

Référence : 2008CCI8
Date : 20080115
Dossier : 2004-2638(IT)G

ENTRE :

SASKATCHEWAN WHEAT POOL,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge en chef Bowman

[1] Le présent appel est interjeté à l'encontre d'une cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1997 dans laquelle le ministre du Revenu national a refusé la déduction de la perte de 30 149 842 \$ demandée par l'appelante à l'égard de la vente d'une parcelle de terrain de 636 acres. La question en litige est de savoir s'il s'agit d'une perte imputable au revenu ou d'une perte en capital. De nombreuses autres questions soulevées dans les actes de procédure ont été réglées, et le jugement formel tiendra compte du règlement.

[2] Les parties ont soumis un exposé conjoint des faits et des questions en litige (l'« exposé »), qui est joint aux présents motifs en tant qu'annexe A. Une preuve verbale a été présentée au nom de l'appelante par trois témoins dont le témoignage n'a pas été mis en doute lors du contre-interrogatoire et n'a pas été par ailleurs contredit.

[3] Au cours des années 1960 et plus tard, Western Co-operative Fertilizer Ltd. (la société « WCFL ») exploitait une entreprise de production et de vente d'engrais. La société appartenait en parts égales à l'appelante, parfois appelée SWP, à Alberta Wheat Pool (ci-après « AWP ») et à Manitoba Pool Elevators (ci-après « MPE ») (collectivement appelées les « syndicats »). Au cours des années 1960 et 1970, WCFL a fait l'acquisition d'une parcelle de terrain de 530 acres située dans le quart sud-est de Calgary (le « bien de la section 15 »), d'une parcelle de terrain de 636 acres située juste à côté de Calgary (le « bien de la section 26 ») et d'autres biens à Calgary et à Medicine Hat.

[4] En 1983, la société WCFL éprouvait des difficultés financières, et ses banquiers insistaient pour qu'elle réduise sa dette bancaire. Le 31 janvier 1983, le bien de la section 15 a été évalué à 24 000 000 \$ et le bien de la section 26 a été évalué à 11 000 000 \$.

[5] En 1982, les syndicats ont constitué en société MAALSA Investments Ltd. (la société « MAALSA »). AWP détenait 40 % des actions ordinaires en circulation de celle-ci, SWP en détenait 40 %, et MPE, 20 %. La société MAALSA avait été constituée pour faire l'acquisition du bien de la section 15 et du bien de la section 26 pour 40 000 000 \$, ainsi que d'une option d'achat pour d'autres biens à Calgary et à Medicine Hat. On voulait ainsi que WCFL utilise le produit de la vente des terrains pour faire des paiements sur sa dette bancaire.

[6] Les syndicats ont pris des dispositions afin d'obtenir le financement nécessaire pour permettre à MAALSA de faire l'acquisition des terrains en 1983. Les syndicats se sont portés caution pour MAALSA et lui ont prêté des fonds pour qu'elle puisse s'acquitter de ses obligations en vertu des ententes de financement et supporter les autres coûts liés aux terrains. En 1993, l'appelante a prêté une somme supplémentaire de 16 000 000 \$ à MAALSA pour que celle-ci puisse rembourser la dette qu'elle avait contractée lors de l'opération de financement, et, en 1993 et en 1994, MPE et AWP ont prêté des fonds à MAALSA pour la même raison. MAALSA a reconnu que ces prêts constituaient une dette envers chacun des actionnaires.

[7] Le paragraphe 5 de l'exposé concerne le bien de la section 15. Pour les besoins du présent appel, ce bien présente un intérêt moindre que le bien de la section 26. MAALSA a revendu le bien de la section 15 à WCFL.

[8] Le paragraphe 6 de l'exposé fait état de variations de l'évaluation du bien de la section 26. En juin 1996, le bien était évalué à 2,52 millions de dollars.

[9] En novembre 1996, les syndicats ont tous demandé que MAALSA leur rembourse ce qu'elle leur devait. Celle-ci n'a pas pu le faire. Les seuls biens qu'elle détenait étaient le bien de la section 26, un petit montant en liquide et un bail¹ relatif au bien de la section 26. MAALSA a offert de renoncer à ses biens en faveur des syndicats en règlement de sa dette envers eux. Le 17 décembre 1996, le conseil d'administration de l'appelante a décidé que l'appelante devait accepter la renonciation et que le bien de la section 26, une fois acquis, devait être vendu immédiatement. Le 20 décembre 1996, les syndicats ont retenu les services d'un agent immobilier pour mettre le bien de la section 26 sur le marché et le vendre. Le 23 décembre 1996, l'appelante a fait l'acquisition d'une participation de 40 % dans le bien de la section 26.

[10] Les parties conviennent qu'à ce moment-là, le bien avait une juste valeur marchande de 2,5 millions de dollars et que MAALSA avait une dette de 30 970 624 \$ envers l'appelante.

[11] Le bien de la section 26 a été mis sur le marché d'une manière active par l'agent. De nombreuses offres ont été reçues et rejetées, mais une offre de Hopewell Enterprises Ltd. a finalement été acceptée. Le bien a été vendu et a donné lieu à un produit net de 2 045 724 \$. La part de l'appelante représentait 40 % de ce montant, soit 818 110 \$.

[12] L'appelante a demandé la déduction d'une perte de 30 149 842 \$ pour 1997, soit la différence entre le coût réputé du bien (30 967 952 \$) et le produit net de 818 110 \$ dû à l'appelante. Les parties conviennent que la perte s'élève à 30 149 842 \$ et que le coût réputé du bien selon le paragraphe 79.1(6) était de 30 967 952 \$.

[13] Il convient de souligner une chose : la perte était beaucoup plus importante qu'elle ne l'aurait autrement été, parce que, selon la *Loi de l'impôt sur le revenu*, le coût du bien acquis est réputé être le coût de la dette (sous réserve de conditions qui ne s'appliquent pas en l'espèce). La dette à laquelle l'appelante a renoncé lorsqu'elle a pris le bien de la section 26 à sa charge était de 30 967 952 \$. Si ce

¹ Le bien était loué à un agriculteur. Le loyer était utilisé pour payer les taxes. Je ne crois pas que l'existence du bail soit un facteur pertinent quant à la question de savoir si le bien était détenu à titre de revenu ou de capital par MAALSA ou l'appelante. Le bail était simplement un élément sans importance qui découlait de la propriété du terrain. Il n'indique rien à propos de la raison pour laquelle le terrain était détenu.

résultat semble factice, cela découle d'une disposition claire de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. En fait, le bénéfice commercial (ou peut-être plus exactement, le bénéfice comptable) était de 438 926 \$ (Recueil conjoint de documents, onglet 49).

[14] Une chose est claire : lorsque les syndicats ont acquis le bien de la section 26 de MAALSA, ils avaient l'intention de le vendre dès que possible au meilleur prix qu'ils pourraient obtenir. Est-ce que, en soi, cela fait de l'acquisition et de la vente une affaire de caractère commercial? S'il suffit qu'il y ait eu intention de vendre le bien au moment de son acquisition pour qu'une opération puisse être considérée comme une affaire de caractère commercial, alors on peut dire que cette intention existait clairement.

[15] L'intimée a fait valoir que, en soi, le simple fait d'avoir l'intention de vendre le bien à la date de son acquisition ne fait pas de l'opération une affaire de caractère commercial et que le bien doit avoir été acquis à des fins commerciales – dans l'intention de réaliser un profit. Les critères sont bien connus. L'analyse classique de l'expression « affaire de caractère commercial » figure dans la décision rendue par le président Thorson de la Cour de l'Échiquier du Canada dans le jugement de principe *M.N.R. v. Taylor*, 56 D.T.C. 1125. Les critères énoncés dans *Taylor* ont été approuvés par la Cour suprême du Canada dans *Irrigation Industries Ltd. v. M.N.R.*, [1962] R.C.S. 346, 62 D.T.C. 1131, et ont été suivis dans la décision bien connue *Happy Valley Farms Ltd c. M.R.N.*, [1986] 2 C.T.C. 259, n° T-1632-82, 16 juillet 1986 (C.F. 1^{re} inst.).

[16] Dans l'arrêt *Racine, Demers et Nolin c. M.R.N.*, [1965] 2 R.C.É. 338, le juge Noël a formulé les commentaires suivants, aux pages 348 et 349 :

En examinant cette question de savoir si les appelants avaient, au moment de l'acquisition, ce que l'on a parfois appelé une « intention secondaire » de revendre cette entreprise commerciale si les circonstances s'y prêtaient, il est important de considérer ce que cette notion doit comporter. Il n'est pas, en effet, suffisant de trouver seulement que si un acquéreur s'était au moment de l'acquisition arrêté pour y penser, il serait obligé d'admettre que si à la suite de son acquisition une offre attrayante lui était faite il revendrait car toute personne achetant une maison pour sa famille, une peinture pour sa maison, de la machinerie pour son commerce ou un bâtiment pour sa manufacture serait obligée d'admettre, si cette personne était honnête et que la transaction n'était pas exclusivement basée sur une question de sentiment, que si on lui offrait un prix suffisamment élevé à un moment quelconque après l'acquisition, elle revendrait. Il appert donc que le seul fait qu'une personne achetant une propriété dans le but de l'utiliser à titre de capital pourrait être induite à la revendre si un prix suffisamment élevé lui était offert n'est pas suffisant pour changer une acquisition de capital en une initiative

d'une nature ou caractère commercial. Ce n'est pas en effet ce que l'on doit entendre par une « intention secondaire » si l'on veut utiliser cette phraséologie.

Pour donner à une transaction qui comporte l'acquisition d'un capital le double caractère d'être aussi en même temps une initiative d'une nature commerciale, l'acquéreur doit avoir, au moment de l'acquisition, dans son esprit, la possibilité de revendre comme motif qui le pousse à faire cette acquisition; c'est-à-dire qu'il doit avoir dans son esprit l'idée que si certaines circonstances surviennent il a des espoirs de pouvoir la revendre à profit au lieu d'utiliser la chose acquise pour des fins de capital. D'une façon générale, une décision qu'une telle motivation existe devrait être basée sur des inférences découlant des circonstances qui entourent la transaction plutôt que d'une preuve directe de ce que l'acquéreur avait en tête.

[17] Bien entendu, en l'espèce, nous n'avons pas affaire à ce qu'on appelle l'« intention secondaire ». Il est question d'une affirmation non contredite selon laquelle les syndicats avaient l'intention de vendre le bien de la section 26 dès que possible après que MAALSA y aurait renoncé en leur faveur. MAALSA ou les syndicats n'ont jamais eu l'intention de détenir le bien de la section 26 à une fin autre que celle de le revendre.

[18] La position de l'intimée est que, comme le coût du bien pour l'appelante en application du paragraphe 79.1(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* était d'environ 30 000 000 \$, il était inconcevable qu'elle s'attende à réaliser un profit au moment de l'opération de renonciation. Il ne pouvait y avoir qu'une perte.

[19] En fait, l'appelante a réalisé un bénéfice comptable. Ce n'est qu'à cause du prix élevé attribué au bien en application du paragraphe 79.1(6) qu'une perte a été subie aux fins de l'impôt. Si l'intention de réaliser un profit à la disposition du bien est l'un des éléments essentiels dont il faut tenir compte pour établir si une opération est une affaire de caractère commercial, je crois que le profit envisagé doit être un bénéfice commercial, et non pas un bénéfice déformé par une disposition de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

[20] Je trouve néanmoins qu'il n'est pas vraiment concluant d'examiner la question de la déductibilité de la perte en se concentrant seulement sur l'intention au moment de l'acquisition. Il est vrai que, lorsque l'appelante et les deux autres actionnaires de MAALSA ont fait l'acquisition du bien de la section 26, ils avaient l'intention de le vendre dès que possible au meilleur prix qu'ils pourraient obtenir. Il est évident qu'ils ont reçu des conseils juridiques et comptables de personnes compétentes, et ils devaient savoir que, du fait de l'application du paragraphe 79.1(6), la perte aux fins de l'impôt serait très différente du gain qu'ils

pouvaient réaliser ou de la perte qu'ils pouvaient subir sur le plan comptable. Compte tenu de la preuve, je ne crois pas qu'on puisse raisonnablement dire qu'ils voulaient subir une perte. De plus, je crois qu'il est inutile d'avancer des hypothèses sur ce qu'auraient pu être les conséquences fiscales si MAALSA et les syndicats avaient pris des mesures différentes. Diverses options me viennent à l'esprit : MAALSA aurait pu vendre le bien de la section 26; les syndicats auraient pu vendre la dette ou les actions de MAALSA; la dette aurait pu être radiée; MAALSA aurait pu être liquidée et les terrains distribués aux syndicats. Toutes ces options auraient pu donner des résultats différents sur le plan fiscal, mais le fait est que ce n'est pas ce qui s'est produit. L'examen porte sur les conséquences fiscales de ce qu'on a fait et non pas de ce qu'on aurait pu faire.

[21] Les avocats des parties envisagent la question de deux façons très différentes. Si on envisage l'opération en utilisant les termes habituellement employés lorsqu'il est question d'une affaire de caractère commercial, on laisse entendre qu'il faut se concentrer uniquement sur la dernière opération, soit l'acquisition et la vente, et ne pas tenir compte du caractère commercial général de l'ensemble des opérations qui ont conduit à l'acquisition et à la vente du bien. Une jurisprudence indique qu'il ne faut pas tenir compte de la chaîne des événements précédents et de l'ensemble de la réalité commerciale de l'affaire². Si j'adopte la position soutenue par la majorité des juges dans l'arrêt *Singleton*, je ne peux tenir compte que de la dernière opération – l'acquisition du bien de la section 26 dans le but de le revendre immédiatement et la vente subséquente de celui-ci. Je me vois donc dans l'obligation de conclure que l'appelante a fait l'acquisition du bien de la section 26 dans le but de le vendre dès que possible et, comme un bénéfice comptable a été réalisé à la vente du bien, on peut en déduire que le but était de réaliser ce bénéfice. Il y avait une perte aux fins de l'impôt simplement parce que la Loi exige que le montant de la dette soit inclus dans le coût du bien acquis en règlement de la dette.

[22] L'avocat de l'appelante a allégué que je devrais considérer toute la chaîne des événements et a mentionné ce qui suit :

[TRADUCTION]

L'appelante soutient respectueusement que la question de savoir si l'appelante s'était engagée dans un « projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial » ne doit être tranchée qu'après examen de tous les événements et de

² *Singleton c. La Reine*, [1999] 4 C.F. 484, conf. par [2001] 2 R.C.S. 1046.

toutes les mesures prises par l'appelante qui ont conduit à la disposition du bien de la section 26, et ce à partir du moment où l'appelante a fait l'acquisition de sa participation dans MAALSA en 1983.

[23] La question de savoir si j'ai le droit de considérer l'opération ainsi peut être débattue, mais supposons que je peux le faire pour voir où cela va nous mener.

[24] La société MAALSA a été constituée en 1982 par les trois syndicats essentiellement pour aider WCFL à sortir des difficultés financières qu'elle éprouvait, et ce au moyen de l'acquisition de terrains appartenant à WCFL. Rien ne permet de conclure que le bien de la section 26 et le bien de la section 15 que WCFL a vendus à MAALSA étaient des immobilisations pour MAALSA. Il est clair qu'ils ne l'étaient pas. Il n'est pas contredit dans la preuve que MAALSA n'a jamais eu l'intention de détenir les biens en tant qu'immobilisations. Il s'agissait de biens vacants qui ne rapportaient qu'un loyer minime. La seule chose que MAALSA pouvait faire avec les biens était de les vendre ou bien de les mettre en valeur et de les vendre. Le bien de la section 15 avait des problèmes environnementaux et a fini par être revendu à WCFL.

[25] De nombreux éléments de preuve étayaient la thèse selon laquelle MAALSA était mandataire des syndicats. La jurisprudence précise cependant qu'une société ne peut être considérée comme mandataire d'une autre société que dans de rares circonstances. Cette question a été examinée en profondeur par le juge Cattanach dans *Denison Mines Limited c. M.R.N.*, [1971] C.F. 295, aux pages 320 à 322, 71 D.T.C. 5375, à la page 5388, conf. par [1972] C.F. 1324, 72 D.T.C. 6444 (C.A.F.), conf. par [1976] 1 R.C.S. 245, 74 D.T.C. 6525. En général, l'entreprise d'une filiale n'est pas l'entreprise de la société mère ou de l'actionnaire dominant : *Odhams Press, Ltd. v. Cook*, [1940] 3 All E.R. 15. Un des éléments susceptibles de me permettre d'établir une distinction entre la situation de MAALSA et celle dans les affaires *Denison* et *Odhams* et, en fait, dans la myriade d'affaires qui ont suivi l'affaire *Salomon v. Salomon & Co.*, [1897] A.C. 22, est le fait que MAALSA ne semblait exploiter aucune entreprise à proprement parler. MAALSA était simplement un dépositaire passif de terrains détenus en vue d'être revendus, qui recevait un loyer minime et dont les dépenses étaient financées par les syndicats. Le financement de l'achat des terrains de WCFL était garanti par les syndicats au moyen d'une caution. AWP, au nom des syndicats, a administré les activités de MAALSA, dans la mesure où il y en avait. S'il y a un cas où l'on pourrait dire qu'une société détenait des biens pour ses actionnaires, c'est bien celui-ci. Peu importe le point de vue adopté pour effectuer l'analyse, les terrains ont toujours fait

partie des stocks de MAALSA, du moment où ils ont été acquis jusqu'à leur vente par les syndicats.

[26] En conséquence, que je tienne compte, comme l'a vivement recommandé l'avocat de l'appelante, de toutes les circonstances qui ont conduit à la vente, ou que je ne tienne compte que de la dernière étape, j'arrive à la même conclusion : la perte ne découlait pas de la vente d'une immobilisation par l'appelante. La perte était imputable au revenu.

[27] Les avocats des deux parties ont fait référence à de nombreuses décisions et ont déposé de très longues observations écrites. Je crois qu'il ne servirait à rien de faire une longue énumération de ces décisions. L'avocat de l'appelante a renvoyé à la décision rendue par la Cour canadienne de l'impôt dans *Laramée c. La Reine*, 2007 CCI 635, où le juge Campbell Miller a cité en l'approuvant le passage suivant de la décision *Truscan Realty Ltd. c. La Reine*, n° 93-2313(IT)G, 26 juin 1996, 96 D.T.C. 1513 :

La question à régler en l'espèce est essentiellement une question de fait, et une longue énumération de jugements faisant jurisprudence ne servirait aucune fin. La conclusion à laquelle je suis parvenu en l'espèce est, à mon avis, conforme aux conclusions auxquelles sont arrivés le juge Walsh dans l'affaire *Her Majesty the Queen v. Lavigueur*, 73 D.T.C. 5538, la Cour suprême du Canada dans l'affaire *M.N.R. v. Freud*, 68 D.T.C. 5279, et le juge Kempo dans l'arrêt *Panda Realty Limited v. M.N.R.*, 86 D.T.C. 1266. La conclusion doit être basée sur « une appréciation saine de toutes les caractéristiques directrices [...] » (*M.N.R. v. Algoma Central Railway*, 68 D.T.C. 5096) et sur « [la transaction] du point de vue pratique et commercial » (*Her Majesty the Queen v. F.H. Jones Tobacco Sales Co. Ltd.*, 73 D.T.C. 5577), et elle « dépend de l'effet envisagé de la dépense d'un point de vue pratique et commercial plutôt que de la classification juridique des droits, s'il en est, garantis, employés ou épuisés en cours de route » (*Hallstroms Pty Ltd. v. Federal Commissioner of Taxation* (1946), 72 C.L.R. 634).

[28] Je suis conscient du fait qu'on pourrait soutenir que les prêts qu'un actionnaire consent à une société constituent de prime abord du capital et que, lorsqu'une société renonce à un bien en faveur d'un actionnaire en règlement d'une dette, le bien constitue une immobilisation pour l'actionnaire. Cet argument n'a pas été invoqué, mais, de toute manière, dans le contexte de la présente affaire, je considérerais une telle analyse comme un processus irréaliste et mécanique. Il est difficile de considérer les prêts consentis à MAALSA comme du capital investi par les syndicats dans tous les sens courants du terme. Même s'il ne s'agit pas nécessairement d'un facteur déterminant, je remarque qu'il n'est indiqué nulle part dans la preuve que des intérêts ont jamais été imputés, et même si des intérêts ont

couru, il n'y avait aucune possibilité qu'ils soient payés un jour. Si on analyse la question de façon réaliste et en se fondant sur le bon sens, la perte subie à l'égard du bien de la section 26 était une perte imputable au revenu. Pour trancher la question de savoir si une perte ou une dépense est imputable au revenu ou au capital, il ne faut pas laisser un facteur dominer toutes les autres considérations. Laisser l'affaire reposer sur le fait que des prêts avaient été consentis à une société dont les syndicats étaient propriétaires et ne pas tenir compte des autres facteurs irait à l'encontre de ce que la Cour suprême a dit dans l'arrêt *Algoma*, précité :

[TRADUCTION]

Le législateur n'a pas défini les expressions « dépenses... de capital » ou « paiement à titre de capital ». Comme il n'y a pas de critère législatif, l'application ou la non-application de ces expressions à des dépenses particulières doit dépendre des faits propres à chaque cas. Nous ne pensons pas qu'un seul et unique critère s'applique aux fins de cette détermination et souscrivons au point de vue exprimé par lord Pearce dans une décision récente du Conseil privé, soit *B.P. Australia Ltd. v. Commissioner of Taxation of the Commonwealth of Australia*, [1966] A.C. 224. Au sujet de la question de savoir si une dépense était à titre de capital ou à titre de revenu, il disait, à la page 264 :

La solution du problème ne réside pas dans l'application d'un critère ou d'une définition rigides. Elle découle des nombreux aspects de l'ensemble des circonstances, dont certaines amènent à conclure dans un sens, et certaines, dans un autre. Il se peut qu'un facteur ressorte de façon tellement évidente qu'il domine d'autres indices plus vagues qui indiquent une solution contraire. C'est une appréciation sensée de tous les éléments directeurs qui permettra d'obtenir la réponse finale.

[29] On ne peut pas oublier le fait que les terrains faisaient partie des stocks de MAALSA, que, de façon réaliste, ils étaient détenus pour les syndicats, et que, depuis le début, MAALSA ou les syndicats avaient l'intention de les vendre.

[30] Il n'est pas facile de trancher ce genre de question dans un cas comme celui-ci. Pour ce faire, je dois faire appel à mon jugement et à mon bon sens et déterminer quelle importance attribuer à divers facteurs. Même si, comme je l'ai mentionné dans la première note de bas de page du paragraphe 21 de la décision *Imperial Tobacco Canada Ltd. c. La Reine*, 2007 CCI 636, [2007] A.C.I. n° 482 (QL), j'ai appris à ne pas trop me fier à mon bon sens pour trancher les questions de ce genre, j'ai quand même encore une fois l'intention d'y faire appel et de conclure que, compte tenu de tous les facteurs, la vente du bien de la section 26 était imputable au revenu.

[31] L'appel doit donc être accueilli et la cotisation déferée au ministre pour nouvel examen et nouvelle cotisation afin de permettre à l'appelante de déduire dans le calcul de son revenu la perte de 30 149 842 \$ subie lors de la vente du bien de la section 26.

[32] L'appel est également accueilli pour donner suite au règlement intervenu entre les parties à l'égard des autres questions.

[33] L'appelante a droit à ses dépens conformément au tarif. Je ne vois aucune raison d'adjuger des dépens exceptionnels ou additionnels, comme l'a exigé l'avocat de l'appelante, simplement parce que l'avocate de l'intimée a demandé que je lui accorde du temps pour déposer ses observations écrites. Sa requête était tout à fait justifiée.

[34] La Cour demande à l'avocat de l'appelante de rédiger un projet de jugement reflétant la conclusion que j'ai tirée concernant la perte et donnant suite au règlement intervenu à l'égard des autres questions énoncées au paragraphe 8 de la déclaration préliminaire de l'appelante. S'il y a lieu d'inclure dans le jugement la question relative aux pertes autres qu'en capital pour les autres années énoncées au paragraphe 9 de la déclaration préliminaire de l'appelante, il faut que cela soit fait. Sinon, les parties doivent communiquer avec la Cour et prendre les mesures nécessaires pour organiser une conférence téléphonique. Quoi qu'il en soit, si l'avocate de l'intimée approuve la forme du projet de jugement, celui-ci doit être envoyé à la Cour, et, si je l'approuve, je signerai le jugement formel en conséquence.

Signé à Ottawa, Canada, ce 15^e jour de janvier 2008.

« D. G. H. Bowman »

Le juge en chef Bowman

Traduction certifiée conforme
ce 31^e jour d'octobre 2008.

Yves Bellefeuille, réviseur

[TRADUCTION]

ANNEXE A

2004-2638(IT)G

COUR CANADIENNE DE L'IMPÔT

ENTRE :

SASKATCHEWAN WHEAT POOL,

appellante,

- et -

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

EXPOSÉ CONJOINT DES FAITS ET DES QUESTIONS EN LITIGE

Par l'entremise de leur avocat respectif, les parties aux présentes conviennent des faits suivants, sous réserve que l'exposé conjoint ne vaut qu'aux fins de la présente affaire et ne peut être utilisé à l'encontre de l'une ou l'autre des parties dans quelque autre contexte que ce soit, et que les parties peuvent présenter d'autres éléments de preuve se rapportant aux questions en litige qui ne sont pas incompatibles avec le présent exposé conjoint.

Tous les renvois au recueil conjoint de documents se rapportent au document faisant partie de l'exposé conjoint des faits, et ce document et l'exposé conjoint des faits doivent être déposés sous la cote 1 et 2, respectivement, au début de l'instruction du présent appel. Les parties conviennent de l'authenticité (comme le prévoit l'article 129 des *Règles de la Cour canadienne de l'impôt (procédure générale)*) des documents dans le recueil conjoint de documents.

1 APERÇU

- 1.1 L'appelante est et était, pendant toutes les périodes pertinentes au présent appel, un résident du Canada aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.), dans sa version modifiée (la « Loi »).
- 1.2 La fin de l'année d'imposition de l'appelante était le 31 juillet.

- 1.3 Le 23 décembre 1996, l'appelante a fait l'acquisition d'une participation de 40 % dans une parcelle de terrain (le « bien de la section 26 ») à la suite d'une renonciation.
- 1.4 Le 30 juin 1997, l'appelante a vendu sa participation de 40 % dans le bien de la section 26 à Hopewell Enterprises Ltd.
- 1.5 Dans le calcul de son revenu pour l'année d'imposition 1997, l'appelante a déduit une perte (la « perte ») de 30 149 842 \$ (calculée comme la différence entre le coût réputé du bien de la section 26 de l'appelante selon le paragraphe 79.1(6) de la Loi, soit 30 967 952 \$, et le produit net de la vente du bien de la section 26, soit 818 110 \$).
- 1.6 Au moyen d'un avis de nouvelle cotisation daté du 14 mai 2003 (Recueil conjoint de documents, onglet 58), le ministre du Revenu national a établi une nouvelle cotisation à l'égard de l'appelante pour l'année d'imposition 1997 afin de traiter la perte comme une perte en capital, de refuser la déduction de la perte d'entreprise demandée et d'inclure la perte dans le calcul des pertes en capital nettes subies au cours de l'année.

2 WESTERN CO-OPERATIVE FERTILIZER LTD.

- 2.1 Pendant toutes les périodes pertinentes, Western Co-operative Fertilizer Ltd. (la société « WCFL ») exploitait une entreprise de production et de vente d'engrais. Au milieu des années 1960 et au début des années 1970, WCFL a fait l'acquisition des biens suivants :
 - a) une parcelle de terrain de 530 acres située dans le quart sud-est de Calgary, qui fait partie de la section 15-23-29-W4 selon la description juridique (le « bien de la section 15 »);
 - b) une parcelle de terrain de 636 acres située juste à l'extérieur de la limite sud-est de Calgary, au sud de l'autoroute 22, qui fait partie de la section 26-22-29-W4M selon la description juridique (le « bien de la section 26 »);

(Le bien de la section 15 et le bien de la section 26 sont collectivement appelés les « terrains ».)

- c) d'autres biens (les « autres biens ») à Calgary et à Medicine Hat (Alberta).
- 2.2 En 1983, WCFL éprouvait des difficultés financières en raison de pertes d'exploitation, et ses banquiers insistaient pour qu'elle réduise sa dette bancaire.
- 2.3 Pendant toute la période pertinente, l'appelante, Alberta Wheat Pool (ci-après « AWP ») et Manitoba Pool Elevators (ci-après « MPE ») (collectivement appelées les « syndicats ») détenaient à parts égales toutes les actions en circulation de WCFL.
- 2.4 Le 31 janvier 1983, le bien de la section 15 a été évalué à 24 000 000 \$ (Recueil conjoint de documents, onglet 2) et le bien de la section 26 a été évalué à 11 000 000 \$ (Recueil conjoint de documents, onglet 3).

3 MAALSA INVESTMENTS LTD. ET LE PLAN

- 3.1 En 1982, les syndicats ont constitué en société MAALSA Investments Ltd. (la société « MAALSA ») (à l'origine la société 120507 Canada ltée). AWP détenait 40 % des actions ordinaires en circulation de celle-ci, l'appelante en détenait 40 %, et MPE, 20 %.
- 3.2 Les syndicats, MAALSA et WCFL ont élaboré le plan suivant :
 - a) MAALSA ferait l'acquisition des terrains et d'une option d'achat pour les autres biens de WCFL pour 40 millions de dollars;
 - b) WCFL utiliserait le produit de la vente des terrains pour faire des paiements sur sa dette bancaire.
- 3.3 Les syndicats ont pris des dispositions afin d'obtenir un financement de 40 millions de dollars (l'« entente de financement ») pour permettre à MAALSA de faire l'acquisition des terrains en 1983. Le financement était pleinement garanti par les syndicats au moyen d'une caution.

4 LES ACTIVITÉS DE MAALSA – GÉNÉRALITÉS

- 4.1 Pendant toute la période, AWP a administré les activités de MAALSA au nom des syndicats. Pendant toute la période pertinente, les terrains étaient

vacants et leur zonage était agricole. Les terrains ne rapportaient qu'un loyer minime.

- 4.2 Pendant la période où MAALSA détenait les terrains, elle a reçu des offres d'achat pour ceux-ci.
- 4.3 Pendant la durée de l'entente de financement, les syndicats ont prêté des fonds à MAALSA, proportionnellement au pourcentage d'actions qu'ils possédaient, pour que celle-ci puisse s'acquitter de ses obligations en vertu de l'entente de financement et supporter les autres coûts liés aux terrains. MAALSA a reconnu que les fonds prêtés constituaient une dette envers les syndicats.
- 4.4 En 1993, l'appelante a prêté une somme supplémentaire de 16 millions de dollars à MAALSA, et celle-ci a utilisé cette somme pour rembourser la partie des fonds empruntés en vertu de l'entente de financement qui était cautionnée par l'appelante. MAALSA a reconnu que les fonds supplémentaires prêtés constituaient une dette envers l'appelante.
- 4.5 En 1993 et en 1994, MPE et AWP ont également prêté d'autres fonds à MAALSA, proportionnellement au pourcentage d'actions qu'elles possédaient, pour que celle-ci puisse rembourser les fonds empruntés en vertu de l'entente de financement. MAALSA a reconnu que les autres fonds prêtés constituaient une dette envers MPE et AWP.

5 LES ACTIVITÉS DE MAALSA – LE BIEN DE LA SECTION 15

- 5.1 En 1986, Terraventure Developments Ltd. a proposé de former une coentreprise avec MAALSA pour mettre en valeur le bien de la section 15 (Recueil conjoint de documents, onglet 4). MAALSA et les syndicats ont étudié la proposition et ont approuvé des études de marché et de faisabilité. Cependant, les parties ne sont pas allées de l'avant avec le projet de coentreprise.
- 5.2 En septembre 1987, le bien de la section 15 a été évalué à 3,7 millions de dollars (Recueil conjoint de documents, onglet 12).
- 5.3 Le 24 avril 1992, le bien de la section 15 a été évalué à 2,65 millions de dollars (Recueil conjoint de documents, onglet 18).

- 5.4 En décembre 1992, MAALSA a vendu 8 acres du bien de la section 15 pour 300 000 \$.
- 5.5 Au début des années 1990, il a été établi que le bien de la section 15 avait des problèmes environnementaux.
- 5.6 En juillet 1994, le bien de la section 15 a été évalué à 2,65 millions de dollars dans un rapport d'évaluation restreint (Recueil conjoint de documents, onglet 20).
- 5.7 En 1996, MAALSA a vendu le bien de la section 15 à WCFL, et la vente a donné lieu à un produit de 5 312 000 \$. Le produit de la vente du bien de la section 15 a été utilisé pour rembourser une partie de la dette envers les syndicats.

6 LES ACTIVITÉS DE MAALSA – LE BIEN DE LA SECTION 26

- 6.1 En septembre 1987, le bien de la section 26 a été évalué à 950 000 \$ (Recueil conjoint de documents, onglet 12).
- 6.2 En février 1991, MAALSA a vendu 12 100 pieds carrés du bien de la section 26 à la ville de Calgary pour 6 950 \$.
- 6.3 Le 24 avril 1992, la juste valeur marchande du bien de la section 26 a été évaluée à 1,9 million de dollars (Recueil conjoint de documents, onglet 17).
- 6.4 En 1994, MAALSA a donné en location le bien de la section 26 (le « bail »).
- 6.5 En juin 1996, la juste valeur marchande du bien de la section 26 a été évaluée à 2,52 millions de dollars.

7 LA RENONCIATION AU BIEN DE LA SECTION 26

- 7.1 Le 5 novembre 1996, les syndicats ont tous demandé que MAALSA leur rembourse ce qu'elle leur devait (Recueil conjoint de documents, onglet 30).
- 7.2 En date du 15 octobre 1996, les seuls biens que MAALSA détenait étaient le bien de la section 26, le bail et un montant en liquide de 76 711,34 \$ (les « biens »).

- 7.3 MAALSA était incapable de rembourser aux syndicats ce qu'elle leur devait. MAALSA a offert de renoncer aux biens (la « renonciation ») en faveur des syndicats en règlement total et définitif de sa dette envers eux (Recueil conjoint de documents, onglet 32).
- 7.4 Le 17 décembre 1996, le conseil d'administration de l'appelante a décidé que l'appelante devait accepter la renonciation et que le bien de la section 26, une fois acquis conformément à la renonciation, devait être vendu immédiatement (Recueil conjoint de documents, onglet 31).
- 7.5 Le 19 décembre 1996, MAALSA et les syndicats ont conclu une entente en vertu de laquelle les syndicats acceptaient que MAALSA renonce aux biens en règlement total et définitif de sa dette envers eux (Recueil conjoint de documents, onglet 33).
- 7.6 Au moment de la renonciation, la juste valeur marchande du bien de la section 26 était de 2,5 millions de dollars.

8 L'ACQUISITION ET LA DISPOSITION DU BIEN DE LA SECTION 26 PAR L'APPELANTE

- 8.1 Le 20 décembre 1996, les syndicats ont retenu les services de Citicore Associates Real Estate Inc. (par la suite, Gordon Commercial Realty Ltd.) (ci-après « Gordon ») pour mettre le bien de la section 26 sur le marché et le vendre (Recueil conjoint de documents, onglet 34).
- 8.2 Le 23 décembre 1996, l'appelante a fait l'acquisition d'une participation de 40 % dans le bien de la section 26 détenu par MAALSA conformément à l'entente. Au moment de la renonciation, MAALSA devait 30 970 624 \$ à l'appelante.
- 8.3 Le bien de la section 26 a été comptabilisé dans les registres comptables de l'appelante en tant que stock.
- 8.4 Gordon a mis le bien de la section 26 sur le marché de façon active. Les syndicats ont suivi les progrès accomplis concernant les activités relatives à la mise sur le marché et à la vente du bien.
- 8.5 Le 10 janvier 1997, le bien de la section 26 a été évalué à 3,95 millions de dollars (Recueil conjoint de documents, onglet 36).

- 8.6 Les syndicats ont reçu des offres pour l'achat du bien de la section 26 et les ont considérées, mais ont jugé que les conditions dans les offres étaient inacceptables.
- 8.7 Le 23 mai 1997, les syndicats ont offert de vendre le bien de la section 26 à Hopewell Enterprises Ltd. (ci-après « Hopewell ») (Recueil conjoint de documents, onglet 47). Hopewell avait déjà fait une offre d'achat à l'égard du bien de la section 26. Les syndicats ont vendu le bien à Hopewell le 30 juin 1997. Le produit net de la vente était de 2 045 724 \$, et la part de l'appelante représentait 40 % de ce montant, soit 818 110 \$.
- 8.8 La disposition de la participation de l'appelante dans le bien de la section 26 a donné lieu à un bénéfice comptable qui a été comptabilisé dans les documents comptables de l'appelante.

9 LA SEULE QUESTION À TRANCHER PAR LA COUR

- 9.1 La perte subie à la disposition du bien de la section 26 au cours de l'année d'imposition 1997 de l'appelante était-elle une perte d'entreprise, conformément au paragraphe 9(2) de la Loi, ou une perte en capital, aux fins de la sous-section c de la partie I de la Loi?

FAIT à Vancouver (Colombie-Britannique) le 28 septembre 2007.

Edwin Kroft
Avocat de l'appelante
McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.
777, rue Dunsmuir, bureau 1300
Vancouver (Colombie-Britannique)
V7Y 1K2

Tél. : (604) 643-5900
Télec. : (604) 643-7900

FAIT à Winnipeg (Manitoba) le 21 septembre 2007.

John H. Sims, c.r.
Sous-procureur général du Canada

Par : Tracey Telford
Ministère de la Justice Canada
Bureau régional de Winnipeg
310, avenue Broadway, bureau 301
Winnipeg (Manitoba)
R3C 0S6

Tél. : (204) 983-4054
Télec. : (204) 983-3636

RÉFÉRENCE : 2008CCI8

N^o DU DOSSIER : 2004-2638(IT)G

INTITULÉ : SASKATCHEWAN WHEAT POOL c.
SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Vancouver (Colombie-Britannique)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 24 octobre 2007

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge en chef D. G. H. Bowman,

DATE DU JUGEMENT : Le 15 janvier 2008

COMPARUTIONS :

Avocat de l'appelante : M^e Edwin Kroft
M^e Elizabeth Junkin

Avocate de l'intimée : M^e Tracey Telford

AVOCAT(S) INSCRIT(S) AU DOSSIER :

Pour l'appelant :
Nom :
Cabinet :

Pour l'intimée : John H. Sims, c.r.
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada