

T-6486-81

T-6486-81

Geoffrey Sterling (Plaintiff)

v.

The Queen (Defendant)

Trial Division, Rouleau J.—Montreal, April 19;
Ottawa, April 29, 1983.

Income tax — Income calculation — Deductions — Gold bullion purchased with borrowed money and held for purchaser under safe-keeping arrangements — Capital gain on disposition — Appeal from Minister's decision disallowing deduction of interest and safe-keeping charges related to acquisition and disposition of gold — Plaintiff arguing charges deductible as part of costs before disposition — Crown submitting deductions unavailable as situation similar to acquisition and disposition of automobile or summer cottage where carrying charges not deductible and as charges not specifically provided for in Act — Pursuant to Interpretation Act, capital gains tax provision given liberal interpretation best ensuring attainment of object: to tax actual gain — If deduction of costs not allowed in present case, more than actual gain taxed — Case law treatment of capital costs of property incorporated into business or property acquired to produce income considered — Interest and safe-keeping charges exclusively attributable to gain from acquisition and disposition of gold — Appeal allowed — Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, ss. 3, 18(1)(h), 38(a), 40(1)(a)(i), 53(1)(h), 54(a), 177 — Interpretation Act, R.S.C. 1970, c. 1-23, s. 11.

CASES JUDICIALLY CONSIDERED

DISTINGUISHED:

Tuxedo Holding Co. Ltd. v. Minister of National Revenue (1959), 59 DTC 1102 (Ex. Ct.); *The Queen v. Canadian Pacific Limited*, [1978] 2 F.C. 439; 77 CTC 606 (C.A.); *The Lord Mayor, Aldermen and Citizens of the City of Birmingham v. Barnes (Inspector of taxes)*, [1935] A.C. 292 (H.L.); *Metropolitan Properties Co. Limited v. The Minister of National Revenue* (1982), 82 DTC 1258 (T.R.B.); *Georgia Cypress Co. v. South Carolina Tax Commission*, 22 S.E. (2d) 419 (1942) (Sup. Ct. S.C.); *Fraser v. Commissioner of Internal Revenue* (1928), 25 F.(2d) 653 (2d Cir.).

CONSIDERED:

The Minister of National Revenue v. T. E. McCool Limited, [1950] S.C.R. 80; *Sherritt Gordon Mines Limited v. The Minister of National Revenue*, [1968] 2 Ex.C.R. 459; 68 DTC 5180.

COUNSEL:

Bruce Verchère and *Mario F. Ménard* for plaintiff.
Jacques Côté for defendant.

Geoffrey Sterling (demandeur)

c.

a La Reine (défenderesse)

Division de première instance, juge Rouleau—
Montréal, 19 avril; Ottawa, 29 avril 1983.

Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Déductions — Lingots d'or achetés avec de l'argent emprunté et placés sous garde pour l'acheteur en vertu d'une entente — Gain en capital tiré de la disposition — Appel est interjeté de la décision par laquelle le Ministre a rejeté la déduction de l'intérêt et des frais de garde afférents à l'acquisition et la disposition de l'or — Le demandeur allègue que les frais sont déductibles en tant que partie du prix avant la disposition — La Couronne prétend qu'ils ne peuvent être déduits parce que la présente situation est semblable à l'acquisition et à la disposition d'une automobile ou d'un chalet, cas où les frais financiers afférents ne sont pas déductibles, et que la Loi ne contient aucune disposition précise quant à ces frais — Suivant la Loi d'interprétation, il faut donner à une disposition concernant l'impôt sur les gains en capital l'interprétation libérale la plus propre à assurer la réalisation de son objet: imposer le gain réel — Si la déduction des frais n'est pas permise en l'espèce, quelque chose de plus que le gain réel sera imposé — Examen de la jurisprudence relative au traitement des coûts en capital d'un bien introduit dans une entreprise ou d'un bien acquis pour produire un revenu — L'intérêt et les frais de garde doivent être imputés ensemble sur le gain découlant de l'acquisition et de la disposition de l'or — Appel accueilli — Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, chap. 63, art. 3, 18(1)h, 38a, 40(1)a(i), 53(1)h, 54a, 177 — Loi d'interprétation, S.R.C. 1970, chap. 1-23, art. 11.

JURISPRUDENCE

DISTINCTION FAITE AVEC:

Tuxedo Holding Co. Ltd. v. Minister of National Revenue (1959), 59 DTC 1102 (C. de l'É.); *La Reine c. Canadien Pacifique Limitée*, [1978] 2 C.F. 439; 77 CTC 606 (C.A.); *The Lord Mayor, Aldermen and Citizens of the City of Birmingham v. Barnes (Inspector of taxes)*, [1935] A.C. 292 (H.L.); *Metropolitan Properties Co. Limited v. The Minister of National Revenue* (1982), 82 DTC 1258 (T.R.B.); *Georgia Cypress Co. v. South Carolina Tax Commission*, 22 S.E. (2d) 419 (1942) (Sup. Ct. S.C.); *Fraser v. Commissioner of Internal Revenue* (1928), 25 F.(2d) 653 (2d Cir.).

DÉCISIONS EXAMINÉES:

The Minister of National Revenue v. T. E. McCool Limited, [1950] R.C.S. 80; *Sherritt Gordon Mines Limited v. The Minister of National Revenue*, [1968] 2 R.C.É. 459; 68 DTC 5180.

AVOCATS:

Bruce Verchère et *Mario F. Ménard* pour le demandeur.
Jacques Côté pour la défenderesse.

SOLICITORS:

Verchère, Noël & Eddy, Montreal, for plaintiff.

Deputy Attorney General of Canada for defendant. ^a

The following are the reasons for judgment rendered in English by

ROULEAU J.: The plaintiff, during the years 1971 through 1975, acquired gold bullion and disposed of it in the years 1972 and 1975. The capital gain was declared, less carrying charges related to the financing of the acquisition as well as safe-keeping charges. Both were disallowed by the Minister. Exhibits 2 and 3 filed, are agreed statements of facts elaborating the preceding summary. ^c

The question that arises in this appeal, is whether, in computing the capital gain from the disposition, there may be deducted only the price paid for the bullion; or, may he also deduct the interest paid on the money owed to the vendor, subsequent to the purchase, during the period the plaintiff held the gold; as well as safe-keeping charges paid by him. We shall be discussing throughout *The Consolidated Income Tax Act 1975-76*. ^e

Pursuant to section 3 of the *Income Tax Act* [R.S.C. 1952, c. 148, as am. by S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 1], there is a requirement to declare and pay tax on capital gains, when the income earned is not as defined under paragraph 3(a): ^g

3. The income of a taxpayer for a taxation year for the purposes of this Part is his income for the year determined by the following rules: ^h

(a) determine the aggregate of amounts each of which is the taxpayer's income for the year (other than a taxable capital gain from the disposition of a property) from a source inside or outside Canada, including, without restricting the generality of the foregoing, his income for the year from each office, employment, business and property; ⁱ

(b) determine the amount, if any, by which

(i) the aggregate of his taxable capital gains for the year from dispositions of property other than listed personal property, and his taxable net gain for the year from dispositions of listed personal property. ^j

PROCUREURS:

Verchère, Noël & Eddy, Montréal, 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 ^b

LE JUGE ROULEAU: Le demandeur a acquis de 1971 à 1975 des lingots d'or dont il a disposé en 1972 et 1975. Il a déclaré le gain en capital réalisé, moins les frais liés au financement de son acquisition et les frais de garde. Le ministre a rejeté les deux. Les pièces 2 et 3 sont des exposés conjoints des faits expliquant en détail le résumé qui précède. ^c

Il s'agit dans cet appel de déterminer si le demandeur peut, dans le calcul du gain en capital tiré de la disposition, déduire seulement le prix qu'il a payé pour les lingots, ou s'il peut également déduire l'intérêt versé sur les montants dus au vendeur par suite de l'achat pendant la période où il a possédé l'or, de même que les frais de garde qu'il a payés. Nous allons pour ce faire examiner la *Loi de l'impôt sur le revenu* (mise à jour de 1975-76). ^d

L'article 3 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* [S.R.C. 1952, chap. 148, mod. par S.C. 1970-71-72, chap. 63, art. 1] dispose qu'il faut déclarer les gains en capital et payer l'impôt qui s'y rapporte lorsque le revenu gagné n'est pas visé par l'alinéa 3a): ^e

3. Le revenu d'un contribuable pour une année d'imposition, aux fins de la présente Partie, est son revenu pour l'année, déterminé selon les règles suivantes: ^f

a) en calculant le total des sommes qui constituent chacune le revenu du contribuable pour l'année (autre qu'un gain en capital imposable résultant de la disposition d'un bien), dont la source se situe à l'intérieur ou à l'extérieur du Canada, y compris, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, le revenu tiré de chaque charge, emploi, entreprise et bien; ^g

b) en calculant la fraction, si fraction il y a,

(i) du total de ses gains en capital imposables pour l'année, tiré de la disposition de biens autres que des biens personnels désignés, et de son gain net imposable pour l'année tiré de la disposition de biens personnels désignés ^h

Paragraph 38(a) provides that the taxable capital gain is one half of the gain derived from the disposition of any property:

38. For the purposes of this Act,

(a) a taxpayer's taxable capital gain for a taxation year from the disposition of any property is $\frac{1}{2}$ of his capital gain for the year from the disposition of that property; . . .

Subparagraph 40(1)(a)(i) defines gain as *the proceeds of disposition*;

40. (1) Except as otherwise expressly provided in this Part

(a) a taxpayer's gain for a taxation year from the disposition of any property is the amount, if any, by which

(i) if the property was disposed of in the year, the amount, if any, by which his proceeds of disposition exceeds the aggregate of the adjusted cost base to him of the property immediately before the disposition and any outlays and expenses to the extent that they were made or incurred by him for the purpose of making the disposition, . . .

Paragraph 54(a) provides for the general rules governing "adjusted cost base":

54. . . .

(a) "adjusted cost base" to a taxpayer of any property at any time means, except as otherwise provided,

(i) where the property is depreciable property of the taxpayer, the capital cost to him of the property as of that time, and

(ii) in any other case, the cost to the taxpayer of the property adjusted, as of that time, in accordance with section 53,

except that

(iii) for greater certainty, where any property of the taxpayer is property that was reacquired by him after having been previously disposed of by him, no adjustment to the cost to him of the property that was required to be made under section 53 before its reacquisition by him shall be made under that section to the cost to him of the property as reacquired property of the taxpayer, and

(iv) in no case shall the adjusted cost base of any property at the time of its disposition by the taxpayer be less than nil;

Section 53 provides for computing the adjusted cost base of property: there shall be added to the cost such amounts described in subsection (1) that are applicable; and there shall be deducted the amounts described in subsection (2).

The Plaintiff submits that when gold is purchased with borrowed money, held for a period of time under safe-keeping arrangements, that costs before disposition not only include the price paid

L'alinéa 38a) prévoit que le gain en capital imposable est la moitié du gain tiré de la disposition de tout bien:

38. Aux fins de la présente loi,

a) le gain en capital imposable d'un contribuable tiré, pour une année d'imposition, de la disposition d'un bien quelconque, est la moitié du gain en capital que ce contribuable a tiré, pour l'année, de la disposition de ce bien; . . .

Le sous-alinéa 40(1)a)(i) définit le gain comme étant *le produit de la disposition*:

40. (1) Sauf indication contraire expresse de la présente Partie,

a) le gain d'un contribuable tiré, pour une année d'imposition, de la disposition de tout bien est la fraction, si fraction il y a,

(i) en cas de disposition du bien dans l'année, de la fraction, si fraction il y a, du produit de la disposition qui est en sus du total du prix de base rajusté du bien pour le contribuable, calculé immédiatement avant la disposition et de tous débours et toutes dépenses dans la mesure où il les a faits ou engagés aux fins de la disposition, . . .

L'alinéa 54a) contient les règles générales concernant le «prix de base rajusté»:

54. . . .

a) «prix de base rajusté» de tout bien, pour un contribuable à une date donnée signifie, sauf dispositions contraires,

(i) lorsque le bien entre dans la catégorie des biens amortissables du contribuable, le coût en capital du bien, supporté par lui, à cette date, et

(ii) dans tout autre cas, le prix du bien, pour le contribuable, rajusté à cette date, conformément aux dispositions de l'article 53,

sauf que

(iii) pour plus de précision, lorsqu'un bien du contribuable est un bien qui a été acquis de nouveau par lui après que celui-ci en a disposé, aucun rajustement du coût, supporté par lui, du bien qui devait être fait en vertu de l'article 53 avant sa nouvelle acquisition par lui ne sera fait en vertu de cet article à l'égard du coût, supporté par lui, du bien tel qu'il a été acquis de nouveau par le contribuable, et

(iv) le prix de base rajusté de tout bien à la date de sa disposition par le contribuable ne peut, en aucun cas, être inférieur à zéro;

L'article 53 contient les dispositions relatives au calcul du prix de base rajusté des biens: il faut ajouter au prix du bien les montants énumérés au paragraphe (1) qui se rapportent au bien, et déduire ceux prévus au paragraphe (2).

Le demandeur allègue que lorsqu'on achète de l'or avec de l'argent emprunté et qu'on le place sous garde pendant un certain temps, le prix avant la disposition comprend non seulement le prix payé

for the gold, but also the interest on the borrowed money together with safe-keeping charges.

The Minister argues that the latter cannot be added to make up the adjusted cost, because they are not provided for under the *Income Tax Act*. Counsel for the Minister referred to a series of authorities: *Tuxedo Holding Co. Ltd. v. Minister of National Revenue* (1959), 59 DTC 1102 (Ex. Ct.); *The Queen v. Canadian Pacific Limited*, [1978] 2 F.C. 439; 77 CTC 606 (C.A.); *The Lord Mayor, Aldermen and Citizens of the City of Birmingham v. Barnes (Inspector of Taxes)*, [1935] A.C. 292 (H.L.), as well as some American rulings: *Metropolitan Properties Co. Limited v. The Minister of National Revenue* (1982), 82 DTC 1258 (T.R.B.); *Georgia Cypress Co. v. South Carolina Tax Commission*, 22 S.E. (2d) 419 (1942) (Sup. Ct. S.C.); *Fraser v. Commissioner of Internal Revenue* (1928), 25 F.(2d) 653 (2d Cir.).

I have reviewed these authorities and they do not appear to address the issue which is being litigated. They demonstrate, in various factual situations, how they arrive at determining whether monies applied to the acquisition and disposition of property was "capital cost" or whether it should be considered a "business expense". Counsel for the Minister submits that the acquisition and disposal of gold bullion is akin to a taxpayer acquiring and financing an automobile or a summer cottage. Upon the disposition of these items, one cannot deduct the carrying charges incurred. I find the analogy irrelevant, since the examples used are not of the same class and they are provided for specifically under paragraph 18(1)(h)¹ of the *Income Tax Act*.

The Plaintiff suggests that allowing the expense of the cost of the money and safe-keeping is a fair reading of the statutory provisions. Though the matter being litigated is not specifically dealt with under the *Income Tax Act*, he submits that by

¹ paragraph 18(1)(h):

18. (1) ...

(h) ... personal or living expenses of the taxpayer except travelling expenses (including the entire amount expended for meals and lodging) incurred by the taxpayer while away from home in the course of carrying on his business;

pour l'or mais également l'intérêt sur l'argent emprunté de même que les frais de garde.

Le Ministre soutient que ces derniers frais ne peuvent être ajoutés au prix rajusté parce que la *Loi de l'impôt sur le revenu* ne contient aucune disposition à leur sujet. L'avocat du Ministre a invoqué un bon nombre de décisions: *Tuxedo Holding Co. Ltd. v. Minister of National Revenue* (1959), 59 DTC 1102 (C. de l'É.); *La Reine c. Canadien Pacifique Limitée*, [1978] 2 C.F. 439; 77 CTC 606 (C.A.); *The Lord Mayor, Aldermen and Citizens of the City of Birmingham v. Barnes (Inspector of Taxes)*, [1935] A.C. 292 (H.L.). Il a également cité des décisions américaines: *Metropolitan Properties Co. Limited v. The Minister of National Revenue* (1982), 82 DTC 1258 (T.R.B.); *Georgia Cypress Co. v. South Carolina Tax Commission*, 22 S.E. (2d) 419 (1942) (Sup. Ct. S.C.), et *Fraser v. Commissioner of Internal Revenue* (1928), 25 F.(2d) 653 (2d Cir.).

J'ai examiné ces décisions. Elles ne semblent pas porter sur la question soumise à la Cour. Elles montrent comment, dans différentes situations, on pouvait déterminer si les sommes engagées dans l'acquisition et la disposition de biens représentaient un «coût en capital» ou s'il fallait les considérer comme une «dépense d'entreprise». L'avocat du Ministre prétend que l'acquisition et la vente de lingots d'or est semblable à l'acquisition par un contribuable d'une automobile ou d'un chalet et à l'obtention d'un prêt pour les payer. Lorsqu'il y a disposition de ces biens, les frais financiers y afférents ne peuvent être déduits. J'estime que cette comparaison n'est pas pertinente, ces biens ne faisant pas partie de la même catégorie et l'alinéa 18(1)h)¹ de la *Loi de l'impôt sur le revenu* contenant des dispositions précises à leur sujet.

Selon le demandeur, c'est interpréter de façon juste les dispositions de la Loi que de permettre la déduction de l'intérêt sur l'argent et les frais de garde. Même si la *Loi de l'impôt sur le revenu* ne traite pas particulièrement de la question en litige,

¹ Alinéa 18(1)h):

18. (1) ...

h) le montant des frais personnels ou frais de subsistance du contribuable, sauf les frais de déplacement (y compris la somme intégrale dépensée pour les repas et le logement) engagés par le contribuable alors qu'il était absent de chez lui, dans le cadre de l'exploitation de son entreprise;

section 11 of the *Interpretation Act*, one is required, when reading an enactment that it: "shall be given such fair, large and liberal construction and interpretation as best ensures the attainment of its objects" (section 11 of the *Interpretation Act*, R.S.C. 1970, c. I-23). Only such an interpretation could ensure the attainment of the object of the capital gain tax provisions, which were to bring all gains from disposition of property into the income base for taxation purposes.

He submits that should I find that the Minister may exclude such costs from the computation of the gain, it would result in bringing something more than the actual gain into the computation of income; to that extent, the provision would fail in the attainment of its object, which is to impose a tax on "actual gain not otherwise subject to tax".

Capital costs of property incorporated into a business or property acquired to produce income seems to be well-settled. There is no doubt that certain items may be added to the price paid for the property as costs to the vendor; and certain expenses after acquisition may be deducted upon disposition.

In *The Minister of National Revenue v. T. E. McCool Limited*, [1950] S.C.R. 80, at page 84, Rand J. states that when an asset is acquired as part of the capital structure of a business for a price, plus interest on the unpaid portion thereof, that interest was part of the "capital cost" to the taxpayer. Rand J.: "What the vendor did was to sell his property, for the consideration, in addition to the shares, of a price plus interest; that interest is part of the capital cost to the Company."

In *Sherritt Gordon Mines, Limited v. The Minister of National Revenue*, [1968] 2 Ex.C.R. 459; 68 DTC 5180, at page 486 Ex.C.R. [page 5195 DTC] Kerr J. states:

In the absence of any definition in the statute of the expression "capital cost to the taxpayer of property" and in the absence of any authoritative interpretation of those words as used in section 11(1)(a) [now 20(1)(a)²], insofar as they are being considered with reference to the acquisition of capital

le demandeur allègue qu'en vertu de l'article 11 de la *Loi d'interprétation* un texte législatif «doit s'interpréter de la façon juste, large et libérale la plus propre à assurer la réalisation de ses objets» (article 11 de la *Loi d'interprétation*, S.R.C. 1970, chap. I-23). Seule une interprétation de ce genre pourrait assurer la réalisation de l'objet des dispositions concernant l'impôt sur les gains en capital, qui est d'inclure tous les gains tirés de la disposition de biens dans le revenu servant d'assiette à l'impôt.

Il soutient que si je concluais que le Ministre peut exclure ces frais du calcul du gain, cela équivaudrait à inclure quelque chose de plus que le gain réel dans le calcul du revenu; les dispositions de la Loi n'atteindraient pas dans une certaine mesure leur objectif qui est d'imposer le [TRADUCTION] «gain réel non par ailleurs assujetti à l'impôt».

Les coûts en capital d'un bien introduit dans une entreprise ou d'un bien acquis pour produire un revenu semblent bien établis. Il ne fait aucun doute que certains éléments peuvent être ajoutés au prix payé pour le bien en tant que frais pour le vendeur et que certaines dépenses faites après l'acquisition du bien peuvent être déduites au moment de sa disposition.

Dans l'arrêt *The Minister of National Revenue v. T. E. McCool Limited*, [1950] R.C.S. 80, le juge Rand affirme à la page 84 que lorsqu'un bien est acquis pour composer le capital d'une entreprise, pour un certain prix, plus l'intérêt sur la portion non payée de ce prix, l'intérêt fait partie du «coût en capital» pour le contribuable. Selon lui, [TRADUCTION] «Le vendeur a vendu son bien en échange non seulement d'actions mais également d'un prix plus l'intérêt; cet intérêt fait partie du coût en capital pour la compagnie».

Dans l'affaire *Sherritt Gordon Mines, Limited v. The Minister of National Revenue*, [1968] 2 R.C.É. 459; 68 DTC 5180, le juge Kerr dit ce qui suit à la page 486 R.C.É. [page 5195 DTC]:

[TRADUCTION] À défaut de définition dans la Loi de l'expression «ce que coûtent en capital les biens au contribuable», et à défaut d'interprétation décisive de ces termes tels qu'ils sont utilisés dans l'alinéa 11(1)a) [remplacé aujourd'hui par l'alinéa 20(1)a)²] dans la mesure où ils se rapportent à l'achat d'un

² My change.

² Cette modification est la mienne.

assets, I am of opinion that they should be interpreted as including outlays of the taxpayer as a business man that were the direct result of the method he adopted to acquire the assets. In the case of the purchase of an asset, this would certainly include the price paid for the asset. It would probably include the legal costs directly related to its acquisition. It might well include, I do not express any opinion on the matter, the cost of moving the asset to the place where it is to be used in the business. When, instead of buying property to be used in the business, the taxpayer has done what is necessary to create it, the capital cost to him of the property clearly includes all monies paid out for the site and to architects, engineers and contractors. It seems equally clear that it includes the cost to him during the construction period of borrowing the capital required for creating the property, whether the cost is called interest or commitment fee.³

and continuing at page 487 Ex.C.R. [page 5196 DTC]:

The inclusion of interest during construction as part of the capital cost of property within the meaning and for the purposes of section 11(1)(a) [now 20(1)a⁴] may present problems in some instances, but I do not think that an interpretation that includes such interest is inconsistent with the scheme of the Act or its capital cost allowance provisions. On the contrary, that treatment of interest during construction should, I think, help to accurately reflect the result of each taxation year's operations and the profit therefrom for that year for both business and income tax purposes, without unduly interfering with the smooth working of the Act.

Interpretation Bulletin no. IT-174R seems to summarize it all and paragraph 1 states as follows:

1. The term "capital cost of property" generally means the full cost to the taxpayer of acquiring the property. It includes legal, accounting, engineering or other fees incurred to acquire the property.

It is important to note that when the capital gain provisions were added to the *Income Tax Act* in 1972, the purpose was to make other incomes subject to tax; one half of all gains from disposition of property, to the extent that such gains would not otherwise be included in the income that is subject to tax. In so doing, land speculators could no longer depreciate property or charge expenses incurred against other income, but special provisions under paragraph 53(1)(h) provided the necessary relief in arriving at their adjusted cost base:

³ My underlining.

⁴ My change.

actif immobilisé, j'estime qu'il faut comprendre qu'ils visent les débours que le contribuable, en sa qualité d'hommes d'affaires, a dû verser pour acquérir les biens. Dans le cas de l'achat d'un bien, le coût en capital comprendrait sûrement le prix payé pour ce bien. Il comprendrait probablement les frais juridiques directement reliés à l'acquisition du bien. Il pourrait même comprendre, mais je ne me prononce pas sur cette question, le coût du déplacement du bien jusqu'au lieu où il serait employé dans l'entreprise. Lorsque, au lieu d'acheter un bien qu'il emploiera dans son entreprise, le contribuable fait le nécessaire pour le créer, le coût en capital qu'il supporte comprend évidemment toutes les sommes versées pour acheter le terrain et payer les architectes, les ingénieurs et les entrepreneurs. Il semble également évident qu'il comprend les frais qu'a payés le contribuable pendant la période de construction pour emprunter les fonds nécessaires pour créer le bien, que ces frais soient appelés intérêt ou dédit.³

et à la page 487 R.C.É. [page 5196 DTC]:

[TRADUCTION] Dans certains cas, l'inclusion dans le coût en capital du bien au sens et aux fins de l'alinéa 11(1)a), [remplacé aujourd'hui par l'alinéa 20(1)a⁴] de l'intérêt payé pendant la construction peut causer certains problèmes; toutefois, je ne crois pas qu'une telle interprétation de cet article est contraire à l'esprit de la Loi ou au sens des dispositions concernant la déduction pour amortissement. Au contraire, je pense que cette façon de traiter l'intérêt payé pendant la construction devrait permettre de représenter avec précision les résultats des opérations de chaque année d'imposition et les profits qui en sont tirés pour l'année, à la fois pour des fins d'impôt sur le revenu tiré d'une entreprise et d'impôt sur le revenu, sans gêner outre mesure la bonne application de la Loi.

Le *Bulletin d'interprétation* n° IT-174R semble résumer ce qui précède; voici ce que dit le paragraphe 1:

1. L'expression «coût en capital d'un bien» désigne généralement le coût global engagé par le contribuable pour acquérir le bien et englobe les honoraires d'avocats, de comptables et d'ingénieurs ou d'autres frais supportés pour acquérir le bien.

Il est important de remarquer que lorsque les dispositions concernant le gain en capital ont été ajoutées à la *Loi de l'impôt sur le revenu* en 1972, le but visé était d'assujettir d'autres revenus à l'impôt: la moitié de tous les gains tirés de la disposition de biens, dans la mesure où ces gains ne sont pas par ailleurs inclus dans le revenu assujetti à l'impôt. De cette façon, les spéculateurs fonciers ne pouvaient plus amortir les biens ou imputer les dépenses engagées sur un autre revenu; toutefois, les dispositions spéciales de l'alinéa 53(1)h) ont prévu la déduction nécessaire pour arriver à leur prix de base rajusté:

³ C'est moi qui souligne.

⁴ Cette modification est la mienne.

53. (1) ...

(h) where the property is land of the taxpayer, any amount paid by him after 1971 and before that time pursuant to a legal obligation to pay

(i) interest on borrowed money used to acquire the land, or on an amount payable by him for the land, or

(ii) property taxes (not including income or profits taxes or taxes imposed by reference to the transfer of property) paid by him in respect of the property to a province or to a Canadian municipality

to the extent that that amount was, by virtue of subsection 18(2), not deductible in computing his income from the land or from a business for any taxation year commencing before that time;

As Kerr J. puts it in the *Sherritt Gordon Mines, Limited* (supra) at page 487 Ex.C.R. [page 5196 DTC]:

On the contrary, that treatment of interest during construction should, I think, help to accurately reflect the result of each taxation year's operations and the profit therefrom for that year for both business and income tax purposes, without unduly interfering with the smooth working of the Act.

It is inconceivable to me that the spirit of the Act, its smooth working and its interpretation would not take into account the deductions from the gain that are being claimed by this taxpayer. If we carry the rationale to its extreme, I would like to present the following example, submitted by counsel, which would focus on an obvious inconsistency: a taxpayer acquires \$100,000 worth of gold and owes the vendor the entire sum; if, after two years he has incurred \$20,000 worth of interest charges and sold the gold for \$110,000, there would be a net gain on the acquisition and disposition of the property, half of which, being \$5,000, would have to be taken into additional income; his net loss would be \$10,000. This seems totally contrary to the spirit and intent of the law. Had Parliament in 1972 foreseen the buying and selling of gold, which is more prevalent today, I am sure additional amendments would have been included in section 53. I agree with section 11 of the *Interpretation Act* (supra) and give liberal construction and interpretation, as best ensures the attainment of the objectives of the *Income Tax Act* which I find is to tax actual gain.

I therefore find that when the plaintiff purchased gold with borrowed money, held during a period under safe-keeping arrangements, then sold

53. (1) ...

h) lorsque le bien est un fonds de terre du contribuable, toute somme versée par ce dernier après 1971 et avant cette date du fait d'une obligation légale de payer

(i) un intérêt sur l'argent emprunté et utilisé pour acquérir le fonds de terre ou sur une somme qu'il doit payer pour le fonds de terre, ou

(ii) des impôts fonciers (sauf l'impôt sur le revenu ou sur les bénéfices ou l'impôt sur le transfert des biens fonciers) sur ce bien, à une province ou à une municipalité canadienne,

dans la mesure où cette somme n'était pas, en vertu du paragraphe 18(2), déductible lors du calcul du revenu qu'il a tiré du fonds de terre ou d'une entreprise pour toute année d'imposition commençant avant cette date;

Comme l'a dit le juge Kerr dans *Sherritt Gordon Mines, Limited* (précité) à la page 487 R.C.É. [page 5196 DTC]:

Au contraire, je pense que cette façon de traiter l'intérêt payé pendant la construction devrait permettre de représenter avec précision les résultats des opérations de chaque année d'imposition et les profits qui en sont tirés pour l'année, à la fois pour des fins d'impôt sur le revenu tiré d'une entreprise et d'impôt sur le revenu, sans gêner outre mesure la bonne application de la Loi.

Je ne peux pas croire que l'esprit de la Loi, sa bonne application et son interprétation ne requièrent pas que l'on tienne compte des déductions sur le gain que réclame le contribuable en l'espèce. J'aimerais, si l'on pousse le raisonnement à l'extrême, soumettre l'exemple que m'a présenté l'avocat et qui mettrait en relief une contradiction évidente: un contribuable acquiert de l'or pour une valeur de 100 000 \$ et doit la totalité de cette somme à son vendeur; si au bout de deux ans, il a payé 20 000 \$ d'intérêt et revendu l'or pour 110 000 \$, il aurait réalisé au moment de la disposition du bien un gain net dont la moitié, soit 5 000 \$, devrait être ajoutée à son revenu; sa perte nette serait de 10 000 \$. Cela semble totalement contraire à l'esprit et à l'intention de la loi. Si, en 1972, le Parlement avait prévu que l'achat et la vente d'or seraient plus répandus de nos jours, je suis certain qu'il aurait ajouté des modifications à l'article 53. J'applique l'article 11 de la *Loi d'interprétation* (précité) et j'interprète la *Loi de l'impôt sur le revenu* de la façon libérale la plus propre à assurer la réalisation de ses objets qui, selon moi, sont d'imposer le gain réel.

Par conséquent, je conclus que lorsque le demandeur a acheté de l'or avec de l'argent emprunté, qu'il l'a placé sous garde pour un cer-

it, the cost incurred immediately prior to the disposition is not only the price paid for the gold, but the interest on the borrowed money for the period which it was held, together with the safe-keeping charges for the same period. The interest and safe-keeping charges are together and exclusively attributable to the gain derived from the acquisition and the disposition of the property.

I therefore refer the matter back to the Minister for reconsideration and reassessment, pursuant to section 177 of the *Income Tax Act*, and to look to Exhibit 3, one of the agreed statement of facts, which outlines the calculations which were agreed to by the parties at the outset.

tain temps et qu'il l'a ensuite revendu, le coût qu'il a supporté immédiatement avant la disposition comprend non seulement le prix payé pour l'or mais aussi l'intérêt versé sur l'argent emprunté pendant la période où il a gardé l'or, de même que les frais de garde pour cette période. L'intérêt et les frais de garde doivent être imputés ensemble sur le gain découlant de l'acquisition et de la disposition du bien.

Je renvoie donc la cotisation au Ministre pour nouvel examen et nouvelle cotisation, conformément à l'article 177 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, et pour qu'il examine la pièce 3, l'un des exposés conjoints des faits qui expose les calculs sur lesquels les parties se sont mises d'accord dès le début.