C.T.C. 22; (1995), 95 DTC 5101; 179 N.R. 134 (C.A.); demande d'autorisation de pourvoi à la C.S.C. rejetée [1995] 3 R.C.S. v.

##### DÉCISION EXAMINÉE:

*Cummings (J L) c La Reine*, [1981] CTC 285; (1981), 81 DTC 5207; 37 N.R. 574 (C.A.F.).

##### DÉCISIONS CITÉES:

*Le ministre du Revenu national c. Tower Investment Inc.*, [1972] C.F. 454; [1972] CTC 182; (1972), 72 DTC 6161 (1<sup>re</sup> inst.); *Associated Investors of Canada Ltd. v. Minister of National Revenue*, [1967] 2 R.C.É. 96; [1967] C.T.C. 138; (1967), 67 DTC 5096; *Naval Colliery Company, Limited v. Commissioners of Inland Revenue* (1928), 12 T.C. 1017 (K.B.); *Symes c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 695; (1993), 110 D.L.R. (4th) 470; 19 C.R.R. (2d) 1; [1994] 1 C.T.C. 40; 94 DTC 6001; 161 N.R. 243; *Canderel Ltd. c. Canada*, [1994] 1 C.T.C. 2336; (1994), 94 DTC 1133 (C.C.I.).

#### DOCTRINE

Lewin, R. «Tax Treatment of Lease Inducements and At-Risk Rules and the New Limited Recourse Debt

Rules” in Corporate Management Tax Conference, 1995. *Real Estate Transactions: Tax Planning for the Second Half of the 1990s*. Toronto: Canadian Tax Foundation, 1995.

Revenue Canada, Taxation. *Interpretation Bulletin* IT-417R. Ottawa: Revenue Canada, July 5, 1982.

APPEAL from trial judgment (*Toronto College Park Ltd. v. Canada*, [1994] 1 C.T.C. 194; (1993), 94 DTC 6172; 71 F.T.R. 30 (F.C.T.D.)) holding that “tenant inducement payments” were “running expenses” and therefore fully deductible in the year of payment. Appeal allowed.

COUNSEL:

*J. S. Gill and David E. Spiro* for appellant.  
*Michael E. Barrack and Thomas B. Akin* for respondent.

SOLICITORS:

*Deputy Attorney General of Canada* for appellant.  
*McCarthy, Tétrault*, Toronto, for respondent.

*The following are the reasons for judgment rendered in English by*

Rules» in Corporate Management Tax Conference, 1995. *Real Estate Transactions: Tax Planning for the Second Half of the 1990s*. Toronto: Canadian Tax Foundation, 1995.

Revenu Canada, Impôt. *Bulletin d'interprétation* IT-417R. Ottawa: Revenu Canada, le 5 juillet 1982.

APPEL du jugement de la Section de première instance (*Toronto College Park Ltd. c. Canada*, [1994] 1 C.T.C. 194; (1993), 94 DTC 6172; 71 F.T.R. 30 (C.F. 1<sup>re</sup> inst.)) qui a conclu que certains «paiements incitatifs aux locataires» étaient des «dépenses courantes» et, par conséquent, entièrement déductibles dans l'année de paiement. Appel accueilli.

AVOCATS:

*J. S. Gill et David E. Spiro* pour l'appelante.  
*Michael E. Barrack et Thomas B. Akin* pour l'intimée.

PROCUREURS:

*Le sous-procureur général du Canada* pour l'appelante.  
*McCarthy, Tétrault*, Toronto, pour l'intimée.

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

1 ROBERTSON J.A.: This is an appeal from a judgment of the Trial Division allowing the respondent taxpayer's appeal from an assessment of the Minister of National Revenue in respect of its 1983 taxation year. In the decision below, now reported at [1994] 1 C.T.C. 194, the learned Trial Judge held that certain “tenant inducement payments” made by the respondent were “running expenses” and, therefore, fully deductible in the year of payment. At law, a running expense is an expense which cannot reasonably be traced or allocated directly to a corresponding item of revenue. In concluding that the inducement payments were “running expenses” the Trial Judge relied principally on an earlier decision of this Court, *Cummings (J L) v The Queen*, [1981] CTC 285 (F.C.A.). In *Cummings* this Court characterized a payment made by a taxpayer to indemnify a prospective tenant with respect to its

1 LE JUGE ROBERTSON, J.C.A.: Il s'agit de l'appel d'un jugement de la Section de première instance accueillant l'appel du contribuable, partie intimée, portant sur une cotisation établie par le ministre du Revenu national relativement à l'année d'imposition 1983. Dans la décision du tribunal de première instance, maintenant publiée dans [1994] 1 C.T.C. 194, le juge du procès a conclu que certains «paiements incitatifs aux locataires» effectués par l'intimée étaient des «dépenses courantes» et, par conséquent, entièrement déductibles dans l'année de paiement. En droit, une dépense est dite courante lorsqu'on ne peut raisonnablement la rattacher ou l'imputer directement à un poste de revenu correspondant. En concluant que les paiements incitatifs constituaient des «dépenses courantes», le juge du procès s'est principalement appuyé sur une décision antérieure de la Cour dans l'affaire *Cummings (J L) c La Reine*,

liability arising from the cancellation of an existing lease—a lease pick up payment—as a running expense. *Cummings* was decided in 1981. The decision under appeal was rendered in 1993. Two years later this Court in *Canada v. Canderel Ltd.*, [1995] 2 F.C. 232 (leave to appeal to the Supreme Court of Canada refused August 17, 1995 [[1995] 3 S.C.R. v]) was required to consider the tax treatment to be accorded tenant inducement payments.

2 In *Canderel* it was held that tenant inducement payments are not running expenses, as they relate to a particular source of income and, therefore, are capable of being “matched”, and must be so matched for tax purposes (see Stone J.A., at page 239, Robertson J.A. concurring). Assuming that the rent remains constant over the term of the lease matching can be achieved by way of amortization (see Desjardins J.A., at page 270). The Court distinguished *Cummings* on the basis that the characterization therein of a lease-pick up payment as a running expense was *obiter*. In that case, the only issue before the Court was whether the lease pick-up payment was made on account of capital or income.

3 The appellant’s position before us is straightforward. Applying the law as stated in *Canderel*, the respondent, in computing its profit within the meaning of section 9 of the *Income Tax Act* [S.C. 1970-71-72, c. 63] (the Act), is not entitled to deduct the entire amount of the two tenant inducement payments in the taxation year in which they were paid. Rather they must be deferred and amortized over the life of the respective leases. In the present case, one lease provides for a term of 20 years, with an option to renew for a further five years. The other lease is for a term of 11 years and five months. (With respect to the possible tax treatment of a renewal term see discussion *infra*.) More precisely, the appellant maintains that the tenant inducement pay-

[1981] CTC 285 (C.A.F.), où la Cour a qualifié de dépense courante un paiement effectué par un contribuable pour indemniser un locataire éventuel à l’égard de sa responsabilité découlant de la résiliation d’un bail en vigueur—un paiement pour reprise de bail. Le jugement *Cummings* remonte à 1981 alors que la décision portée aujourd’hui en appel a été rendue en 1993. Deux ans plus tard, la Cour d’appel fédérale dans l’affaire *Canada c. Canderel Ltd.*, [1995] 2 C.F. 232 (autorisation de pourvoi devant la Cour suprême du Canada refusée le 17 août 1995 [[1995] 3 R.C.S. v]), a été chargée d’étudier le traitement fiscal qu’il fallait accorder aux paiements incitatifs aux locataires.

2 Dans l’arrêt *Canderel*, la Cour d’appel a décidé que ces paiements ne constituent pas des dépenses courantes puisqu’ils se rapportent à une source de revenu précise et qu’ils peuvent et doivent, par conséquent, «s’y raccorder» aux fins de l’impôt (voir le juge Stone, à la page 239 avec l’appui du juge Robertson). En supposant que le loyer demeure constant pendant la durée du bail, le raccord peut se faire par voie d’amortissement (voir le juge Desjardins, à la page 270). La Cour a fait une distinction d’avec la décision *Cummings* en arguant que le fait de qualifier de dépense courante un paiement pour reprise de bail était une opinion incidente. Dans cette affaire, la Cour était saisie de la seule question de savoir si le paiement pour reprise de bail était fait au titre du capital ou à celui du revenu.

3 La position de l’appelante est claire et nette. Si l’on s’en tient à l’interprétation de la loi telle qu’énoncée dans *Canderel*, lorsqu’elle vient à calculer son bénéfice en application de l’article 9 de la *Loi de l’impôt sur le revenu* [S.C. 1970-71-72, ch. 63] (la Loi), l’intimée n’est pas admise à déduire intégralement les deux paiements incitatifs aux locataires dans l’année d’imposition où elle les a effectués. Ces paiements doivent plutôt être reportés et amortis sur la durée respective de chaque bail. En l’espèce, l’un de ces baux s’étend sur 20 ans avec option de renouvellement pour cinq autres années, l’autre, sur 11 ans et cinq mois. (Voir ci-dessous, le traitement fiscal possible relatif à une période de reconduction.) Plus précisément, l’appelante maintient que les paie-

ments must be “set off” or “matched” against revenues over the respective terms of the leases rather than being deducted entirely in the year in which they were paid. As is obvious, the issue in this case is strictly one of timing. The irony is that because of the decision of this Court in *Canderel*, the respondent was required to assume the role of protagonist. Thus, the success of this appeal turns on the validity of the respondent’s submissions.

4 The respondent’s position is equally straightforward: *Canderel* was “improperly” decided, the Court having failed to consider the effect of subsection 18(9) [as enacted by S.C. 1980-81-82-83, c. 48, s. 9] of the Act in reaching its conclusion. The thrust of the respondent’s argument is that the scheme of the Act allows it to deduct the inducement payments in the year they are made or incurred and that the legal effect of the decision in *Canderel* is to undermine that scheme by rendering subsection 18(9) “redundant” or “meaningless”. Curiously enough this argument appears to have been raised before the Tax Court in *Canderel*, but not addressed by the Tax Court Judge: see *Canderel Ltd. v. Canada*, [1994] 1 C.T.C. 2336 (T.C.C.). It is also evident that it was not pursued before the Court of Appeal.

5 Alternatively, the respondent argues that in the circumstances of this case the Minister failed to show that amortization of the tenant inducement payments over the term of the respective leases provides a truer picture of the taxpayer’s income and, therefore, it is entitled to deduct the entire expense as was permitted under generally accepted accounting principles (the GAAP rules) prevailing at the time the payments were made. I shall deal with each of these submissions in turn.

6 The respondent submitted that the rule in *Canderel* renders subsection 18(9) of the Act redundant or meaningless and, therefore, that case must be deemed to have been wrongly decided. The argument rests initially on the taxpayer’s understanding of the law as it stood prior to *Canderel*. That under-

ments incitatifs aux locataires doivent être [TRADUCTION] «contrebalancés» par des revenus ou [TRADUCTION] «s’y raccorder» pour la durée respective des baux au lieu d’être entièrement déduits dans l’année du paiement. Il est évident qu’il s’agit dans ce cas-ci d’une question de choix du moment et l’ironie veut qu’en raison de la décision de la Cour dans l’affaire *Canderel*, l’intimée a été obligée de jouer le rôle de protagoniste. Ainsi, le succès du présent appel dépend de la validité de ses arguments.

4 La position de celle-ci est également claire et nette. L’affaire *Canderel* a été [TRADUCTION] «incorrectement» jugée, la Cour ayant omis, en se prononçant sur la question, de tenir compte de l’effet du paragraphe 18(9) [édicte par S.C. 1980-81-82-83, ch. 48, art. 9] de la Loi. L’intimée fonde son argument sur l’économie de la Loi qui autorise la déduction des paiements incitatifs dans l’année où ils sont effectués ou engagés. À son avis, la décision *Canderel* a pour effet de porter atteinte à cette économie en rendant cette disposition [TRADUCTION] «superflue» et [TRADUCTION] «sans objet». Assez curieusement, cet argument paraît avoir été soulevé devant la Cour de l’impôt dans l’affaire *Canderel*, mais le juge de ce tribunal n’en a pas tenu compte: voir *Canderel Ltd. c. Canada*, [1994] 1 C.T.C. 2336 (C.C.I.). Il est également évident que cet argument n’a pas été repris devant la Cour d’appel.

5 L’intimée fait valoir, par ailleurs, que dans les circonstances de l’espèce, le ministre n’a pas réussi à prouver que l’amortissement des paiements incitatifs aux locataires sur la durée respective des baux, reflète plus fidèlement le revenu du contribuable et, donc, que celui-ci a le droit de déduire la dépense totale conformément aux principes comptables généralement reconnus (PCGR) en vigueur au moment du versement de ces montants. J’aborderai, à tour de rôle, chacune de ces observations.

6 L’intimée a déclaré que la règle énoncée dans *Canderel* faisait du paragraphe 18(9) une disposition superflue ou sans objet et, par conséquent, que la décision rendue dans cette cause doit nécessairement, être tenue pour erronée. L’argument repose initialement sur l’interprétation que donne le contri-

standing was expressed as follows. If an expenditure is classified as a running expense a taxpayer must deduct the amount fully in the year in which it is paid. The only exception is said to arise in cases where an amount paid is not characterized as an expense at the time it was incurred, but later becomes an expense. The cases of *Minister of National Revenue v. Tower Investment Inc.*, [1972] F.C. 454 (T.D.) and *Associated Investors of Canada Ltd. v. Minister of National Revenue*, [1967] 2 Ex. C.R. 96, respectively, were cited in support of those propositions. With respect to all other expenses, counsel for the respondent maintained that the taxpayer retains the option of either deducting the expense in the year incurred or deferring and amortizing it. In oral argument, counsel also submitted that the taxpayer's decision whether to deduct in the year the payment is made remains unaffected by the GAAP rules. In its written submissions the respondent took the position that taxpayers are entitled to calculate their income in accordance with generally accepted principles and that where more than one method of calculation is acceptable taxpayers retain the option of selecting an acceptable method regardless of the type of expense involved: see respondent's memorandum of fact and law at paragraph 21. However, for purposes of deciding this appeal, and in dealing with the substance of the respondent's argument, I do not find it necessary to resolve the perceived inconsistency.

buable de la loi telle qu'elle existait avant *Canderel*. Cette interprétation était la suivante: si une dépense est classifiée comme dépense courante, un contribuable doit la déduire entièrement dans l'année du versement. La seule exception, dit-on, survient lorsqu'un montant payé n'est pas défini comme dépense au moment où il a été engagé, mais qu'il le devient par la suite. Les cas de *Le ministre du Revenu national c. Tower Investment Inc.*, [1972] C.F. 454 (1<sup>re</sup> inst.) et *Associated Investors of Canada Ltd. v. Minister of National Revenue*, [1967] 2 R.C.É. 96, respectivement, ont été cités à l'appui de ces propositions. En ce qui concerne toutes les autres dépenses, l'avocat de l'intimée maintient que le contribuable peut, au choix, soit déduire la dépense dans l'année où elle a lieu, soit la reporter et l'amortir. Dans sa plaidoirie, l'avocat a également fait valoir que la décision du contribuable quant à la déduction dans l'année où le paiement a lieu, n'est toujours pas affectée par les PCGR. Dans ses observations écrites, l'intimée a adopté la position selon laquelle les contribuables ont le droit de calculer leur revenu conformément aux principes généralement reconnus et, lorsque plus d'une méthode de calcul s'offre à eux, ils gardent l'option de retenir l'une d'elles quel que soit le genre de dépense dont il s'agit: voir l'exposé des faits et du droit présenté par l'intimée, au paragraphe 21. Toutefois, je ne crois pas qu'il faille, pour trancher cet appel et étudier l'argument de l'intimée sur le fond, résoudre cette apparente contradiction.

7 In summary, the respondent maintained that prior to *Canderel* taxpayers were not, as a general rule, required to defer and amortize current expenses. The general rule is one of full deductibility in the year the expense is incurred or made. Furthermore, it was submitted that this general rule is now codified in subsection 18(9) of the Act [R.S.C., 1985 (5th Supp.), c. 1 (as am. by S.C. 1994, c. 7, Sch. VIII, s. 8; 1995, c. 3, s. 6)] of which the relevant provisions read as follows:

18. . . .

(9) Notwithstanding any other provision of this Act,

(a) in computing a taxpayer's income for a taxation year from a business or property (other than income

En résumé, l'intimée maintient qu'avant l'affaire *Canderel*, les contribuables n'étaient pas tenus, normalement, de reporter ou d'amortir les dépenses courantes, la pleine déductibilité dans l'année où la dépense est effectuée ou engagée étant la règle générale. En outre, celle-ci, a-t-on ajouté, est maintenant codifiée au paragraphe 18(9) de la Loi [L.R.C. (1985) (5<sup>e</sup> suppl.), ch. 1 (mod. par L.C. 1994, ch. 7, ann. VIII, art. 8; 1995, ch. 3, art. 6)] qui s'énonce ainsi:

18. . . .

(9) Malgré les autres dispositions de la présente loi:

a) dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition tiré d'une entreprise ou d'un bien (à

7

from a business computed in accordance with the method authorized by subsection 28(1), no deduction shall be made in respect of an outlay or expense to the extent that it can reasonably be regarded as having been made or incurred

(i) as consideration for services to be rendered after the end of the year,

(ii) as, on account or in lieu of payment of, or in satisfaction of, interest, taxes (other than taxes imposed on insurance premiums), rent or royalty in respect of a period after the end of the year, or

(iii) as consideration for insurance in respect of a period after the end of the year, other than

(A) where the taxpayer is an insurer, consideration for reinsurance, and

(B) consideration for insurance on the life of an individual under a group term life insurance policy where all of part of the consideration is for insurance that is (or would be if the individual survived) in respect of a period that ends more than 13 months after the consideration is paid;

(b) such portion of each outlay or expense (other than an outlay or expense of a corporation, partnership or trust as, on account of, in lieu of payment of or in satisfaction of, interest) made or incurred as would, but for paragraph (a), be deductible in computing a taxpayer's income for a taxation year shall be deductible in computing the taxpayer's income for the subsequent year to which it can reasonably be considered to relate; [Emphasis added.]

8 It is common ground that the legal effect of the foregoing provision is that taxpayers are required to amortize certain prepaid expenses where they relate to more than one taxation year. Counsel for the respondent argued that subsection 18(9) has the effect of codifying the general rule while enumerating the exceptions. Only in respect of the exceptions specifically noted in subsection 18(9) of the Act is a taxpayer prohibited from deducting fully the expense in the year it was made or incurred. That list of exceptions does not, of course, include tenant inducement payments. Against this background the respondent argued that if amortization of a tenant inducement expense is required automatically under the rule in *Canderel*, subsection 18(9) becomes redundant and the "but for" language found in para-

l'exclusion du revenu tiré d'une entreprise calculé selon la méthode permise par le paragraphe 28(1)), il n'est accordé aucune déduction au titre d'une dépense dans la mesure où il est raisonnable de la considérer comme engagée ou effectuée, selon le cas:

(i) en contrepartie de services à rendre après la fin de l'année,

(ii) à titre ou en paiement intégral ou partiel d'intérêts, d'impôts ou de taxes (à l'exclusion des taxes imposées sur les primes d'assurance), de loyer ou de redevances visant une période postérieure à la fin de l'année,

(iii) en contrepartie d'assurance visant une période postérieure à la fin de l'année, mais non:

(A) en contrepartie de réassurance, dans le cas où le contribuable est un assureur,

(B) en contrepartie d'assurance sur la tête d'un particulier aux termes d'une police d'assurance-vie collective temporaire, dans le cas où tout ou partie de la contrepartie se rapporte à de l'assurance qui vise ou viserait, si le particulier survivait, une période qui prend fin plus de treize mois après le paiement de la contrepartie.

b) la fraction de chaque dépense engagée ou effectuée (sauf celle d'une société, d'une société de personnes ou d'une fiducie au titre ou en règlement total ou partiel d'intérêts) qui, sans l'alinéa a), serait déductible dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition est déductible dans le calcul de son revenu pour l'année postérieure à laquelle il est raisonnable de considérer qu'elle se rapporte; [Non souligné dans le texte original.]

8 On s'entend généralement pour dire que la disposition qui précède a pour effet juridique d'obliger les contribuables à amortir certaines dépenses payées d'avance lorsqu'elles se rapportent à plus d'une année d'imposition. L'avocat de l'intimée a souligné que le paragraphe 18(9) codifie la règle générale tout en énumérant les exceptions. C'est à l'égard de ces seules exceptions précises qu'il est interdit au contribuable de déduire la totalité de la dépense dans l'année où elle est effectuée ou engagée. La liste de ces exceptions ne comprend pas, bien sûr, les paiements incitatifs aux locataires. Sur cette toile de fond, l'intimée a fait valoir que si la règle énoncée dans *Canderel* impose l'amortissement automatique de ces paiements incitatifs, le paragraphe 18(9) devient superflu et les mots «sans l'alinéa a)» de



graph 18(9)(b) rendered “nonsensical”. I cannot accede to this submission for several reasons.

9 The initial flaw in the respondent’s submission can be traced to the mistaken belief that subsection 18(9) was intended to codify the so-called general rule permitting full deductibility of all expenses in the year the expenditure was made or incurred. The more plausible explanation is that Parliament wished to make clear that, with respect to certain prepaid expenses, taxpayers would be obligated to use the accrual or amortization method of accounting when computing profit under section 9 of the Act. In effect, taxpayers are required to defer and amortize those prepaid expenses identified in subsection 18(9) over the period to which they reasonably relate. That the purpose underlying subsection 18(9) is to remove any ambiguity is reinforced by the Department of National Revenue’s *Interpretation Bulletin* IT-417R which reads in part:

2. As a general rule, taxpayers are required to use the accrual method of accounting to calculate the income from a business or property as contemplated by section 9. In calculating income for tax purposes, the Department requires that the accounting for prepaid expenses and deferred charges be in accordance with the matching principle as required in generally accepted accounting principles, subject always to any contrary provision of the Act.

3. To remove any uncertainty, subsection 18(9) of the Act was enacted into law on February 26, 1981 effective from December 11, 1979 and requires a taxpayer to match certain specific expenditures to the taxation year to which they can reasonably be considered to relate. The Department takes the view that subsection 18(9) was enacted for greater certainty and notwithstanding that it does not cover deferred charges or all types of expenses that can be prepaid, it is considered that the Income Tax Act (even as it read prior to the introduction of subsection 18(9)) always required and continues to require that all costs that could clearly be related to future periods be expensed in those periods, if they are material and if failure to defer the expense would distort the net profit not only of the year during which the expense was incurred but also of the subsequent year or years to which the benefit relates.

cette disposition [TRADUCTION] «n’ont plus de sens». Je ne peux, pour plusieurs raisons, souscrire à cette proposition.

9 La faille que présente initialement l’argument de l’intimée trouve sa source dans la croyance erronée que le paragraphe 18(9) visait à codifier la prétendue règle générale instituant la déductibilité totale de toutes les dépenses dans l’année même où elles sont effectuées ou engagées. L’explication plus plausible est que le Parlement a voulu nettement préciser qu’à l’égard de certaines dépenses payées d’avance, les contribuables seraient tenus d’appliquer la méthode de comptabilité d’exercice ou celle d’amortissement pour calculer le bénéfice aux termes de l’article 9 de la Loi. De fait, ils sont obligés de reporter et d’amortir les dépenses payées d’avance désignées au paragraphe 18(9) sur la période à quoi elles s’appliquent raisonnablement. Que l’objectif sous-jacent au paragraphe 18(9) vise à écarter toute ambiguïté est confirmé davantage par le *Bulletin d’interprétation* IT-417R du ministère du Revenu national qui porte notamment ce qui suit:

2. En règle générale, les contribuables sont tenus d’utiliser la méthode de comptabilité d’exercice pour calculer le revenu tiré d’une entreprise ou d’un bien, comme il est stipulé à l’article 9. Pour le calcul du revenu aux fins de l’impôt, le Ministère exige que la comptabilisation des dépenses payées d’avance et des frais reportés soit conforme au principe de raccord, comme l’exigent les principes comptables généralement reconnus, sous réserve de toute autre disposition contraire de la Loi.

3. Pour éliminer toute incertitude, le paragraphe 18(9) de la Loi est entré en vigueur le 26 février 1981, avec effet rétroactif au 11 décembre 1979. Selon le paragraphe, un contribuable est tenu de raccorder certaines dépenses précises à l’année d’imposition à laquelle elles peuvent raisonnablement s’appliquer. Le Ministère est d’avis que le paragraphe 18(9) a été adopté par souci de précision et que, même si ce paragraphe ne traite pas des frais reportés ou de tous les genres de dépenses qui peuvent être payées d’avance, la Loi de l’impôt sur le revenu (même avant l’adoption du paragraphe 18(9)) a toujours stipulé et continue à stipuler que tous les coûts qui se rapportent de façon évidente à des périodes ultérieures soient imputés à ces périodes, si elles sont importantes et si le défaut de reporter la dépense affecte le profit net non seulement pour l’année au cours de laquelle les dépenses ont été engagées mais également au cours de l’année ou des années ultérieures auxquelles le bénéfice se rapporte.

10 The argument that *Canderel* had the effect of rendering subsection 18(9) redundant is also flawed in at least one other material respect. Assuming, and without deciding, that the general rule is as stated by the respondent, it does not follow that the promulgation of a judicial exception to a rule has the effect of rendering the statutory exceptions redundant. At most, it could be said that *Canderel* had the effect of adding another exception to the statutory list of expenses which require amortization. On further reflection, however, the redundancy argument is most likely premised on the assumption that prepaid expenses and tenant inducement payments fall into the same category; that is to say non-running expenses. Presumably, it is open to argue that *Canderel* stands for the proposition that expenses which can be matched must be amortized and therefore there is no need for subsection 18(9) to list other kinds of expenses which meet this criteria. The rule in *Canderel* would be broad enough to capture the statutory exceptions, thereby rendering them redundant.

11 In my view the flaw in the argument can be traced to the mistaken assumption that prepaid expenses of the kind specified in subsection 18(9) are, or could be, classified as non-running expenses as are tenant inducement payments. There is no doubt that prepaid expenses can be amortized over a period of years. But it does not follow that they can be matched to a specific source of income. In short, simply because an expense can be amortized does not mean it can be matched. Subsection 18(9) provides two examples which illustrate the validity of that distinction.

12 Subparagraph 18(9)(a)(ii) requires that prepaid rents be amortized over the period to which they relate. It is difficult to envisage a situation in which the payment of an overhead expense such as rent could reasonably or directly be attributed to the production of a specific revenue, that is matched with a corresponding item of revenue, as opposed to general expenditures paid to earn future and specu-

10 L'argument selon lequel la décision *Canderel* a eu pour effet de rendre superflu le paragraphe 18(9), pêche aussi par au moins un autre aspect important. En supposant, sans en décider, que la règle générale est celle qu'énonce l'intimée, il ne s'ensuit pas que la publication d'une exception judiciaire à une règle soit de nature à rendre superflues les exceptions que prévoit la loi. On peut dire, tout au plus, que la décision prise dans ladite affaire a eu pour effet d'ajouter une exception à la liste des dépenses que la Loi assujettit à la méthode d'amortissement. En y réfléchissant davantage cependant, l'argument de superfluité part très probablement de l'hypothèse que les dépenses payées d'avance et les paiements incitatifs aux locataires tombent dans la même catégorie, c'est-à-dire, celle des dépenses non courantes. Il est probablement loisible de soutenir que *Canderel* appuie la proposition voulant que les dépenses susceptibles de raccord doivent être amorties et, partant, qu'il est inutile que le paragraphe 18(9) énumère d'autres genres de dépenses qui répondent à ce critère. La règle énoncée dans *Canderel* serait assez large pour englober les exceptions prévues par la Loi, les rendant ainsi superflues.

11 À mon avis, le vice qui entache cet argument trouve son origine dans l'hypothèse erronée que les dépenses payées d'avance comme celles dont fait état le paragraphe 18(9) sont, ou pourraient être, rangées parmi les dépenses non courantes à l'instar des paiements incitatifs aux locataires. Nul doute que les dépenses payées d'avance peuvent être amorties sur un nombre d'années, mais il ne s'ensuit pas qu'elles peuvent se raccorder à une source de revenu déterminée. En bref, le simple fait qu'une dépense soit amortissable ne signifie pas qu'elle peut se raccorder. Le paragraphe 18(9) donne deux exemples illustrant le bien-fondé de cette distinction.

12 Le sous-alinéa 18(9)a)(ii) exige que les loyers payés d'avance soient amortis sur la période à laquelle ils se rapportent. Il est difficile d'envisager une situation où le paiement de frais généraux, comme le loyer, pourrait raisonnablement ou directement être attribué à la production d'un revenu donné, c'est-à-dire se raccorder à un poste de revenu correspondant, contrairement aux dépenses d'ordre

lative income. Arguably, it is improbable that prepaid rent would be classified as a non-running expense and, as a result, even though amortization is possible, it would not be required but for subsection 18(9) of the Act.

général engagées pour gagner un revenu futur et incertain. On peut soutenir qu'il est improbable qu'un loyer payé d'avance puisse tomber dans la catégorie des dépenses non courantes et, en conséquence, que son amortissement, bien que possible, ne soit pas exigé, n'eut été le paragraphe 18(9) de la Loi.

13 Similarly, subparagraph 18(9)(a)(i) relates to prepaid service contracts which would include, for example, a two-year contract for the repair and maintenance of a building. This is a classic example of an overhead expense which cannot be related directly to a specific source of income: see *Naval Colliery Company, Limited v. Commissioners of Inland Revenue* (1928), 12 T.C. 1017 (K.B.), at page 1027. This is certainly true if the building in question were occupied by the taxpayer, and the same holds if the building were being rented to tenants. Once again, subsection 18(9) has the effect of requiring that that type of prepaid expense be deferred and amortized, irrespective of whether it would be classified as a running expense. Accordingly, in my opinion, the rule in *Canderel* does not render subsection 18(9) meaningless and, therefore, the respondent's argument must also fail on this ground. This leads me to the alternative argument.

De même, le sous-alinéa 18(9)a)(i) a trait aux 13  
contrats de service payés d'avance, ce qui comprend, par exemple, un contrat de deux ans pour les réparations et l'entretien d'un immeuble. Voilà l'exemple classique d'une dépense fixe qui ne peut directement se rapporter à une source de revenu précise: voir *Naval Colliery Company, Limited v. Commissioners of Inland Revenue* (1928), 12 T.C. 1017 (K.B.), à la page 1027. C'est certainement vrai si le contribuable occupait lui-même l'immeuble en question et ce l'est également si l'immeuble est donné en location. Encore une fois, le paragraphe 18(9) a pour effet d'exiger que cette sorte de dépense payée d'avance soit reportée et amortie peu importe qu'elle puisse être classifiée comme dépense courante. Je suis donc d'avis que la règle énoncée dans *Canderel* ne vide pas de son sens le paragraphe 18(9) et, par conséquent, l'argument de l'intimé ne doit pas pour cette raison, être retenu, ce qui m'amène à l'autre argument.

14 The respondent's final argument is that the Minister failed to establish that the deferral and amortization of the tenant inducement payments provides a "truer picture" of the taxpayer's net income when contrasted with the expensing or capitalization methods. The respondent relies on the fact that at trial it was agreed that GAAP permitted either the deferral, expensing or capitalization of tenant inducement payments and that neither party would produce evidence as to which of the three options was preferable. That the onus rests on the Minister to establish whether the deferral method represents a truer picture of the respondent's income is said to arise from the fact that in reassessing the respondent the Minister treated the tenant inducement payments as eligible capital expenditures, while at trial the Minister took the position that the payments should be deferred over the term of the respective leases,

L'intimée allègue finalement que le ministre n'a 14  
pas réussi à établir que le report et l'amortissement des paiements incitatifs aux locataires reflètent [TRADUCTION] «plus fidèlement» le revenu net du contribuable par comparaison avec les méthodes de passation par profits et pertes et de capitalisation. Elle table sur le fait qu'il a été convenu, durant l'instruction de l'affaire, que les PCGR permettaient le report, la passation par pertes et profits ou la capitalisation des paiements incitatifs aux locataires et qu'aucune des parties n'aurait à prouver laquelle de ces trois options était préférable. Que la preuve incombe au ministre d'établir que la méthode du report reflète plus fidèlement le revenu de l'intimée découlerait du fait qu'en établissant la nouvelle cotisation, le ministre a considéré les paiements incitatifs aux locataires comme des dépenses d'immobilisations admissibles, alors qu'à l'instance, il a

including any renewal term. The respondent submits that in changing his position, the Minister assumed the onus of adducing evidence in support of its position. In my view, this argument also fails.

15 According to the analysis provided in *Canderel*, the issue is not which of the three GAAP options gives the truer picture of the taxpayer's profit or net income. Rather the question is whether an expense in question can be matched with a specific source of revenue. If it can, then it must be amortized. In *Canderel* this Court was unanimous in holding that tenant inducement payments could be so matched and therefore the "amortization method is the only method acceptable for income tax purposes" (*per* Desjardins J.A., at page 270). That conclusion stands as a matter of law and is unaffected by whatever expert testimony might have been proffered with respect to the suitability or appropriateness of any one of the options outlined in GAAP. As is well known, the calculation of "profits" under section 9 of the Act is a question of law: see *Symes v. Canada*, [1993] 4 S.C.R. 695, at page 723.

16 Parenthetically, I note that the materials filed with the Court refer to the fact that as of 1990 GAAP states: "Where the costs are associated with negotiating and executing of a specific lease and these costs have a useful life no longer than the lease to which they relate, the costs should be amortized": see R. Lewin, "Tax Treatment of Lease Inducements and At-Risk Rules and the New Limited Recourse Debt Rules", in *Real Estate Transactions: Tax Planning for the Second Half of the 1990s*, Corporate Management Tax Conference, 1995 (Canadian Tax Foundation, 1995) at page 5:4. That this Court in *Canderel* came to the same conclusion, albeit by a different route, is a testament to the fact that tax law and accounting principles can be, on occasion, in harmony.

soutenu que ces paiements devraient s'étaler sur la durée respective des baux, y compris toute période de reconduction. L'intimée déclare que, par ce changement d'attitude, le ministre a pris sur lui de fournir des preuves à l'appui de sa position. À mon sens, cet argument lui aussi ne tient pas.

D'après l'analyse faite dans *Canderel*, il ne s'agit pas de savoir laquelle des trois options relatives aux PCGR reflète plus fidèlement les bénéfices ou le revenu net du contribuable, mais plutôt d'établir si la dépense en question peut se raccorder à une source de revenu déterminée. Dans l'affirmative, elle doit faire l'objet d'amortissement. Dans l'affaire *Canderel*, la Cour a unanimement conclu que les paiements incitatifs aux locataires pouvaient effectivement se raccorder et, par conséquent, que «[l]a méthode de la prise en charge par amortissement est la seule méthode acceptable aux fins de l'impôt sur le revenu» (le juge Desjardins, J.C.A., à la page 270). Cette conclusion est tenue pour une règle de droit et ne peut être altérée par quelque témoignage autorisé qu'on aurait pu produire quant à l'à-propos ou à l'opportunité de l'une quelconque des options décrites dans les PCGR. Comme on le sait pertinemment, le calcul des «bénéfices», aux termes de l'article 9 de la Loi, est une question de droit: voir *Symes c. Canada*, [1993] 4 R.C.S. 695, à la page 723.

Je note, incidemment, que les documents déposés à la Cour signalent que depuis 1990, les PCGR prescrivent ce qui suit: [TRADUCTION] «Lorsque les coûts se rapportent à la négociation et à l'exécution d'un bail déterminé et que leur durée utile ne dépasse pas celle du bail auquel ils se rattachent, ils devraient être pris en charge par amortissement»: voir R. Lewin, «Tax Treatment of Lease Inducements and At-Risk Rules and the New Limited Recourse Debt Rules», dans *Real Estate Transactions: Tax Planning for the Second Half of the 1990s*, Corporate Management Tax Conference, 1995 (Association canadienne d'études fiscales, 1995), à la page 5:4. Que la Cour ait abouti dans *Canderel* à la même conclusion, quoique par une voie différente, témoigne de ce que la législation fiscale et les principes comptables peuvent, à l'occasion, aller de compagnie.

17 There is one other matter which was touched on during oral argument, but not pursued by the parties. While the matter may or may not be relevant to the ultimate resolution of this case, a brief discussion is warranted. The appellant seeks a judgment to the effect that the tenant inducement payments are to be "set off (or 'matched') against revenues over the respective terms of the leases". While the appellant is entitled to such a judgment, in accordance with the law stated in *Canderel*, no mention is made of whether the term of the lease containing the renewal option should be extended to include the renewal term. If I were required to decide the issue, I would have given a negative response. Since the option to renew is within the exclusive control of the tenant and not the respondent, and since it is mere speculation as to whether the renewal option will ever be exercised, it seems only logical and practical that tenant inducement payments be matched with revenues over the initial term of the lease for which the tenant has an existing obligation to pay rent.

18 Finally, it is to be noted that by order of the Court this appeal was heard together with the appeals in Court File Nos. A-349-94 and A-350-94. A copy of these reasons will be filed in those Court files and shall thereupon become the reasons for judgment therein.

19 For the foregoing reasons, the appeals will be allowed, with one set of costs, the judgments of the Trial Judge dated June 3, 1994 set aside and the assessments referred back to the Minister for reconsideration and reassessment in a manner consistent with these reasons.

20 STRAYER J.A.: I agree.

21 CHEVALIER D.J.: I agree.

17 Une autre question a été abordée succinctement au cours des plaidoiries, sans être reprise par les parties. Bien qu'elle puisse être pertinente ou ne pas l'être au regard de l'issue finale de la présente cause, une brève discussion se justifie à ce sujet. L'appelante veut obtenir un jugement déclarant que les paiements incitatifs aux locataires doivent être [TRA-DUCTION] «contrebalancés» par des revenus (ou "s'y raccorder") pour les durées respectives des baux». Même si l'appelante a le droit d'obtenir un tel jugement, conformément à la règle de loi énoncée dans *Canderel*, rien ne précise que la durée du bail comportant l'option de reconduction, devrait comprendre cette option. Si j'étais appelé à trancher la question, j'y répondrais par la négative. Du fait que l'option de reconduction relève exclusivement de la volonté du locataire et non de celle de l'intimée, et que l'exercice de cette option n'est que simple conjecture, il semble logique et pratique que les paiements incitatifs aux locataires se raccordent au revenu pour le terme initial du bail en vertu duquel le locataire est tenu de payer un loyer.

18 Il faut enfin signaler que, par ordonnance de la Cour, l'audition de cet appel a eu lieu conjointement avec les appels portant les n<sup>os</sup> de greffe A-349-94 et A-350-94. Une copie des présents motifs y sera déposée après quoi ils s'appliqueront aux susdits jugements.

19 Pour les motifs qui précèdent, les appels seront accueillis et assortis d'un mémoire de frais. Les jugements de la Section de première instance datés du 3 juin 1994 seront annulés et les cotisations renvoyées au ministre pour qu'il les examine de nouveau et établisse de nouvelles cotisations en conformité avec les présents motifs.

LE JUGE STRAYER, J.C.A.: J'y souscris.

LE JUGE SUPPLÉANT CHEVALIER: J'y souscris.