

A-287-10
2011 FCA 267

A-287-10
2011 CAF 267

Daishowa-Marubeni International Ltd. (Appellant)

Daishowa-Marubeni International Ltd. (appelante)

v.

c.

Her Majesty the Queen (Respondent)

Sa Majesté la Reine (intimée)

**INDEXED AS: DAISHOWA-MARUBENI INTERNATIONAL LTD.
V. CANADA**

**RÉPERTORIÉ : DAISHOWA-MARUBENI INTERNATIONAL
LTD. C. CANADA**

Federal Court of Appeal, Nadon, Layden-Stevenson and Mainville JJ.A.—Vancouver, May 3; Ottawa, September 23, 2011.

Cour d'appel fédérale, juges Nadon, Layden-Stevenson et Mainville, J.C.A.—Vancouver, 3 mai; Ottawa, 23 septembre 2011.

* Editor's Note: This decision has been reversed on appeal (2013 SCC 29). The reasons for judgment, handed down May 23, 2013, will be published in the *Supreme Court Reports*.

* Note de l'arrêviste : Cette décision a été infirmée en appel (2013 CSC 29). Les motifs de jugement, prononcés le 23 mai 2013, seront publiés dans le *Recueil des arrêts de la Cour suprême du Canada*.

Income Tax — Income Calculation — Proceeds of disposition — Timber resource properties — Appeal, cross-appeal from Tax Court of Canada (T.C.C.) decision allowing in part appellant's appeals from Minister of National Revenue's reassessments of 1999, 2000 taxation years — Purchasers of appellant's timber operations assuming silviculture liability — Appellant not reporting amounts pertaining to silviculture liabilities assumed by purchasers in proceeds of disposition — T.C.C. finding purchasers' assumption of reforestation obligations constituting consideration to be included in appellant's proceeds of disposition under Income Tax Act, s. 13(21) — T.C.C. discounting current, long-term reforestation liabilities — Appellant arguing T.C.C. erring in including assumption of silviculture liabilities, entitled to offsetting deduction — Respondent indicating not open to T.C.C. to arrive at values other than those agreed to by parties — Whether, how to value reforestation liabilities as proceeds of sale under s. 13(21) — T.C.C. not erring in determining that assumption of silviculture liability by purchasers constituting consideration to be included in appellant's proceeds of disposition — However, not open for T.C.C. to discount long-term liability — T.C.C. erring in concluding that current, long-term reforestation liability an estimate — Contract with purchasers providing aggregate value, or estimate, of value of reforestation liabilities — Subsequent references suggesting that amounts actual values — Nothing in contract rendering doubtful fact that parties attributing specific, agreed to value with regard to reforestation liability — T.C.C. ignoring plain reading of contract — Question of concern not subjective value of property for parties but whether parties agreeing to certain amount as consideration for property — Situation

Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Produit de disposition — Avoirs forestiers — Appel et appel incident interjetés à l'encontre d'une décision de la Cour canadienne de l'impôt (C.C.I.) faisant partiellement droit aux appels que l'appelante avait formés contre les nouveaux avis de cotisation établis par le ministre du Revenu national pour les années d'imposition 1999 et 2000 — Les acquéreurs des exploitations de scierie de l'appelante devaient assumer les obligations de l'appelante relatives à la sylviculture — Lorsqu'elle a fait sa déclaration de revenus, l'appelante n'a inclus dans son produit de disposition aucun montant lié aux obligations relatives à la sylviculture prises en charge par les acquéreurs — La C.C.I. a estimé que la prise en charge par les acquéreurs des obligations relatives au reboisement de l'appelante représentait une contrepartie à inclure dans le produit de disposition de l'appelante, aux termes de l'art. 13(21) de la Loi de l'impôt sur le revenu — La C.C.I. a réduit les obligations à court et à long termes relatives au reboisement — L'appelante a soutenu que la C.C.I. a commis une erreur en incluant la prise en charge des obligations relatives à la sylviculture et qu'elle-même avait droit à une déduction compensatoire — L'intimée a affirmé qu'il n'était pas loisible à la C.C.I. de parvenir à d'autres montants que ceux sur lesquels les parties s'étaient entendues — Il s'agissait de déterminer s'il fallait évaluer les obligations relatives au reboisement comme des produits de vente aux termes de l'art. 13(21), et la façon de le faire — La C.C.I. n'a pas commis d'erreur en concluant que la prise en charge par les acquéreurs de l'obligation relative à la sylviculture constituait une contrepartie à inclure dans le produit de disposition de l'appelante — Cependant, il n'était pas loisible à la C.C.I. de réduire le montant de l'obligation à long

herein analogous to Federal Court of Appeal decision in Teleglobe Inc. v. Canada — Quantifying actual benefit to appellant wrong approach — Parties having to be held to agreed upon price; Minister adding correct amount to appellant's income — Act, s. 11(1)(b) not allowing deduction for reforestation liability expenditure — No basis herein to allocate proceeds of disposition to goodwill — T.C.C.'s reasons inadequate — Appeal with respect to 1999 taxation year dismissed, cross-appeal allowed; appeal with respect to 2000 taxation year allowed, cross-appeal dismissed — Per Mainville J.A. (dissenting): T.C.C. erring by assuming that assumptions of reforestation liabilities separate, distinct consideration for sales of forest tenures — Reforestation liabilities integral part of forest tenures, should not have been added to proceeds of disposition — Excessive weight placed herein on value of liabilities — Whether parties agreeing or not as to value of liabilities having little bearing on whether or not these liabilities forming part of proceeds of disposition.

This was an appeal and cross-appeal from a Tax Court of Canada (T.C.C.) decision allowing in part the appellant's appeals from the Minister of National Revenue's reassessments of its 1999 and 2000 taxation years.

The appellant operated pulp mills in Alberta. Pursuant to timber rights obtained from the province, the appellant was bound to provide annual reforestation plans and to reforest the lands it exploited (the silviculture liability). The sale of the appellant's divisions in 1999, and then in 2000, to two purchasers included the disposition of a timber licence, a "timber resource property" for the purposes of subsection 13(21) of the *Income Tax Act*, and the assumption of the silviculture liability by the purchasers. In reporting its income for the relevant taxation years, the appellant did not include

terme — La C.C.I. a commis une erreur en concluant que les obligations à court et à long termes relatives au reboisement correspondaient à une estimation — Le contrat conclu avec les acquéreurs faisait état de l'estimation, ou de la valeur globale des obligations relatives aux reboisement — Toutes les références subséquentes à ces obligations donnent fortement à penser que les montants représentaient des valeurs réelles — Il n'y a rien dans le contrat lui-même qui fasse douter que les parties ont convenu d'attribuer une valeur précise à l'obligation de reboisement — La C.C.I. a ignoré le libellé clair du contrat — L'enjeu ne concernait pas la valeur subjective du bien pour les parties, mais il revenait à savoir si les parties s'étaient entendues sur un certain montant comme contrepartie pour ce bien — La situation en l'espèce était comparable à celle de l'arrêt de la Cour d'appel fédérale dans Teleglobe Inc. c. Canada — Quantifier la valeur réelle de l'avantage que l'appelante a tiré était malavisé — C'est le prix convenu par les parties qui doit leur être opposé; le ministre a eu raison d'ajouter le montant approprié au revenu de l'appelante — L'art. 11(1)b de la Loi interdit la déduction des dépenses liées à l'obligation de reboisement — Il n'y a aucune raison en l'espèce d'allouer le produit de disposition à la survaleur — Les motifs énoncés par la C.C.I. étaient inadéquats — L'appel concernant l'année d'imposition 1999 est rejeté, et l'appel incident est accueilli; l'appel concernant l'année d'imposition 2000 est accueilli, et l'appel incident est rejeté — Le juge Mainville, J.C.A. (dissident) : La C.C.I. a commis une erreur en présumant que la prise en charge des obligations relatives au reboisement constituait une contrepartie séparée et distincte pour la vente des tenures — Les obligations relatives au reboisement font partie intégrante des tenures et ne devraient pas se rajouter au produit de disposition — En l'espèce, on a accordé un poids excessif à la question de la valeur des obligations — La question de savoir si les parties se sont entendues ou non sur la valeur des obligations a peu de rapport avec celle de savoir si elles font partie du produit de disposition.

Il s'agissait d'un appel et d'un appel incident à l'encontre d'une décision de la Cour canadienne de l'impôt (C.C.I.) qui faisait partiellement droit aux appels que l'appelante avait formés contre les nouveaux avis de cotisation établis par le ministre du Revenu national pour les années d'imposition 1999 et 2000.

L'appelante exploitait des usines de pâte à papier en Alberta. Aux termes de droits de coupe, l'appelante était tenue de soumettre annuellement des plans de reboisement à la province et de reboiser toutes les terres qu'elle avait exploitées (l'obligation relative à la sylviculture). La vente des deux divisions de l'appelante, en 1999, puis en 2000, à deux acquéreurs, comportait la disposition d'un permis de coupe de bois, un « avoir forestier » au sens du paragraphe 13(21) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, et prévoyait la prise en charge par les acquéreurs de l'obligation relative à la sylviculture.

in its proceeds of disposition any amounts pertaining to the silviculture liabilities assumed by the purchasers. The T.C.C. remarked that the factual situations between the two transactions were indistinguishable. The T.C.C. found that the purchasers' assumption of the appellant's reforestation obligations constituted consideration that could properly be included in the appellant's proceeds of disposition under subsection 13(21). Although the deal was based on an audited estimate of the silviculture liability, the T.C.C. found that the parties had not agreed that the amount in question constituted the actual value of the liability, the value of the benefit to the appellant by reason of the assumption of liability, or the value of the consideration that the purchasers were offering. Consequently, the T.C.C. discounted from the appellant's proceeds of disposition the current and long-term reforestation liabilities by 80 percent.

The appellant argued that the T.C.C. erred in including the assumption of silviculture liabilities in the proceeds of disposition. In the alternative, the appellant indicated that it was entitled to an offsetting deduction equal to the amount included in the proceeds of disposition. On cross-appeal, the respondent indicated that the T.C.C. erred in ignoring the values attributed by the parties to the silviculture liabilities pursuant to their respective contracts, adding that it was not open to the T.C.C. to arrive at values other than those agreed to by the parties.

The principal issue was whether and how to value reforestation liabilities as proceeds of sale under subsection 13(21) of the Act.

Held (Mainville J.A. dissenting), the appeal with respect to the 1999 taxation year should be dismissed and the cross-appeal allowed; the appeal with respect to the 2000 taxation year should be allowed and the cross-appeal dismissed.

The T.C.C. made no error in determining that the assumption of the appellant's silviculture liability by the purchasers constituted consideration which ought to have been included in the appellant's proceeds of disposition. However, it was not open for the T.C.C. to discount the long-term liability assumed by the purchasers. The T.C.C. erred in concluding that the current and long-term reforestation liability was an estimate and not an agreed upon value. Section 3.2.1 of the Contract between the appellant and the purchasers provided an aggregate value of both the current and long-term

Lorsqu'elle a déclaré son revenu pour les années d'imposition pertinentes, l'appelante n'a inclus aucun montant lié aux obligations relatives à la silviculture prises en charge par les acquéreurs dans son produit de disposition. La C.C.I. a fait remarquer que les faits entourant la vente des deux divisions étaient indiscernables. La C.C.I. a estimé que la prise en charge par les acquéreurs des obligations relatives au reboisement de l'appelante représentait une contrepartie susceptible d'être incluse à juste titre dans le produit de disposition de cette dernière aux termes du paragraphe 13(21). Même si l'entente était fondée sur une estimation vérifiée fixant la valeur de l'obligation relative à la silviculture, la CCI a conclu que les parties n'avaient pas convenu que le montant en question représentait la valeur réelle de l'obligation, ni celle de l'avantage échu à l'appelante du fait de la prise en charge de son obligation, ni celle de la contrepartie réellement proposée par les acquéreurs. Par conséquent, la C.C.I. a réduit de 80 p. 100 l'obligation à court et à long termes relativement au reboisement incluse dans le produit de disposition de l'appelante.

L'appelante a soutenu que la C.C.I. a commis une erreur en incluant la prise en charge des obligations relatives à la silviculture dans le produit de disposition. Subsidiairement, l'appelante a fait valoir qu'elle avait droit à une déduction compensatoire correspondant au montant inclus dans le produit de disposition. Dans son appel incident, l'intimée a affirmé que la C.C.I. a commis une erreur en ne tenant pas compte des montants attribués par les parties aux obligations relatives à la silviculture en application de leurs contrats respectifs, et qu'il ne lui était pas loisible de parvenir à d'autres montants que ceux sur lesquels les parties s'étaient entendues.

La question principale était de savoir s'il faut évaluer les obligations relatives au reboisement comme des produits de vente aux termes du paragraphe 13(21) de la Loi et, le cas échéant, comment le faire.

Arrêt (le juge Mainville, J.C.A., dissident) : l'appel relatif à l'année d'imposition 1999 doit être rejeté, et l'appel incident, accueilli; l'appel relatif à l'année d'imposition 2000 doit être accueilli, et l'appel incident, rejeté.

La C.C.I. n'a pas commis d'erreur en concluant que la prise en charge par les acquéreurs de l'obligation de l'appelante relative à la silviculture constituait une contrepartie à inclure dans le produit de disposition de l'appelante. Cependant, il n'était pas loisible à la C.C.I. de réduire le montant de l'obligation à long terme prise en charge par les acquéreurs. La C.C.I. a eu tort de conclure que les obligations à court et à long termes relatives au reboisement correspondaient à une estimation et non à une valeur entendue. L'article 3.2.1 du contrat entre l'appelante et les acquéreurs

reforestation liabilities, referred to as an estimated amount. Although the contract initially refers to the valuation as an “estimate”, it is an estimate of the value of the reforestation liabilities. All subsequent references to the reforestation liabilities suggest that the amounts are not merely estimates, but actual values. The word “value” is specifically used in connection with the reforestation liabilities referred to in the contract. Thus, there is nothing in the contract itself rendering doubtful the fact that the parties attributed a specific and agreed to value with regard to the reforestation liability. The T.C.C. elevated the significance of the words “estimated amount” found at section 3.2.1 to a level leading it to ignore the plain wording of section 3.2.1 in its totality. The T.C.C. made a distinction between agreeing on the true value of the assumption of liability and agreeing to accept an amount of consideration for that assumption. However, for tax purposes the question of concern is not the subjective value of property to the parties, or what returns or costs will ultimately flow from that property, but whether the parties agreed to accept a certain amount as consideration for that property. The situation herein was analogous to the assumption of liabilities and corresponding adjustment procedure considered by the Federal Court of Appeal in *Teleglobe Inc. v. Canada*. The T.C.C.’s attempt to quantify the actual benefit to the appellant of the purchasers’ assumption of liability was the wrong approach. As a result, the T.C.C. did not determine whether the parties had agreed to a price for the assumption of the appellant’s reforestation liability. Consequently, for tax purposes, the parties must be held to the agreed upon price. Hence, the Minister added the correct amount to the appellant’s income for the taxation year in question.

Relief from long-term reforestation liability associated with the forest tenure it previously owned is an enduring benefit to the appellant. The reforestation liability expenditure has a capital nature and, as such, cannot be deducted from the appellant’s income by reason of paragraph 11(1)(b) of the Act. There is no provision in the Act that would allow the appellant to deduct expenses relating to the forest tenure. In other words, the sale of its divisions was the sale of a capital asset and the appellant cannot parse out a specific component of its capital assets, i.e. the forest tenure, and recharacterize it as a current expense.

There was no basis to allocate any of the proceeds of disposition to goodwill, unless the unreported component of the sale was properly classified as goodwill on its own.

prévoit une valeur globale des obligations à court et à long termes relatives au reboisement, qui est qualifiée de « montant estimatif ». Même si le contrat qualifie bel et bien initialement l’évaluation d’« estimation », celle-ci se rapporte à la valeur des obligations relatives au reboisement. Toutes les références subséquentes à ces obligations donnent fortement à penser que les montants ne représentent pas simplement des estimations, mais des valeurs réelles. Le terme « valeur » est d’ailleurs expressément employé en rapport avec les obligations relatives au reboisement mentionnées dans le contrat. Il n’y a donc rien, dans le contrat lui-même, qui fasse douter que les parties ont convenu d’attribuer une valeur précise à l’obligation de reboisement. La C.C.I. a donné à l’expression « montant estimatif » figurant à l’article 3.2.1 une signification l’amenant à ignorer le libellé clair de la clause complète. La C.C.I. a établi une distinction entre le fait de convenir de la valeur réelle de la prise en charge de la responsabilité et celui d’accepter un montant pour sa contrepartie. Aux fins de l’impôt cependant, l’enjeu ne concerne pas la valeur subjective du bien pour les parties, ou encore les rendements ou les coûts qui finiront par en découler, mais revient à savoir si les parties se sont entendues sur un certain montant comme contrepartie pour ce bien. La situation en l’espèce semble comparable à la prise en charge des éléments de passif et à la procédure de rajustement correspondante prise en compte par la Cour d’appel fédérale dans l’arrêt *Teleglobe Inc. c. Canada*. La tentative de la C.C.I. de quantifier la valeur réelle de l’avantage que l’appelante a tiré de la prise en charge par les acquéreurs était malavisée. En fait, la C.C.I. n’a pas établi si les parties s’étaient entendues sur un prix pour la prise en charge de l’obligation de reboisement de l’appelante. Par conséquent, aux fins de l’impôt, c’est donc le prix convenu par les parties qui doit leur être opposé. Le ministre a donc ajouté le montant approprié au revenu de l’appelante pour l’année d’imposition en question.

La libération de l’obligation à long terme relative au reboisement associée à la tenure dont l’appelante était précédemment propriétaire représente un avantage durable pour celle-ci. La dépense liée à l’obligation de reboisement est imputable au capital et, à ce titre, ne peut être déduite du revenu de l’appelante par application de l’alinéa 11(1)(b) de la Loi. Aucune disposition de la Loi ne permet à l’appelante de déduire de son revenu des dépenses imputables à la tenure. En d’autres termes, la vente de ses divisions se rapportait à un bien en immobilisation, et l’appelante ne peut dissocier une composante particulière de bien en immobilisation, c’est-à-dire la tenure, pour la redéfinir en dépense à court terme.

Il n’y a aucune raison d’allouer une partie du produit de disposition à la survaleur, à moins que la partie de la vente qui n’a pas été déclarée soit, à proprement parler, définie comme de la survaleur en tant que telle.

Finally, the T.C.C.'s failure to discuss or analyse the issues pertaining to the sale of one of the appellant's divisions rendered its reasons inadequate to serve as a basis for meaningful appellate review.

With respect to the appellant's 1999 taxation year, the appeal was dismissed, the cross-appeal was allowed and the T.C.C.'s decision set aside. With respect to the appellant's 2000 taxation year, the appeal was allowed, the cross-appeal was dismissed, the T.C.C.'s decision was set aside and the matter returned to it for reconsideration.

Per Mainville J.A. (dissenting): The T.C.C. erred by assuming that the assumptions of the reforestation liabilities by the purchasers were a separate and distinct consideration from the sales of the forest tenures whose value had to be added to the proceeds of the disposition of the sales. The reforestation liabilities formed an integral part of the forest tenures and should not have been added to the appellant's proceeds of disposition. Excessive weight was placed in these proceedings on the issue of the value of the liabilities. The reforestation liabilities either form an integral part of the forest tenures and depress their value and are thus not to be included as separate elements in the proceeds of disposition upon the sale of the tenures; or they are distinct from the forest tenures and their value is included in the proceeds of disposition upon their assumption by the purchaser. Whether the parties agreed or not to the value of the liabilities has little bearing on whether or not these liabilities form part of the "proceeds of disposition". Consequently, both sales to the purchasers could not be treated differently, since the different treatment given to the values of the reforestation liabilities in the sale agreements could have an impact on the proceeds of disposition for taxation purposes resulting from both transactions.

STATUTES AND REGULATIONS CITED

Forests Act, R.S.A. 2000, c. F-22.
Income Tax Act, R.S.C., 1985 (5th Supp.), c. 1, ss. 11(1)(b) (as am. by S.C. 1996, c. 21, s. 3), 13(1),(21) "proceeds of disposition" (as am. by S.C. 2001, c. 17, s. 196(E)), "timber resource property", "undepreciated capital cost" (as am. by S.C. 1999, c. 22, s. 6), 18(1)(b),(e),(9) (as am. by S.C. 1994, c. 7, Sch. VIII, s. 8; 1995, c. 3, s. 6; 1996, c. 21, s. 5; 2001, c. 17, s. 9), 20(1)(a), 39(1)(a)(iv), 248(1) "amount".
Income Tax Regulations, C.R.C., c. 945, Sch. II, class 33.
Timber Management Regulations, Alta. Reg. 60/73, s. 163.

Enfin, l'omission de la part de la C.C.I. d'aborder ou d'analyser les questions touchant la vente de l'une des divisions de l'appelante rend ses motifs impropres à servir à un examen valable en appel.

En ce qui concerne l'année d'imposition 1999, l'appel a été rejeté, l'appel incident a été accueilli, et la décision de la C.C.I. a été annulée. Pour ce qui est de l'année d'imposition 2000, l'appel a été accueilli, l'appel incident a été rejeté, la décision de la C.C.I. a été annulée, et l'affaire lui a été renvoyée pour qu'elle statue à nouveau sur les questions en litige.

Le juge Mainville, J.C.A. (dissident) : La C.C.I. a commis une erreur en présumant que la prise en charge des obligations relatives au reboisement par les acquéreurs constituait une contrepartie séparée et distincte pour la vente des tenures, dont la valeur devait se rajouter au produit de disposition. Les obligations relatives au reboisement font partie intégrante des tenures et ne devraient pas se rajouter au produit de disposition de l'appelante. On a accordé un poids excessif à la question de la valeur des obligations. Les obligations relatives au reboisement forment une partie intégrante des tenures, elles en diminuent la valeur, et donc ne doivent pas être incluses séparément dans le produit de disposition lors de la vente des tenures; ou alors, elles sont distinctes des tenures et leur valeur doit être incluse dans le produit de disposition au moment de la prise en charge par l'acquéreur. La question de savoir si les parties se sont entendues ou non sur la valeur des obligations a peu de rapport avec celle de savoir si elles font partie du « produit de disposition ». Par conséquent, les deux ventes aux acquéreurs ne pouvaient pas être traitées différemment, car cela impliquait que les différences de traitement des valeurs des obligations respectives de reboisement dans les ententes de vente pouvaient avoir un impact sur le produit de disposition résultant des deux transactions, aux fins de l'impôt.

LOIS ET RÈGLEMENTS CITÉS

Forests Act, R.S.A. 2000, ch. F-22.
Loi de l'impôt sur le revenu, L.R.C. (1985) (5^e suppl.), ch. 1, art. 11(1)(b) (mod. par L.C. 1996, ch. 21, art. 3), 13(1),(21) « avoir forestier », « fraction non amortie du coût en capital » (mod. par L.C. 1999, ch. 22, art. 6), « produit de disposition » (mod. par L.C. 2001, ch. 17, art. 196(A)), 18(1)(b),(e),(9) (mod. par L.C. 1994, ch. 7, ann. VIII, art. 8; 1995, ch. 3, art. 6; 1996, ch. 21, art. 5; 2001, ch. 17, art. 9), 20(1)(a), 39(1)(a)(iv), 248(1) « montant ».
Règlement de l'impôt sur le revenu, C.R.C., ch. 945, ann. II, catégorie 33.
Timber Management Regulations, Alta. Reg. 60/73, s. 163.

CASES CITED

APPLIED:

R. v. R.E.M., 2008 SCC 51, [2008] 3 S.C.R. 3, 297 D.L.R. (4th) 577, [2008] 11 W.W.R. 383; *Teleglobe Inc. v. Canada*, 2002 FCA 408, [2003] 1 C.T.C. 255, 2002 DTC 7517, 296 N.R. 269; *British Columbia Electric Railway Company Limited v. The Minister of National Revenue*, [1958] S.C.R. 133, (1958), 12 D.L.R. (2d) 369, [1958] C.T.C. 21; *Brokenhead First Nation v. Canada*, 2011 FCA 148, [2011] 3 C.N.L.R. 115, 419 N.R. 289.

CONSIDERED:

B & W Diesel v. Kingsway Transports Ltd., 1997 CanLII 823, 33 O.R. (3d) 355, 35 C.C.L.T. (2d) 30, 27 M.V.R. (3d) 19 (C.A.); *Shell Canada Ltd. v. Canada*, [1999] 3 S.C.R. 622, (1999), 178 D.L.R. (4th) 26, [1999] 4 C.T.C. 313; *Singleton v. Canada*, 2001 SCC 61, [2001] 2 S.C.R. 1046; *Ludco Enterprises Ltd. v. Canada*, 2001 SCC 62, [2001] 2 S.C.R. 1082, 204 D.L.R. (4th) 590, [2002] 1 C.T.C. 95; *Canada v. McLarty*, 2008 SCC 26, [2008] 2 S.C.R. 79, 293 D.L.R. (4th) 659, 46 B.L.R. (4th) 1; *Canadian Reynolds Metals Co. v. Canada*, [1996] 2 C.T.C. 261, 96 DTC 6312, 197 N.R. 272 (F.C.A.); *Northwood Pulp and Timber Ltd. v. Canada*, 1998 CanLII 8602, [1999] 1 C.T.C. 53, 98 DTC 6640, 233 N.R. 196 (F.C.A.).

REFERRED TO:

Housen v. Nikolaisen, 2002 SCC 33, [2002] 2 S.C.R. 235, 211 D.L.R. (4th) 577, [2002] 7 W.W.R. 1; *Canada v. Calgary (City)*, 2010 FCA 127, [2010] G.S.T.C. 78, 2010 G.T.C. 1043, 403 N.R. 41, leave to appeal to S.C.C. granted [2010] 3 S.C.R. v, affd 2012 SCC 20, [2012] 1 S.C.R. 689, 344 D.L.R. (4th) 577; *General Motors of Canada Ltd. v. Canada*, 2008 FCA 142, 292 D.L.R. (4th) 331, 70 C.C.P.B. 3, [2008] 4 C.T.C. 79; *Canada (Minister of Human Resources Development) v. Mahy*, 2004 FCA 340, 327 N.R. 287; *Canada v. Nunn*, 2006 FCA 403, [2007] 2 C.T.C. 222, 2007 DTC 5111, 367 N.R. 108; *Kettle River Sawmills Ltd. v. Canada*, [1994] 1 C.T.C. 182, (1993), 94 DTC 6086, 167 N.R. 241 (F.C.A.); *Currie v. Misa* (1875), L.R. 10 Ex. Ch. 153, affd (1875-76), L.R. 1 App. Cas. 554; *Krauss v. Canada*, 2009 TCC 597, [2010] 2 C.T.C. 2023, 2009 DTC 1394; *Telus Communications (Edmonton) Inc. v. Canada*, 2009 FCA 49, 386 N.R. 354; *Loyens v. Canada*, 2003 TCC 214, [2003] 3 C.T.C. 2381, 2003 DTC 355; *R. v. Sheppard*, 2002 SCC 26, [2002] 1 S.C.R. 869, 211 Nfld. & P.E.I.R. 50, 210 D.L.R. (4th) 608; *Canada Trustco Mortgage Co. v. Canada*, 2005 SCC 54, [2005] 2 S.C.R. 601, 259 D.L.R. (4th) 193, [2005] 5 C.T.C. 215.

JURISPRUDENCE CITÉE

DÉCISIONS APPLIQUÉES :

R. c. R.E.M., 2008 CSC 51, [2008] 3 R.C.S. 3; *Teleglobe Inc. c. Canada*, 2002 CAF 408; *British Columbia Electric Railway Company Limited v. The Minister of National Revenue*, [1958] R.C.S. 133, (1958), 12 D.L.R. (2d) 369, [1958] C.T.C. 21; *Première nation de Brokenhead c. Canada*, 2011 CAF 148.

DÉCISIONS EXAMINÉES :

B & W Diesel v. Kingsway Transports Ltd., 1997 CanLII 823, 33 O.R. (3d) 355, 35 C.C.L.T. (2d) 30, 27 M.V.R. (3d) 19 (C.A.); *Shell Canada Ltée c. Canada*, [1999] 3 R.C.S. 622; *Singleton c. Canada*, 2001 CSC 61, [2001] 2 R.C.S. 1046; *Entreprises Ludco Ltée c. Canada*, 2001 CSC 62, [2001] 2 R.C.S. 1082; *Canada c. McLarty*, 2008 CSC 26, [2008] 2 R.C.S. 79; *Société canadienne de métaux Reynolds c. Canada*, [1996] A.C.F. n° 593 (C.A.) (QL); *Northwood Pulp and Timber Ltd. c. Canada*, 1998 CanLII 8602 (C.A.F.).

DÉCISIONS CITÉES :

Housen c. Nikolaisen, 2002 CSC 33, [2002] 2 R.C.S. 235; *Canada c. Calgary (Ville)*, 2010 CAF 127, autorisation de pourvoi à la C.S.C. accordée [2010] C.S.C.R. n° 277 (QL), conf. par 2012 CSC 20, [2012] 1 R.C.S. 689; *General Motors du Canada Ltée c. Canada*, 2008 CAF 142; *Canada (Ministre du Développement des ressources humaines) c. Mahy*, 2004 CAF 340; *Canada c. Nunn*, 2006 CAF 403; *Kettle River Sawmills Ltd. c. Canada*, [1993] A.C.F. n° 1190 (C.A.) (QL); *Currie v. Misa* (1875), L.R. 10 Ex. Ch. 153, affd (1875-76), L.R. 1 App. Cas. 554; *Krauss c. Canada*, 2009 CCI 597; *Telus Communications (Edmonton) Inc. c. Canada*, 2009 CAF 49; *Loyens c. Canada*, 2003 CCI 214; *R. c. Sheppard*, 2002 CSC 26, [2002] 1 R.C.S. 869; *Hypothèques Trustco Canada c. Canada*, 2005 CSC 54, [2005] 2 R.C.S. 601.

AUTHORS CITED

Canada Revenue Agency. Interpretation Bulletin IT-481 (Consolidated), “Timber Resource Property and Timber Limits” (January 13, 2004).
 Fridman, G. H. L. *The Law of Contract in Canada*, 4th ed. Toronto: Carswell, 2006.
 Gamble, Ian J. *Taxation of Canadian Mining*, loose-leaf. Toronto: Carswell, 2004.
 Krishna, Vern. *The Fundamentals of Canadian Income Tax*, 9th ed. Toronto: Thomson Carswell, 2006.

APPEAL and CROSS-APPEAL from a decision of the Tax Court of Canada (2010 TCC 317, [2010] 5 C.T.C. 2289, 2010 DTC 1216) allowing in part the appellant’s appeals from the Minister of National Revenue’s reassessments of its 1999 and 2000 taxation years. Appeal with respect to 1999 taxation year dismissed, cross-appeal allowed; appeal with respect to 2000 taxation year allowed, cross-appeal dismissed, Mainville J.A. dissenting.

APPEARANCES

John Saunders for appellant.
David Jacyk and Matthew Turnell for respondent.

SOLICITORS OF RECORD

Wilson & Partners LLP, Vancouver, for appellant.
Deputy Attorney General of Canada for respondent.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

[1] NADON J.A.: Before us are an appeal and a cross-appeal from a judgment dated June 11, 2010, 2010 TCC 317, 2010 DTC 1216, by Mr. Justice Campbell J. Miller (the Judge) of the Tax Court of Canada, wherein the Judge allowed in part the appellant’s appeals from the Minister of National Revenue’s (the Minister) reassessments of its 1999 and 2000 taxation years.

[2] More particularly, the Judge concluded that the Minister was correct to include, in the calculation of the appellant’s proceeds of disposition of two sawmill operations which included the transfer of forest tenures,

DOCTRINE CITÉE

Agence du revenu du Canada. Bulletin d’interprétation IT-481 (Consolidé), « Avoirs forestiers et concessions forestières » (13 janvier 2004).
 Fridman, G. H. L. *The Law of Contract in Canada*, 4^e éd. Toronto : Carswell, 2006.
 Gamble, Ian J. *Taxation of Canadian Mining*, feuilles mobiles. Toronto : Carswell, 2004.
 Krishna, Vern. *The Fundamentals of Canadian Income Tax*, 9^e éd. Toronto : Thomson Carswell, 2006.

APPEL et APPEL INCIDENT interjetés à l’encontre d’une décision de la Cour canadienne de l’impôt (2010 CCI 317) qui faisait partiellement droit aux appels que l’appelante avait formés contre les nouveaux avis de cotisation établis par le ministre du Revenu national pour les années d’imposition 1999 et 2000. L’appel concernant l’année d’imposition 1999 est rejeté, et l’appel incident est accueilli; l’appel concernant l’année d’imposition 2000 est accueilli, et l’appel incident est rejeté, le juge Mainville, J.C.A., étant dissident.

ONT COMPARU

John Saunders pour l’appelante.
David Jacyk et Matthew Turnell pour l’intimée.

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER

Wilson & Partners LLP, Vancouver, pour l’appelante.
Le sous-procureur général du Canada pour l’intimée.

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

[1] LE JUGE NADON, J.C.A. : Nous sommes saisis d’un appel et d’un appel incident formés contre le jugement daté du 11 juin 2010, 2010 CCI 317, par lequel le juge Campbell J. Miller (le juge) de la Cour canadienne de l’impôt a partiellement fait droit aux appels que l’appelante avait formés contre les nouveaux avis de cotisations établis par le ministre du Revenu national (le ministre) pour les années d’imposition 1999 et 2000.

[2] Plus précisément, le juge a conclu que le ministre avait eu raison d’inclure, dans le calcul du produit de disposition des deux exploitations de scierie de l’appelante, dont le transfert des tenures faisait partie, les

the appellant's silviculture liabilities assumed by the purchasers as part of the sales of the sawmill operations. However, the Judge concluded that the amounts of \$11 000 000 and \$2 996 380 included by the Minister constituted an error on his part.

[3] As a result, the Judge determined that the amounts that should have been included in the appellant's proceeds of disposition under subsection 13(21) [as am. by S.C. 2001, c. 17, s. 196(E)] of the *Income Tax Act*, R.S.C., 1985 (5th Supp.), c. 1 (the Act) were amounts which represented the current reforestation liability and the long-term reforestation liability discounted by 80 per cent. The judgment reads as follows:

1. On the sale to Tolko [the High Level Division], an amount equal to the current silviculture liability of \$2,057,498 plus 20% of the long-term silviculture liability of \$9,238,727, for a total of \$3,905,244; and
2. On the sale to Seehta [the Brewster Division], an amount equal to the current silviculture liability of \$558,615 and 20% of the long-term silviculture liability of \$2,407,693, for a total of \$1,040,153.

[4] Both the appellant and the respondent take issue with the Judge's decision. The appellant, on its appeal, takes the position that the Judge erred in including the assumption of silviculture (or reforestation) liabilities in the proceeds of disposition. In the alternative, the appellant says that it was entitled to an offsetting deduction equal to the amount included in the proceeds of disposition. On its cross-appeal, the respondent says that the Judge erred in ignoring the values attributed by the parties to the silviculture liabilities pursuant to their respective contracts, adding that it was not open to the Judge to arrive at values other than those agreed to by the parties.

The Facts

[5] During the 1990s, the appellant operated pulp mills in Peace River, Alberta and in Quesnel, British Columbia,

obligations de l'appelante relatives à la silviculture prises en charge par les acquéreurs dans le cadre de la vente de ces exploitations. D'autre part, le juge a conclu que les montants de 11 000 000 \$ et de 2 996 380 \$ établis par le ministre étaient erronés.

[3] Ainsi, selon le juge, les montants qui auraient dû être inclus dans le produit de disposition de l'appelante aux termes du paragraphe 13(21) [mod. par L.C. 2001, ch. 17, art. 196(A)] de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985) (5^e suppl.), ch. 1 (la Loi), représentaient les obligations à court et à long termes relatives au reboisement, moins 80 p. 100. On peut lire ce qui suit dans le jugement :

1. à l'égard de la vente en faveur de Tolko [la division High Level], un montant égal à l'obligation à court terme relative à la silviculture de 2 057 498 \$ plus 20 p. 100 de l'obligation à long terme relative à la silviculture de 9 238 727 \$, soit un montant de 3 905 244 \$ en tout;
2. à l'égard de la vente en faveur de Seehta [la division Brewster], un montant égal à l'obligation à court terme relative à la silviculture de 558 615 \$ plus 20 p. 100 de l'obligation à long terme relative à la silviculture de 2 407 693 \$, soit un montant de 1 040 153 \$ en tout.

[4] L'appelante et l'intimée contestent toutes les deux la décision du juge. Dans son appel, l'appelante fait valoir que le juge a commis une erreur en incluant la prise en charge des obligations relatives à la silviculture (ou au reboisement) dans le produit de disposition. Subsidiairement, elle soutient qu'elle avait droit à une déduction compensatoire correspondant au montant inclus dans le produit de disposition. Dans son appel incident, l'intimée affirme que le juge a commis une erreur en ne tenant pas compte des montants attribués par les parties aux obligations relatives à la silviculture en application de leurs contrats respectifs, et qu'il ne lui était pas loisible de parvenir à d'autres montants que ceux sur lesquels les parties s'étaient entendues.

Les faits

[5] Durant les années 1990, l'appelante exploitait deux usines de pâte à papier à Peace River (Alberta) et à Quesnel

from which it supplied pulp to its two shareholders, Daishowa Paper Manufacturing Co. Ltd. and Marubeni Corp.

[6] Two of the appellant's subsidiaries, namely High Level Forest Products Ltd., situated in High Level, Alberta and Brewster Construction Ltd., situated near Red Earth, Alberta, carried on the business of harvesting logs and manufacturing finished timber and other goods.

[7] On January 1, 1999, the appellant amalgamated with its subsidiaries, which became divisions thereof, namely the High Level Division (High Level) and the Brewster Lumber Division (Brewster). The Peace River pulp operation (Peace River) became the appellant's third division. With respect to High Level and Peace River, the appellant and the Province of Alberta entered into a Forest Management Agreement (FMA). With respect to Brewster, the appellant held a timber quota. Both the FMA and the timber quota (jointly, the timber rights) included a right or licence to cut or remove timber from a limit or area in Canada for the purposes of the definition of a "timber resource property" found in subsection 13(21) of the Act.

[8] Pursuant to the timber rights, the appellant was bound to provide reforestation plans to the Province of Alberta on an annual basis and to reforest all lands cut over by it (the silviculture liability or the reforestation obligations).

[9] At all times material to this appeal, Alberta law and the regulatory policies adopted pursuant thereto provided that a company's silviculture liability was not satisfied until a sufficient reforested tree crop passed a free-growing growth point. Generally, this took between 8 to 14 years from the date of cutting.

[10] By 1999, the appellant had decided to sell both High Level and Brewster. First, in 1999, it sold High Level to Tolko Industries Ltd. (Tolko). Pursuant to the sale, the appellant's FMA as well as various timber quotas, licence and permits were assigned to Tolko. Included in the sale was the disposition of a timber

(Colombie-Britannique), à partir desquelles elle approvisionnait en pâte ses deux actionnaires, Daishowa Paper Manufacturing Co. Ltd. et Marubeni Corp.

[6] Deux des filiales de l'appelante, à savoir High Level Forest Products Ltd., située à High Level (Alberta), et Brewster Construction Ltd., située près de Red Earth (Alberta), se chargeaient de la récolte des grumes et de la fabrication du bois d'œuvre et d'autres produits.

[7] Le 1^{er} janvier 1999, l'appelante a fusionné avec ses filiales, qui sont dès lors devenues des divisions : la division High Level (High Level) et la division du bois d'œuvre Brewster (Brewster). L'exploitation des pâtes de Peace River (Peace River) est devenue la troisième division de l'appelante. L'appelante et la province d'Alberta ont conclu une entente d'aménagement forestier pour High Level et Peace River, et l'appelante s'est vu accorder un quota de coupe de bois pour Brewster. L'entente d'aménagement forestier et le quota de coupe de bois (collectivement désignés comme les droits de coupe) comprenaient un droit ou un permis de couper ou de retirer du bois sur une concession ou un territoire du Canada aux fins de la définition d'« avoir forestier » du paragraphe 13(21) de la Loi.

[8] L'appelante était tenue, aux termes des droits de coupe, de soumettre annuellement des plans de reboisement à la province d'Alberta et de reboiser toutes les terres qu'elle avait exploitées (l'obligation relative à la silviculture ou les obligations relatives au reboisement).

[9] Durant toutes les périodes pertinentes pour le présent appel, la législation albertaine et les politiques réglementaires adoptées conformément à celle-ci prévoyaient que l'obligation d'une entreprise relative à la silviculture n'était remplie que lorsqu'un peuplement forestier reboisé suffisant passait le point de croissance libre. En règle générale, cela prenait entre 8 et 14 ans à partir de la date de la coupe.

[10] En 1999, l'appelante avait décidé de vendre à la fois High Level et Brewster. Elle a d'abord vendu, en 1999, High Level à Tolko Industries Ltd. (Tolko). Aux termes de la vente, l'entente d'aménagement forestier conclue par l'appelante, de même que divers quotas, licences et permis de coupe de bois, étaient cédés à

licence, a “timber resource property” for the purposes of subsection 13(21) of the Act.

[11] The sale of High Level was effected through a bid process with a submission date of September 23, 1999, resulting in the receipt of five separate bids for the purchase of High Level. After consideration of these bids, the appellant concluded that Tolko’s bid of \$180 000 000 plus an amount equal to the estimated value of the net purchased working capital, less the estimated amount of the long-term reforestation liability, was the most favourable. As of September 24, 1999, the appellant decided to negotiate the final terms of the sale as quickly as possible so as to minimize the possibility that Tolko might withdraw or reduce its bid.

[12] Although Tolko was prepared to accept the long-term reforestation obligation, it wanted the final adjusted silviculture liability to be audited and quantified and thus proposed a pricing formula that set a gross price from which the amount that would be quantified for the long-term silviculture liability would be deducted.

[13] The appellant and Tolko signed their Agreement (Agreement or Contract) on October 6, 1999, with a closing date scheduled for November 1, 1999. As part of the Agreement, the appellant agreed to complete and produce a reforestation statement to confirm the quantification of the silviculture liability which Tolko would assume. In particular, the Agreement provided the following: (i) a purchase price of \$169 000 000 for certain assets, plus (or minus); (ii) a net purchased working capital estimated at \$16 628 400 plus (or minus) any difference between a preliminary and a final calculation; (iii) the assumption of \$11 000 000 of estimated silviculture liability by Tolko, plus (or minus) any difference between a preliminary and a final estimate of assumed silviculture liability.

[14] On November 1, 1999, Tolko made a cash payment of \$185 628 400 to the appellant.

Tolko. La disposition d’un permis de coupe de bois, un « avoir forestier » au sens du paragraphe 13(21) de la Loi, était incluse dans la transaction.

[11] La vente de High Level s’est effectuée par un processus de soumission dont la date d’échéance était le 23 septembre 1999; cinq différentes offres ont été reçues. Après les avoir examinées, l’appelante a conclu que celle de 180 000 000 \$ de Tolko plus un montant égal à la valeur estimative du fonds de roulement net visé par l’achat, moins le montant estimatif des obligations à long terme relatives au reboisement, était la plus favorable. Dès le 24 septembre 1999, l’appelante décidait de négocier les conditions finales de la vente aussi rapidement que possible pour pallier le risque que Tolko ne réduise ou ne retire son offre.

[12] Même si elle était disposée à accepter l’obligation à long terme relative au reboisement, Tolko souhaitait que l’obligation finale rajustée relative à la silviculture soit vérifiée et quantifiée; elle a donc proposé une formule tarifaire fixant un prix brut dont serait déduit le montant quantifié de l’obligation à long terme relative à la silviculture.

[13] Le 6 octobre 1999, l’appelante et Tolko ont signé leur entente (l’entente ou le contrat), dont la date de clôture a été fixée au 1^{er} novembre 1999. L’appelante a accepté, aux termes de l’entente, d’effectuer et de produire un état des obligations relatives au reboisement pour confirmer la quantification de l’obligation relative à la silviculture que Tolko prendrait en charge. L’entente prévoyait notamment : i) un prix d’achat de 169 000 000 \$ pour certains actifs, plus (ou moins); ii) un fonds de roulement net estimé à 16 628 400 \$ plus (ou moins) toute différence entre les calculs préliminaires et finaux; iii) la prise en charge par Tolko de 11 000 000 \$ pour l’obligation estimative relative à la silviculture plus (ou moins) toute différence entre l’estimation préliminaire et l’estimation finale de l’obligation prise en charge relative à la silviculture.

[14] Le 1^{er} novembre 1999, Tolko a versé à l’appelante un paiement en liquide de 185 628 400 \$.

[15] Pursuant to information provided by the appellant, the reforestation statement which it had agreed to produce was completed by PricewaterhouseCooper LLP, Canada (the accountants) on November 19, 1999. Based on this statement, the calculation of the silviculture liability was quantified at \$296 225 more than the original estimate of \$11 000 000. As a result, the appellant issued a bank draft in favour of Tolko in the amount of \$296 225 plus interest.

[16] Consequently, as of October 31, 1999, the silviculture liability of \$11 296 225 was classified by the appellant as a long-term liability of \$9 238 727—an amount that would not be expended within the 12 months following October 31, 1999—and a current liability of \$2 057 398—an amount that would be expended within the 12 months following October 31, 1999. Of the \$11 296 225 silviculture liability, a sum not exceeding \$400 000 would have been spent during the appellant's 1999 tax year.

[17] Between the years 2000 and 2008, Tolko spent no less than \$4 733 184.50 with respect to the silviculture liability it assumed when it purchased High Level.

[18] It is agreed by the parties that if Tolko had not assumed the appellant's silviculture liability, the amount of cash or other consideration that it would have paid to the appellant would have been greater.

[19] I now turn to the facts pertaining to the sale of Brewster. In the year 2000, the appellant sold Brewster to Seehta Forest Products (Seehta). The sale included the disposition of a timber licence, a "timber resource property" for the purposes of subsection 13(21) of the Act. The Agreement with Seehta was signed on August 11, 2000, with a closing date scheduled for November 24, 2000. Prior to the sale of Brewster, the appellant commissioned an independent valuation prepared by CIBC World Markets Inc. The valuation was completed on June 30, 1999 and provided two valuations to the appellant. The first one provided for an amount "as low as \$10,250,000" based on "limited assumptions" by the purchaser. The second valuation, based on

[15] D'après les renseignements fournis par l'appelante, l'état des obligations relatives au reboisement qu'elle avait accepté de produire a été effectué par PricewaterhouseCooper LLC, Canada (les comptables) le 19 novembre 1999. Si l'on se fie à ce document, l'obligation relative à la silviculture a été quantifiée à 296 225 \$ de plus que l'estimation initiale de 11 000 000 \$. L'appelante a donc versé à Tolko le montant de 296 225 \$ plus les intérêts par traite bancaire.

[16] Par conséquent, en date du 31 octobre 1999, l'obligation relative à la silviculture de 11 226 225 \$ a été classifiée par l'appelante comme une obligation à long terme de 9 238 727 \$ — montant qui ne serait pas dépensé dans les 12 mois suivant le 31 octobre 1999 — et une obligation à court terme de 2 057 398 \$ — montant qui serait dépensé dans les 12 mois suivant le 31 octobre 1999. Sur les 11 226 225 \$ représentant l'obligation relative à la silviculture, une somme ne dépassant pas 400 000 \$ aurait été dépensée au cours de l'année d'imposition 1999 de l'appelante.

[17] Entre les années 2000 et 2008, Tolko a dépensé pas moins de 4 733 184,50 \$ à l'égard de l'obligation relative à la silviculture qu'elle a prise en charge lors de l'achat de High Level.

[18] Les parties reconnaissent que si Tolko n'avait pas pris en charge l'obligation relative à la silviculture de l'appelante, le montant en espèces ou toute autre contrepartie versée à cette dernière aurait été plus important.

[19] J'aborderai à présent les faits se rapportant à la vente de Brewster. En 2000, l'appelante a vendu Brewster à Seehta Forest Products (Seehta). La transaction incluait la disposition d'un permis de coupe de bois, un « avoir forestier » au sens du paragraphe 13(21) de la Loi. L'entente avec Seehta a été signée le 11 août 2000, et la date de clôture a été fixée au 24 novembre de la même année. Avant la vente de Brewster, l'appelante a commandé une évaluation indépendante à Marchés mondiaux CIBC Inc. L'exercice, complété le 30 juin 1999, a fourni deux estimations à l'appelante. La première établissait un montant [TRADUCTION] « de seulement 10 250 000 \$ » fondé sur [TRADUCTION] « une prise en charge limitée » par l'acheteur. La seconde,

“unlimited assumptions” by the purchaser, was for a figure “as high as \$35,406,000”.

[20] The purchase price for Brewster was \$6 100 000 cash for certain assets (plus or minus) any difference between a preliminary estimate of the net purchased working capital of \$4 919 000 and a final estimate of the net purchased working capital (plus or minus). The terms of the sale of Brewster to Seehta also included the assumption of the silviculture liability. In that regard, the appellant’s accounting estimate of its reforestation obligations, which appeared on its interim financial statements dated October 31, 2000, was \$2 996 380. In its income tax return for the 2000 taxation year, the appellant indicated that its silviculture liability pertaining to Brewster was \$2 996 380, which, as of December 31, 1999, the appellant classified as a long-term liability of \$1 837 995—an amount that would not be expended within the 12 months following December 31, 1999—and a current liability of \$558 615—an amount that would be expended within the 12 months following December 31, 1999.

[21] Most of the silviculture liability assumed by Seehta as of November 24, 2000, i.e. the date of the Brewster disposition, was a long-term liability and not a current liability. Finally, of the portion of the silviculture liability that was current, only a small portion thereof could have been spent on silviculture during the appellant’s 2000 taxation year.

[22] A few more facts to complete the picture will be helpful.

[23] The parties to the sales of both High Level and Brewster did not allocate any value to goodwill. Although the appellant could have sold both of its divisions without the timber licences, these licences were considered to be essential elements of the sales in the industry. Also of relevance is the fact that the Province of Alberta consented to the assignment of the timber licences to Tolko and Seehta. When giving its consent to the assignment of a timber licence, as in this case, the

basée sur une [TRADUCTION] « prise en charge illimitée » par l’acheteur, arrêta un chiffre [TRADUCTION] « atteignant pas moins de 35 406 000 \$ ».

[20] Le prix d’achat de Brewster était de 6 100 000 \$ en liquide pour certains actifs (plus ou moins) toute différence entre l’estimation préliminaire et l’estimation finale du fonds de roulement net visé par l’achat de 4 919 000 \$ (plus ou moins). Les conditions de la vente de Brewster à Seehta comprenaient également la prise en charge de l’obligation relative à la silviculture. À cet égard, l’estimation comptable des obligations relatives au reboisement de l’appelante, qui figurait dans ses états financiers provisoires du 31 octobre 2000, s’élevait à 2 996 380 \$. Dans sa déclaration de revenus pour l’année d’imposition 2000, l’appelante a indiqué que son obligation relative à la silviculture en ce qui concerne Brewster était de 2 996 380 \$: elle l’a classifiée, en date du 31 décembre 1999, comme une obligation à long terme de 1 837 995 \$ — montant qui ne serait pas dépensé dans les 12 mois suivant le 31 décembre 1999 — et une obligation à court terme de 558 615 \$ — montant qui serait dépensé dans les 12 mois suivant le 31 décembre 1999.

[21] La plus grande partie de l’obligation relative à la silviculture prise en charge par Seehta en date du 24 novembre 2000, c’est-à-dire la date de disposition de Brewster, représentait une obligation à long terme et non à court terme. Pour finir, seul un fragment négligeable de cette obligation à court terme aurait pu être dépensé aux fins de silviculture durant l’année d’imposition 2000 de l’appelante.

[22] Il convient de compléter ce tour d’horizon par quelques faits utiles.

[23] Les parties aux ventes de High Level et de Brewster n’ont alloué aucun montant au titre de la sur-valeur. Même si l’appelante aurait pu vendre ses deux divisions sans permis de coupe de bois, ceux-ci sont considérés dans l’industrie comme essentiels à la vente. Il est également pertinent de noter que la province d’Alberta a consenti à ce que les permis de coupe de bois soient cédés à Tolko et à Seehta. La province d’Alberta a estimé qu’en vertu de la *Forests Act*, R.S.A.

Province of Alberta took the position that, pursuant to the *Forests Act*, R.S.A. 2000, c. F-22, and the *Timber Management Regulations*, Alta. Reg. 60/73, the assignee assumed the reforestation liability corresponding to the forest tenure and that, as a result, the assignor was no longer liable.

[24] In reporting its income for the 1999 and 2000 taxation years, the appellant did not include in its proceeds of disposition any amounts pertaining to the silviculture liabilities assumed by the purchasers.

[25] The Minister reassessed the appellant in respect of both sales by including, in the calculation of its proceed of disposition of “timber resource properties”, the following amounts of estimated silviculture liability: \$11 000 000 in respect of High Level and \$2 966 301 in respect of Brewster.

The Tax Court Decision

[26] Other than brief remarks to the effect that the factual situation of the Brewster sale was indistinguishable from that of the High Level sale, the Judge’s reasons deal exclusively with the sale of High Level to Tolko.

[27] In allowing the appellant’s appeal in part, the Judge found that Tolko’s assumption of the appellant’s reforestation obligations constituted consideration that could properly be included in the appellant’s proceeds of disposition under subsection 13(21) of the Act (Judge’s reasons, at paragraphs 24 to 27). In so concluding, the Judge noted that the appellant had admitted that it would have received additional consideration had Tolko not assumed its silviculture liability as part of the sale. He further noted that the applicable provincial legislation effectively forced all purchasers of forest tenures in Alberta to assume any corresponding reforestation liability.

2000, ch. F-22, et du *Timber Management Regulations*, Alta. Reg. 60/73, le cessionnaire qui consent à la cession d’un permis de coupe de bois, comme en l’espèce, prend en charge l’obligation relative au reboisement se rattachant à la tenure, en conséquence de quoi le cédant en est libéré.

[24] Lorsqu’elle a déclaré son revenu pour les années d’imposition 1999 et 2000, l’appelante n’a inclus aucun montant lié aux obligations relatives à la sylviculture prises en charge par les acquéreurs dans son produit de disposition.

[25] Le ministre a établi de nouveaux avis de cotisation à l’intention de l’appelante pour les deux ventes, en incluant, dans le calcul du produit de disposition d’« avoirs forestiers », les montants suivants correspondant à l’obligation estimative relative à la sylviculture : 11 000 000 \$ pour High Level et 2 966 301 \$ pour Brewster.

La décision de la Cour de l’impôt

[26] Outre quelques remarques succinctes voulant que les faits entourant la vente de Brewster soient indiscernables de ceux qui se rapportent à la vente de High Level, les motifs du juge portent exclusivement sur la vente de High Level à Tolko.

[27] En faisant partiellement droit à l’appel de l’appelante, le juge a estimé que la prise en charge par Tolko des obligations relatives au reboisement de l’appelante représentait une contrepartie susceptible d’être incluse à juste titre dans le produit de disposition de cette dernière aux termes du paragraphe 13(21) de la Loi (paragraphes 24 à 27 des motifs du juge). En concluant ainsi, le juge a indiqué que l’appelante avait reconnu qu’elle aurait reçu une contrepartie additionnelle si Tolko n’avait pas pris en charge son obligation relative à la sylviculture dans le cadre de la vente. Le juge a aussi fait remarquer que la législation provinciale applicable obligeait effectivement tous les acheteurs de tenures en Alberta à prendre en charge les obligations afférentes relatives au reboisement.

[28] The Judge then analysed the appellant's claim that the value of the purported benefit was so uncertain that it could not be included for tax purposes in its proceeds of disposition. More particularly, he found that although the deal was based on an audited estimate setting the value of the silviculture liability at \$11 000 000, the parties did not actually agree that the appellant would receive additional consideration of \$11 000 000 by reason of Tolko's assumption of the silviculture liability.

[29] Considering the realities of the timber industry, the Judge was satisfied that the reforestation liability arose as soon as a stand of trees was cut, but that the corresponding reforestation costs would not be known until the reforestation expenses were actually incurred. Although he did not accept that the authorities shielded the assumption of the appellant's silviculture liability from taxation, he found that only a portion of the estimated liability would be subject to tax. In so concluding, he noted that considerable uncertainty existed in estimating the value of the reforestation liability in that it was spread over many years, the appellant had little control over the forces that would render the amount more certain, only when the amount became certain did it become deductible in that it was spent, and there was a significant tax impact of including the whole amount (Judge's reasons, at paragraph 39).

[30] It is clear that the Judge understood that Tolko had been successful in negotiating an \$11 000 000 deduction in regard to the purchase price that it had originally offered, as a result of its assumption of the appellant's silviculture liability. However, in his view, the parties had not agreed that this amount constituted the actual value of the liability, the value of the benefit to the appellant by reason of the assumption of liability, or the value of the consideration that Tolko was actually offering. Rather, the Judge concluded that, in the circumstances, a proper disposition of the issue was to include in the appellant's proceeds of disposition an amount equalling the current reforestation liability of \$2 057 498, and the long-term reforestation liability discounted by

[28] Le juge a analysé ensuite l'allégation de l'appelante selon laquelle la valeur du prétendu avantage était si incertaine qu'elle ne pouvait être incluse dans son produit de disposition aux fins de l'impôt. Plus précisément, il a conclu que même si l'entente était fondée sur une estimation vérifiée fixant la valeur de l'obligation relative à la silviculture à 11 000 000 \$, les parties n'avaient en fait pas convenu que l'appelante recevrait une contrepartie additionnelle pour les 11 000 000 \$ se rapportant à la prise en charge par Tolko de l'obligation relative à la silviculture.

[29] Compte tenu des réalités de l'industrie du bois d'œuvre, le juge a estimé que l'obligation relative au reboisement naissait dès l'abattage d'un peuplement d'arbres, mais que les coûts afférents ne pouvaient être connus qu'une fois les dépenses de reboisement réellement engagées. Même s'il n'a pas accepté que les autorités avaient soustrait la prise en charge de l'obligation de l'appelante relative à la silviculture du régime fiscal, le juge a conclu que seule une portion de l'obligation estimative serait imposable. Il a à cet égard indiqué qu'une grande incertitude entourait l'estimation de la valeur de l'obligation relative au reboisement étant donné qu'elle s'étendait sur un grand nombre d'années, que l'appelante avait peu de contrôle sur les facteurs qui pourraient en confirmer le montant, que celui-ci ne donnerait droit à une déduction qu'une fois établi avec certitude, c'est-à-dire une fois la dépense engagée, et que l'inclusion de la somme totale avait des conséquences fiscales importantes (paragraphe 39 des motifs du juge).

[30] Il est évident que le juge a compris que Tolko avait réussi à négocier une déduction de 11 000 000 \$ du prix d'achat initialement proposé, du fait de la prise en charge de l'obligation relative à la silviculture de l'appelante. Cependant, à son avis, il n'a pas été convenu par les parties que ce montant représentait la valeur réelle de l'obligation, celle de l'avantage échu à l'appelante du fait de la prise en charge de son obligation, ou encore celle de la contrepartie réellement proposée par Tolko. Le juge a plutôt conclu, dans les circonstances, que pour régler la question, il fallait inclure dans le produit de dispositions de l'appelante un montant égal à l'obligation relative au reboisement à court terme de 2 057 498 \$, et un montant équivalant à l'obligation à

80 percent so as to reflect six factors which he outlined at paragraph 40 of his reasons.

[31] The Judge then dealt with the appellant's argument that, in the event he found that any amount fell into the proceeds of disposition, it was entitled to an offsetting deduction because of its payment to Tolko of assets (the forest tenure) to assume the reforestation liability. The Judge found this argument to be without merit because of his view that the transaction was one for the sale of capital assets and that the assumption of the reforestation liability was "simply part of that capital transaction" (Judge's reasons, at paragraph 44).

[32] The Judge further held that subsection 18(9) [as am. by S.C. 1994, c. 7, Sch. VIII, s. 8; 1995, c. 3, s. 6; 1996, c. 21, s. 5; 2001, c. 17, s. 9] of the Act had no application to the transaction. At paragraph 49 of his reasons, he dealt with that issue in the following terms:

The Respondent argues that this [subsection 18(9) of the Act] expressly precludes the deduction of any amount paid by Daishowa to Tolko as it was for services to be rendered after the end of the taxation year. The Appellant counters that this approach looks at what the payment was received by Tolko for, not, more accurately, according to the Appellant, what the payment was made by Daishowa for: the payment was made to Tolko to assume the liability to render services. This is a somewhat fine distinction, but what it does highlight for me is that this is simply not a prepaid expense situation. No payment was made by Daishowa for services to be rendered to Daishowa: that was not the nature of the payment, even if I were to consider the transfer of the forest tenures as payment. In brief, section 18(9) is a red herring.

[33] Finally, the Judge, at paragraph 52 of his reasons, indicated that he saw "no difference in the fact situation of the Seehta matter to reach any different conclusion." As a result, he rendered the judgment which I have reproduced above at paragraph 3.

long terme relative au reboisement moins 80 p. 100, de manière à tenir compte des six facteurs énoncés au paragraphe 40 de ses motifs.

[31] Le juge s'est penché ensuite sur l'argument de l'appelante selon lequel elle pouvait prétendre — s'il estimait que le montant, quel qu'il soit, constituait un produit de disposition — à une déduction compensatoire en raison des actifs (la tenure) consentis à Tolko pour la prise en charge de l'obligation relative au reboisement. Le juge a trouvé cet argument sans fondement parce que, selon lui, la transaction se rapportait à la vente d'immobilisations et que la prise en charge de l'obligation relative au reboisement « faisait tout simplement partie de cette opération en capital » (paragraphe 44 des motifs du juge).

[32] Le juge a par ailleurs estimé que le paragraphe 18(9) [mod. par L.C. 1994, ch. 7, ann. VIII, art. 8; 1995, ch. 3, art. 6; 1996, ch. 21, art. 5; 2001, ch. 17, art. 9] de la Loi ne s'appliquait pas à la transaction. Au paragraphe 49 de ses motifs, il a traité comme suit cette question :

L'intimée soutient que cela [le paragraphe 18(9) de la Loi] empêche expressément la déduction de tout montant que Daishowa a versé à Tolko étant donné que ce montant se rapportait à des services à rendre après la fin de l'année d'imposition. L'appelante affirme par contre que cette approche tient compte de ce à quoi se rapportait le paiement reçu par Tolko, et non plus exactement, selon l'appelante, de ce à quoi se rapportait le paiement effectué par Daishowa : le paiement a été effectué en faveur de Tolko pour qu'elle prenne en charge l'obligation de rendre des services. Il s'agit d'une distinction plutôt subtile, mais cela montre selon moi qu'il ne s'agit tout simplement pas d'une situation dans laquelle une dépense a été payée d'avance. Aucun paiement n'a été effectué par Daishowa pour des services à lui rendre : telle n'était pas la nature du paiement, même si je considérais le transfert des tenures comme un paiement. Bref, le paragraphe 18(9) est un faux-fuyant.

[33] Finalement, au paragraphe 52 de ses motifs, le juge a indiqué qu'il ne voyait « en ce qui concerne la situation factuelle qui existe dans le cas de Seehta, aucune différence [lui] permettant d'arriver à une conclusion différente ». Il a donc rendu le jugement que j'ai reproduit plus haut au paragraphe 3.

The Issues

[34] In order to dispose of the appeal and the cross-appeal, a number of issues must be addressed:

1. What is the applicable standard of review?
2. Did the Judge err in concluding that the silviculture liabilities assumed by the purchasers were to be included in the appellant's proceeds of disposition for the 1999 and 2000 taxation years? If the Judge made no error in so concluding, did the parties to the agreements of sale of both High Level and Brewster agree to attribute a value to the reforestation liabilities assumed by the purchasers and, if so, what consequences flow from attributing values thereto?
3. Was the trial Judge correct in concluding that only 20 percent of the long-term reforestation liability should be included in the appellant's income as proceeds of sale in the relevant tax years?
4. Was the appellant entitled to claim either a deduction from its income or include the capital expenditure amount paid for having the purchasers assume the reforestation liability in its adjusted cost base?
5. Did the Judge err in allocating the \$11 000 000 in respect of the silviculture liability to the timber resource property as opposed to goodwill?
6. Were the Judge's reasons adequate?
7. Were the respondent's pleadings sufficient to ground the Judge's findings?

Relevant Legislative Provisions

[35] Before addressing the issues which arise in the appeal and the cross-appeal, it will be helpful to reproduce a number of provisions of the Act which are relevant to the determination of those issues:

Les questions en litige

[34] Un certain nombre de questions doivent être examinées pour statuer sur l'appel et l'appel incident :

1. Quelle est la norme de contrôle applicable?
2. Le juge a-t-il commis une erreur en concluant que les obligations relatives à la sylviculture prises en charge par les acquéreurs devaient être incluses dans le produit de disposition de l'appelante pour les années d'imposition 1999 et 2000? Dans la négative, les parties aux contrats de vente de High Level et de Brewster ont-elles convenu d'attribuer une valeur aux obligations relatives au reboisement prises en charge par les acquéreurs et, le cas échéant, quelles en sont les conséquences?
3. Le juge de première instance a-t-il eu raison de conclure que seuls 20 p. 100 de l'obligation à long terme relative au reboisement devaient être inclus dans le revenu de l'appelante à titre de produit de la vente durant les années d'imposition pertinentes?
4. L'appelante pouvait-elle prétendre à une déduction sur son revenu ou inclure le montant payé à titre de dépense en capital étant donné qu'elle a fait les acquéreurs prendre en charge l'obligation relative au reboisement dans son prix de base rajusté?
5. Le juge a-t-il commis une erreur en allouant les 11 000 000 \$ à l'égard de l'obligation relative à la sylviculture à l'avoir forestier plutôt qu'à la survaleur?
6. Les motifs énoncés par le juge étaient-ils adéquats?
7. Les plaidoiries de l'intimée étaient-elles suffisantes pour justifier les conclusions du juge?

Dispositions législatives pertinentes

[35] Il est utile, avant d'aborder les questions soulevées dans l'appel et l'appel incident, de reproduire un certain nombre de dispositions de la Loi, pertinentes pour les trancher :

Recaptured depreciation	<p>13. (1) Where, at the end of a taxation year, the total of the amounts determined for E to J in the definition “undepreciated capital cost” in subsection (21) in respect of a taxpayer’s depreciable property of a particular prescribed class exceeds the total of the amounts determined for A to D in that definition in respect thereof, the excess shall be included in computing the taxpayer’s income for the year.</p> <p style="text-align: center;">...</p>	<p>13. (1) Tout contribuable doit inclure, dans le calcul de son revenu pour une année d’imposition, l’excédent éventuel à la fin de l’année du total des sommes représentées par les éléments E à J de la formule figurant à la définition de « fraction non amortie du coût en capital » au paragraphe (21) sur le total des sommes représentées par les éléments A à D de cette formule, concernant ses biens amortissables d’une catégorie prescrite.</p> <p style="text-align: center;">[...]</p>	Récupération de l’amortissement
Definitions	<p>(21) In this section,</p>	<p>(21) Les définitions qui suivent s’appliquent au présent article.</p>	Définitions
“proceeds of disposition” « produit de disposition »	<p>“proceeds of disposition” of property includes</p> <p>(a) the sale price of property that has been sold,</p> <p style="text-align: center;">...</p>	<p style="text-align: center;">[...]</p> <p>« avoir forestier »</p>	« avoir forestier »
“timber resource property” « avoir forestier »	<p>“timber resource property” of a taxpayer means</p> <p>(a) a right or licence to cut or remove timber from a limit or area in Canada (in this definition referred to as an “original right”) if</p> <p style="padding-left: 20px;">(i) that original right was acquired by the taxpayer (other than in the manner referred to in paragraph (b)) after May 6, 1974, and</p> <p style="padding-left: 20px;">(ii) at the time of the acquisition of the original right</p> <p style="padding-left: 40px;">(A) the taxpayer may reasonably be regarded as having acquired, directly or indirectly, the right to extend or renew that original right or to acquire another such right or licence in substitution therefor, or</p> <p style="padding-left: 40px;">(B) in the ordinary course of events, the taxpayer may reasonably expect to be able to extend or renew that original right or to acquire another such right or licence in substitution therefor, or</p> <p>(b) any right or licence owned by the taxpayer to cut or remove timber from a limit or area in Canada if that right or licence may reasonably be regarded</p>	<p>a) Droit ou permis de couper ou de retirer du bois sur une concession ou un territoire du Canada (appelé « droit initial » à la présente définition) si :</p> <p style="padding-left: 20px;">(i) d’une part, le contribuable a acquis ce droit initial (mais non de la manière visée à l’alinéa b)) après le 6 mai 1974,</p> <p style="padding-left: 20px;">(ii) d’autre part, au moment de l’acquisition du droit initial :</p> <p style="padding-left: 40px;">(A) soit il est raisonnable de considérer que le contribuable a acquis, directement ou indirectement, le droit à la prolongation ou au renouvellement de ce droit initial ou le droit d’acquérir un autre droit ou permis de ce genre pour le remplacer,</p> <p style="padding-left: 40px;">(B) soit dans le cours ordinaire des choses, le contribuable peut raisonnablement s’attendre de pouvoir obtenir la prolongation ou le renouvellement de ce droit initial ou de pouvoir acquérir un autre droit ou permis de ce genre pour le remplacer;</p> <p>b) droit ou permis de couper ou de retirer du bois sur une concession ou un territoire du Canada dont le contribuable est propriétaire s’il est raisonnable de considérer ce droit ou ce permis :</p>	<p>“timber resource property”</p>

(i) as an extension or renewal of or as one of a series of extensions or renewals of an original right of the taxpayer, or

(ii) as having been acquired in substitution for or as one of a series of substitutions for an original right of the taxpayer or any renewal or extension thereof;

...

“undepreciated capital cost”
« fraction non amortie du coût en capital »

“undepreciated capital cost” to a taxpayer of depreciable property of a prescribed class as of any time means the amount determined by the formula

$$\frac{(A + B + C + D + D.1) - (E + E.1 + F + G + H + I + J + K)}{...}$$

where

A is the total of all amounts each of which is the capital cost to the taxpayer of a depreciable property of the class acquired before that time,

...

G is the total of all amounts each of which is the proceeds of disposition before that time of a timber resource property of the taxpayer of the class minus any outlays and expenses to the extent that they were made or incurred by the taxpayer for the purpose of making the disposition,

...

(i) soit comme une prolongation ou un renouvellement d'un droit initial ou comme l'une de plusieurs prolongations ou l'un de plusieurs renouvellements d'un tel droit du contribuable,

(ii) soit comme ayant été acquis en remplacement d'un droit initial du contribuable ou en remplacement d'un renouvellement ou d'une prolongation de celui-ci ou lors de l'un de plusieurs remplacements d'un tel droit, ou d'un renouvellement ou d'une prolongation d'un tel droit.

[...]

« fraction non amortie du coût en capital » S'agissant de la fraction non amortie du coût en capital existant à un moment donné pour un contribuable, relativement à des biens amortissables d'une catégorie prescrite, le montant calculé selon la formule suivante :

$$\frac{(A + B + C + D + D.1) - (E + E.1 + F + G + H + I + J + K)}{...}$$

où :

A représente le total des sommes dont chacune est le coût en capital que le contribuable a supporté pour chaque bien amortissable de cette catégorie acquis avant ce moment;

[...]

G le total des sommes dont chacune est, pour une disposition, avant ce moment, d'un avoir forestier de cette catégorie dont le contribuable est propriétaire, le produit de disposition de cet avoir moins les dépenses engagées ou effectuées en vue de la disposition;

[...]

« produit de disposition » Le produit de disposition de biens comprend :

a) le prix de vente de biens qui ont été vendus;

[...]

« fraction non amortie du coût en capital »
“undepreciated capital cost”

« produit de disposition »
“proceeds of disposition”

General limitations	18. (1) In computing the income of a taxpayer from a business or property no deduction shall be made in respect of	18. (1) Dans le calcul du revenu du contribuable tiré d'une entreprise ou d'un bien, les éléments suivants ne sont pas déductibles :	Exceptions d'ordre général
	...	[...]	
Capital outlay or loss	<i>(b)</i> an outlay, loss or replacement of capital, a payment on account of capital or an allowance in respect of depreciation, obsolescence or depletion except as expressly permitted by this Part;	<i>b)</i> une dépense en capital, une perte en capital ou un remplacement de capital, un paiement à titre de capital ou une provision pour amortissement, désuétude ou épuisement, sauf ce qui est expressément permis par la présente partie;	Dépense ou perte en capital
	...	[...]	
Reserves, etc.	<i>(e)</i> an amount as, or on account of, a reserve, a contingent liability or amount or a sinking fund except as expressly permitted by this Part;	<i>e)</i> un montant au titre d'une provision, d'une éventualité ou d'un fonds d'amortissement, sauf ce qui est expressément permis par la présente partie;	Provision, etc.
	...	[...]	
Deductions permitted in computing income from business or property	20. (1) Notwithstanding paragraphs 18(1)(a), (b) and (h), in computing a taxpayer's income for a taxation year from a business or property, there may be deducted such of the following amounts as are wholly applicable to that source or such part of the following amounts as may reasonably be regarded as applicable thereto	20. (1) Malgré les alinéas 18(1)a), b) et h), sont déductibles dans le calcul du revenu tiré par un contribuable d'une entreprise ou d'un bien pour une année d'imposition celles des sommes suivantes qui se rapportent entièrement à cette source de revenus ou la partie des sommes suivantes qu'il est raisonnable de considérer comme s'y rapportant :	Déductions admises dans le calcul du revenu tiré d'une entreprise ou d'un bien
Capital cost of property	<i>(a)</i> such part of the capital cost to the taxpayer of property, or such amount in respect of the capital cost to the taxpayer of property, if any, as is allowed by regulation;	<i>a)</i> la partie du coût en capital des biens supporté par le contribuable ou le montant au titre de ce coût ainsi supporté que le règlement autorise;	Coût en capital des biens
	...	[...]	
Meaning of capital gain and capital loss	39. (1) For the purposes of this Act, <i>(a)</i> a taxpayer's capital gain from a taxation year from the disposition of any property is the taxpayer's gain for the year determined under this subdivision (to the extent of the amount thereof that would not, if section 3 were read without reference to the expression "other than a taxable capital gain from the disposition of a property" in paragraph 3(a) and without reference to paragraph 3(b), be included in computing the taxpayer's income for the year or any other taxation year) from the disposition of any property of the taxpayer other than	39. (1) Pour l'application de la présente loi : <i>a)</i> un gain en capital d'un contribuable, tiré, pour une année d'imposition, de la disposition d'un bien quelconque, est le gain, déterminé conformément à la présente sous-section (jusqu'à concurrence du montant de ce gain qui ne serait pas, compte non tenu du passage « autre qu'un gain en capital imposable résultant de la disposition d'un bien », à l'alinéa 3a), et de l'alinéa 3b), inclus dans le calcul de son revenu pour l'année ou pour toute autre année d'imposition), que ce contribuable a tiré, pour l'année, de la disposition d'un bien lui appartenant, à l'exception :	Sens de gain en capital et de perte en capital
	...	[...]	

	(iv) a timber resource property;	(iv) d'un avoir forestier;	
	...	[...]	
Definitions	248. (1) In this Act,	248. (1) Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi,	Définitions
	...	[...]	
“amount” « <i>montant</i> »	“amount” means money, rights or things expressed in terms of the amount of money or the value in terms of money of the right or thing....	« montant » Argent, droit ou chose exprimés sous forme d'un montant d'argent, ou valeur du droit ou de la chose exprimée en argent [...]	« montant » “ <i>amount</i> ”

Analysis

1. What is the applicable standard of review?

[36] As the issues before us arise from an appeal and a cross-appeal from a decision of the Tax Court, questions of law are reviewable on a standard of correctness and questions of fact and mixed fact and law are reviewable only if the Judge made a palpable and overriding error, unless the question of mixed fact and law contains an extricable question of law (*Housen v. Nikolaisen*, 2002 SCC 33, [2002] 2 S.C.R. 235), which then makes it reviewable on a standard of correctness.

[37] In my view, the principal issue before us is whether and how to value reforestation liabilities as “proceeds of sale” under subsection 13(21) of the Act. The resolution of this issue involves both statutory and contractual interpretations. Thus, it is a question of law which must be reviewed on the standard of correctness.

[38] The respondent argues that the standard of review with respect to the determination of whether the parties agreed on the value to be attributed to the silviculture liabilities is correctness. The appellant, on the other hand, takes the position that whether the parties agreed that the fair market value of the assumed obligations was equal to the accounting estimates, was a finding of fact entitled to deference. It then refers to the Judge’s reasons, including his determination found at paragraph 30

Analyse

1. Quelle est la norme de contrôle applicable?

[36] Comme les questions dont nous sommes saisis découlent d’un appel et d’un appel incident formés contre une décision de la Cour de l’impôt, les questions de droit doivent être contrôlées suivant la norme de la décision correcte, tandis que les questions de fait et les questions mixtes de fait et de droit ne peuvent être révisées que si le juge a commis une erreur manifeste et dominante, à moins que la question mixte de fait et de droit ne contienne une question de droit isolable (*Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33, [2002] 2 R.C.S. 235), qui appelle alors la norme de la décision correcte.

[37] À mon avis, la principale question dont nous sommes saisis est de savoir s’il faut évaluer les obligations relatives au reboisement comme des « produits de vente » aux termes du paragraphe 13(21) de la Loi, et, le cas échéant, comment le faire. Pour résoudre cette question, il faut procéder à une interprétation de la loi et des contrats. Il s’agit donc d’une question de droit devant être contrôlée suivant la norme de la décision correcte.

[38] L’intimée fait valoir que la norme de contrôle pertinente pour savoir si les parties se sont entendues sur la valeur à attribuer aux obligations relatives à la silviculture est celle de la décision correcte. L’appelante soutient quant à elle que la question de savoir si les parties ont convenu du fait que la juste valeur marchande des obligations prises en charge correspondait aux estimations comptables est une conclusion de fait appelant une certaine retenue. Elle renvoie ensuite aux motifs du

thereof, that “[t]here is nothing in the Sale Agreement that constitutes an agreement between the Parties that Daishowa received additional consideration of \$11,000,000 by Tolko’s assumption of the reforestation liability”, and argues that this constitutes a factual finding on the part of the Judge deserving of deference.

[39] I cannot agree. In my view, there can be no doubt that the Judge, correctly in my view, considered this aspect of the case to be an issue of contractual interpretation. Such an issue is clearly one that is to be reviewed on a standard of correctness (see: *Canada v. Calgary (City)*, 2010 FCA 127, 2010 G.S.T.C. 78, at paragraph 54; leave to appeal to S.C.C. granted, [2010] 3 S.C.R. v [decision now rendered, available at 2012 SCC 20, [2012] 1 S.C.R. 689]; and *General Motors of Canada Ltd. v. Canada*, 2008 FCA 142, 292 D.L.R. (4th) 331, at paragraph 31). In other words, the determination of what the parties agreed to on the plain language of their contracts is clearly a question reviewable on the basis of the correctness standard.

[40] The issue pertaining to the adequacy of the Judge’s reasons, being an issue of procedural fairness and natural justice, is also reviewable on the basis of the correctness standard. This Court will only intervene if the Judge’s reasons fail to disclose a logical connection between the evidence and the decision that permits meaningful appellate review (see: *R. v. R.E.M.*, 2008 SCC 51, [2008] 3 S.C.R. 3 (*R.E.M.*), at paragraphs 53 and 57). Although *R.E.M.* dealt with a criminal law matter, this Court has, on the basis of the principles enunciated in *R.E.M.*, found reasons of the Tax Court to be inadequate (see: *Canada (Minister of Human Resources Development) v. Mahy*, 2004 FCA 340, 327 N.R. 287, at paragraphs 13 to 16).

[41] The other issues before us pertain to the application of legal principles to the particular facts of the case and, thus, stand to be determined on the palpable and overriding error standard. Consequently, determining whether consideration received in the form of an assumption of the appellant’s silviculture liability was

juge, notamment à sa conclusion contenue au paragraphe 30 : « Aucune disposition du contrat de vente ne constitue une entente entre les parties selon laquelle Daishowa recevait une contrepartie additionnelle de 11 000 000 \$ par suite de la prise en charge par Tolko de l’obligation relative au reboisement », et soutient qu’il s’agit là d’une conclusion de fait à l’égard de laquelle il faut faire preuve de retenue.

[39] Je ne puis souscrire à cet argument. Il ne fait aucun doute dans mon esprit que le juge a considéré, à mon avis avec raison, que cet aspect de l’affaire soulevait une question d’interprétation contractuelle. Celle-ci est manifestement soumise à la norme de la décision correcte (voir : *Canada c. Calgary (Ville)*, 2010 CAF 127, 2010 G.S.T.C. 78, au paragraphe 54; autorisation d’appel à la C.S.C. accordée, [2010] 3 R.C.S. v [décision maintenant rendue, disponible à 2012 CSC 20, [2012] 1 R.C.S. 689]; et *General Motors du Canada Ltée c. Canada*, 2008 CAF 142, au paragraphe 31). Autrement dit, la détermination de ce que les parties ont convenu sur la base des termes clairs de leur contrat est sans conteste une question contrôlable selon la norme de la décision correcte.

[40] Le caractère adéquat des motifs du juge est une question d’équité procédurale et de justice naturelle, et doit donc aussi être contrôlé suivant la norme de la décision correcte. La Cour n’interviendra que si les motifs du juge ne font pas apparaître entre la preuve et la décision un lien logique suffisant pour permettre un véritable appel (voir : *R. c. R.E.M.*, 2008 CSC 51, [2008] 3 R.C.S. 3 (*R.E.M.*), aux paragraphes 53 et 57). Même si l’arrêt *R.E.M.* concernait une affaire de droit criminel, notre Cour a conclu, sur la base des principes qui y sont énoncés, que les motifs de la Cour de l’impôt étaient inadéquats (voir : *Canada (Ministre du Développement des ressources humaines) c. Mahy*, 2004 CAF 340, aux paragraphes 13 à 16).

[41] Les autres questions dont nous sommes saisis se rapportent à l’application de principes juridiques aux faits particuliers de l’affaire, et doivent donc être contrôlées suivant la norme de l’erreur manifeste et dominante. Par conséquent, la question de savoir si la contrepartie reçue sous forme d’une prise en charge de l’obligation

contingent or uncertain, whether it was received on income or capital account and whether it was properly allocated to goodwill, are all questions reviewable on the palpable and overriding error standard. Finally, because the function of pleadings is to “define the issues that have to be determined and to give each party notice of the case he or she has to meet” (*B & W Diesel v. Kingsway Transports Ltd.*, 1997 CanLII 823, 33 O.R. (3d) 355 (C.A.), at paragraph 10), the question of whether pleadings are sufficient to ground the Judge’s findings is an issue of procedural fairness or natural justice reviewable on the basis of correctness (see: *Canada v. Nunn*, 2006 FCA 403, [2007] 2 C.T.C. 222, at paragraphs 21 to 26).

2. Did the Judge err in concluding that the silviculture liabilities assumed by Tolko were to be included in the appellant’s proceeds of disposition for the 1999 and 2000 taxation years?

[42] As I indicated earlier, the Judge’s reasons deal exclusively with the sale of High Level to Tolko. The following analysis will therefore deal with the Judge’s findings in regard to that sale. As to the issues pertaining to the sale of Brewster, I will deal with them separately as they raise questions of a different nature.

[43] Before addressing the first question, a few preliminary remarks regarding the statutory context to which the proceeds of disposition of the sale of High Level and the transfer of the forest tenure are subject will be useful. Subsection 13(21) of the Act defines a “timber resource property” as “a right or licence to cut or remove timber from a limit or area in Canada”. The forest tenure included in the sale of High Level therefore constitutes a timber resource property within the meaning of subsection 13(21), which property is depreciable capital property included in class 33 of Schedule II of the *Income Tax Regulations* [C.R.C., c. 945] (the Regulations).

[44] Ordinarily, the proceeds of disposition of a depreciable capital asset in excess of its capital cost constitute

relative à la sylviculture de l’appelante était éventuelle ou incertaine, si elle a été reçue à titre de revenu ou de capital et si elle a légitimement été allouée à la survaleur, doivent toutes être contrôlées selon la norme de l’erreur manifeste et dominante. Finalement, comme les plaidoiries visent à [TRADUCTION] « établir les questions appelées à être tranchées et à signaler à chaque partie quels arguments elle doit repousser » (*B & W Diesel v. Kingsway Transports Ltd.*, 1997 CanLII 823, 33 O.R. (3d) 355 (C.A.), au paragraphe 10), la question de savoir si les plaidoiries sont ici suffisantes pour justifier les conclusions du juge relève de l’équité procédurale ou de la justice naturelle et doit donc être contrôlée suivant la norme de la décision correcte (voir : *Canada c. Nunn*, 2006 CAF 403, aux paragraphes 21 à 26).

2. Le juge a-t-il commis une erreur en concluant que les obligations relatives à la sylviculture prises en charge par Tolko devaient être incluses dans le produit de disposition de l’appelante pour les années d’imposition 1999 et 2000?

[42] Comme je l’ai indiqué précédemment, les motifs du juge traitent exclusivement de la vente de High Level à Tolko. L’analyse suivante concerne donc ses conclusions à l’égard de cette transaction. J’examinerai séparément les questions touchant la vente de Brewster puisqu’elles soulèvent des enjeux d’une autre nature.

[43] Avant de me pencher sur la première question, quelques remarques préliminaires s’imposent sur le contexte législatif auquel sont assujettis le produit de disposition de la vente de High Level et le transfert de la tenure. Le paragraphe 13(21) de la Loi définit un « avoir forestier » comme un « [d]roit ou permis de couper ou de retirer du bois sur une concession ou un territoire du Canada ». La tenure incluse dans la vente de High Level constitue donc un avoir forestier au sens du paragraphe 13(21), et un bien en immobilisation amortissable relevant de la catégorie 33 de l’annexe II du *Règlement de l’impôt sur le revenu* [C.R.C., ch. 945] (le Règlement).

[44] Normalement, si le produit de disposition d’un bien en immobilisation amortissable est supérieur à son

a capital gain (see Interpretation Bulletin IT-481 (Consolidated) “Timber Resource Property and Timber Limits”). However, subparagraph 39(1)(a)(iv) of the Act excludes a timber resource property from capital gain treatment. Consequently, by reason of subsection 13(1) and the definition of “undepreciated capital cost” found at subsection 13(21) [as am. by S.C. 1999, c. 22, s. 6] (variable G), the proceeds of disposition of a timber resource property in excess of the capital cost thereof are included in the vendor’s income (see: *Kettle River Sawmills Ltd. v. Canada*, [1994] 1 C.T.C. 182 (F.C.A.), at paragraph 4).

[45] I now turn to the question of whether the Judge made any error in determining that Tolko’s assumption of the appellant’s silviculture liability constituted consideration and, thus, ought to have been included in the appellant’s proceeds of disposition. There is no real debate between the parties that, as a matter of principle, the assumption of a liability by a purchaser may constitute a consideration which can be included in the proceeds of disposition. However, there is considerable debate as to the value, if any, of the liability assumed by Tolko.

[46] In my view, the Judge made no error in determining that the assumption of the appellant’s silviculture liability by Tolko constituted consideration which ought to have been included in the appellant’s proceeds of disposition. The Judge dealt with this question at paragraphs 24 to 27 of his reasons. He began by pointing to the fact that the appellant had admitted that “[i]f Tolko had not assumed the Appellant’s silviculture liability, the amount of cash or other consideration it would have paid the Appellant would have increased” (see: statement of admitted facts, at paragraph 28, appeal book, Vol. 2, page 168). This led the Judge to remark, at paragraph 24 of his reasons:

Given that acknowledgement and admission, it is difficult to find the assumption of liability is not part of the consideration in the deal notwithstanding Daishowa took great pains to have that element of the deal removed from the definition of purchase price in the final agreement.

coût en capital, il en résulte un gain en capital (voir le Bulletin d’interprétation IT-481 (Consolidé) « Avoirs forestiers et concessions forestières »). Cependant, en vertu du sous-alinéa 39(1)a)(iv) de la Loi, les avoirs forestiers ne peuvent donner lieu à un gain en capital. Par conséquent, aux termes du paragraphe 13(1) et de la définition de la « fraction non amortie du coût en capital » du paragraphe 13(21) [mod. par L.C. 1999, ch. 22, art. 6] (variable G), l’excédent du produit de disposition d’un avoir forestier sur son coût en capital est inclus dans le revenu du vendeur (voir : *Kettle River Sawmills Ltd. c. Canada*, [1993] A.C.F. n° 1190 (C.A.) (QL), au paragraphe 4).

[45] J’aborderai à présent la question de savoir si le juge a commis une erreur en concluant que la prise en charge par Tolko de l’obligation de l’appelante relative à la silviculture constituait une contrepartie et qu’elle devait à ce titre être incluse dans le produit de disposition de cette dernière. Cette question ne suscite pas de réel différend entre les parties puisqu’en principe, la prise en charge d’une obligation par l’acheteur peut s’avérer une contrepartie susceptible d’être incluse dans le produit de disposition. Cependant, la valeur, si tant est qu’il y en ait une, de l’obligation prise en charge par Tolko est vivement débattue.

[46] À mon avis, le juge n’a pas commis d’erreur en concluant que la prise en charge par Tolko de l’obligation de l’appelante relative à la silviculture constituait une contrepartie à inclure dans le produit de disposition de l’appelante. Le juge aborde cette question aux paragraphes 24 à 27 de ses motifs, en commençant par souligner que l’appelante avait reconnu que « [TRADUCTION] [s]i Tolko n’avait pas pris en charge l’obligation de l’appelante relative à la silviculture, le montant versé en espèces ou toute autre contrepartie qu’elle aurait versée à l’appelante aurait augmenté » (voir : exposé des faits admis, paragraphe 28, dossier d’appel, vol. 2, page 168). Ce qui l’amène à noter au paragraphe 24 de ses motifs :

Compte tenu de ce fait reconnu et admis, il est difficile de conclure que la prise en charge de l’obligation ne fait pas partie de la contrepartie à verser, selon le marché, et ce, bien que Daishowa se soit efforcée de faire supprimer cet élément du marché de la définition du prix d’achat, dans l’entente finale.

[47] The Judge, at paragraph 25, then referred to subsection 13(21) of the Act, which defines the “proceeds of disposition” as including the sale price of property sold. After stating that “[p]rice is commonly defined to include consideration” and after adopting one of the definitions of “consideration” proposed by the learned author Fridman’s in *The Law of Contract in Canada*, 4th ed. (Toronto: Carswell, 2006), at page 83, i.e. “some right, interest, profit, or benefit accruing to one party or some forbearance, detriment, loss or responsibility, given, suffered or undertaken by the other” (this definition was the one enunciated by the English High Court in *Currie v. Misa* (1875), L.R. 10 Ex. Ch. 153, affd (1875-76), 1 App. Cas. 554), the Judge held that an assumption of liability and a promise to indemnify clearly fell within the meaning of the word consideration. In that regard, the Judge had in mind Article 3 of the Agreement of sale which provided, *inter alia*, that Tolko would be responsible for the reforestation liability and that it would hold the appellant harmless in respect of that liability.

[48] The Judge then made the following remarks at paragraphs 26 and 27 of his reasons:

What is the nature of the liability, the relief of which leads to some benefit to Daishowa? It is not one that, as I initially thought, passes automatically with the forest tenures. From a careful review of the Alberta legislation and the Parties’ agreed facts, it is clear that the Province of Alberta will not approve of a transfer of the forest tenures, unless a purchaser assumes the reforestation liability. This is quite different from any suggestion that the liability, simply by the operation of Alberta statutes, flows with the property; in other words, whoever owns the forest tenures is legally responsible for the reforestation obligation. No, the situation in Alberta is that the Province effectively forces the purchaser to assume the reforestation liability: no assumption — no transfer of forest tenures. Does the fact that a third party, the Government of Alberta, forces an assumption of liability, make the assumption of that liability any less consideration? No, it does not affect the nature of the assumption of liability as consideration, though it may affect the value of that assumption.

Does the fact that the final agreement between the Parties specifically excluded the assumption of liability from the

[47] Le juge, au paragraphe 25, mentionne ensuite le paragraphe 13(21) de la Loi, qui définit le « produit de disposition » comme incluant le prix de vente d’un bien. Après avoir fait remarquer que le « prix est communément défini comme incluant la contrepartie » et adopté la définition du terme « contrepartie » proposée par M. Fridman, savant auteur de l’ouvrage *The Law of Contract in Canada*, 4^e éd. (Toronto : Carswell, 2006), à la page 83, à savoir [TRADUCTION] « un droit, un intérêt, un profit ou un avantage pour une partie, soit une abstention, un désavantage, une perte ou une responsabilité pour l’autre partie » (cette définition a été énoncée par la Haute Cour de justice de l’Angleterre dans l’arrêt *Currie v. Misa* (1875), L.R. 10 Ex. Ch. 153, conf. par (1875-76), 1 App. Cas. 554), le juge a estimé que la prise en charge d’une obligation et la promesse d’indemnisation constituaient clairement une contrepartie. À cet égard, il avait à l’esprit l’article 3 du contrat de vente qui prévoyait notamment que Tolko serait responsable de l’obligation relative au reboisement et que l’appelante serait déchargée de cette responsabilité.

[48] Le juge fait ensuite remarquer aux paragraphes 26 et 27 de ses motifs :

Quelle est la nature de l’obligation, dont la libération donne lieu à un certain avantage pour Daishowa? Il ne s’agit pas d’une obligation qui, comme je le pensais initialement, est nécessairement transmise avec les tenures. Il ressort clairement d’un examen minutieux de la législation de l’Alberta et des faits sur lesquels les parties se sont entendues que la province n’approuvera pas un transfert de tenures, à moins que l’acquéreur ne prenne en charge l’obligation relative au reboisement. Cela est tout à fait différent de toute idée selon laquelle l’obligation, simplement par application des lois de l’Alberta, va de pair avec le bien; en d’autres termes, le titulaire des tenures est légalement responsable de l’obligation relative au reboisement. La situation, en Alberta, est plutôt la suivante : la province contraint effectivement l’acquéreur à prendre en charge l’obligation relative au reboisement : si l’acquéreur ne prend pas cette obligation en charge, il ne peut pas y avoir transfert des tenures. Si un tiers, le gouvernement de l’Alberta, exige la prise en charge d’une obligation, cela a-t-il pour effet de faire de la prise en charge de cette obligation autre chose qu’une contrepartie? Non, cela ne change rien à la nature de la prise en charge de l’obligation à titre de contrepartie, mais cela peut influencer sur la valeur de cette prise en charge.

Le fait que l’entente finale entre les parties excluait expressément la prise en charge de l’obligation du prix d’achat a-t-il

purchase price have the legal effect of removing it from the consideration for the forest tenures and consequently from the proceeds of disposition? Further, does the fact that the Parties, in that agreement, only allocated the cash purchase price amongst the assets, likewise have the legal effect of removing the assumption of the liability as part of the consideration? I would answer no to both those questions. To answer positively would put form over substance in the interpretation of contracts which is not a supportable approach.

[49] I can find no error in the Judge’s reasoning. As the Judge clearly explained, the sale price of a property is commonly defined to include any consideration received by a seller from a buyer, including cash, property and/or the assumption of liabilities: see *Krauss v. Canada*, 2009 TCC 597, [2010] 2 C.T.C. 2023, at paragraph 30; *Telus Communications (Edmonton) Inc. v. Canada*, 2009 FCA 49, 386 N.R. 354, at paragraph 28; *Loyens v. Canada*, 2003 TCC 214, [2003] 3 C.T.C. 2381, at paragraphs 31 and 33.

[50] I would add, as a matter of relevance, that the other bids made for High Level specifically included the assumption of reforestation liability as a separate portion of the consideration. The appellant itself, when it purchased High Level in 1990, also included the assumption of reforestation liability as a separate portion of the consideration given (see: appeal book, Vol. 5, pages 715–716, art. 8: “Assumption of Obligations and Liabilities” of the contract between Canadian Forest Products Ltd. and Daishowa Canada Ltd. of February 23, 1990). Further, as the Judge noted in his reasons, it was admitted by the appellant that if Tolko had not agreed to assume its silviculture liability, the amount of cash or other consideration paid to the appellant would have been greater.

[51] Thus, I have no difficulty concluding that the Judge did not err in finding that the assumption of the appellant’s silviculture liability by Tolko constituted consideration which had to be included in the appellant’s proceeds of disposition. The more difficult question, however, is the one concerning the value of that consideration and that is the issue to which I now turn.

comme effet juridique d’exclure cette prise en charge de la contrepartie versée pour les tenures et, par conséquent, du produit de disposition? En outre, le fait que, dans cette entente, les parties ont réparti entre les actifs uniquement le montant versé en espèces a-t-il également comme effet juridique d’exclure la prise en charge de l’obligation de la contrepartie? Je réponds à ces deux questions par la négative. En effet, en répondant par l’affirmative, on accorde plus d’importance à la forme qu’à la substance dans l’interprétation des contrats; or, cette approche ne saurait tenir.

[49] Je n’ai rien à redire au raisonnement du juge. Ainsi qu’il l’a clairement expliqué, le prix de vente d’un bien se définit couramment comme incluant une contrepartie offerte par un acheteur à un vendeur, par exemple sous forme d’espèces, de biens et (ou) d’une prise en charge de responsabilités : voir *Krauss c. Canada*, 2009 CCI 597, au paragraphe 30; *Telus Communications (Edmonton) Inc. c. Canada*, 2009 CAF 49, au paragraphe 28; *Loyens c. Canada*, 2003 CCI 214, aux paragraphes 31 et 33.

[50] J’ajouterais, puisque c’est pertinent, que les autres soumissions présentées pour l’achat de High Level incluait expressément la prise en charge de l’obligation relative au reboisement comme une portion distincte de la contrepartie. Au moment de l’achat de High Level en 1990, l’appelante avait procédé justement de la même façon (voir : dossier d’appel, vol. 5, pages 715 et 716, article 8 : [TRADUCTION] « Prise en charge des obligations et des responsabilités » du contrat entre Canadian Forest Products Ltd. et Daishowa Canada Ltd. daté du 23 février 1990). En outre, comme l’a noté le juge dans ses motifs, l’appelante a reconnu que si Tolko n’avait pas accepté de prendre en charge son obligation relative à la silviculture, le montant en espèces versé ou d’autres contreparties auraient été plus importants.

[51] Par conséquent, il m’est aisé de conclure que le juge n’a pas commis d’erreur en estimant que la prise en charge par Tolko de l’obligation de l’appelante relative à la silviculture constituait une contrepartie devant être incluse dans le produit de disposition de cette dernière. Cependant, la valeur de cette contrepartie est une question plus délicate, et je me propose à présent de l’aborder.

3. Did the appellant and Tolko agree to attribute a value to the reforestation liability assumed by Tolko and, if so, what consequences flow from that agreement?

[52] The Judge began his analysis by noting the appellant's argument that the value of the benefit conferred upon it by Tolko's assumption of its silviculture liability was [at paragraph 28] "so uncertain as to be unascertainable" and that, as a result, its value was nil. He then reviewed the Contract between the parties and, in particular, focussed on Section 3.2.1 thereof. In his view, that provision showed that Tolko's offer to purchase High Level was based on an estimate only of the reforestation liability. At paragraph 30 of his reasons, the Judge stated that "[t]he reality is that the reforestation liability calculation was an estimate, an audited estimate, but an estimate nonetheless", adding that he could find nothing in the Contract to support the view that there was an agreement that the appellant would receive consideration in the order of \$11 000 000, by reason of Tolko's assumption of its silviculture liability. In his view [at paragraph 30], "the \$11,000,000 estimate was a factor in the determination of the cash price it [Tolko] was prepared to pay, but it was not an agreed upon value for purposes of determining its value as consideration."

[53] Having concluded that the parties had not agreed to attribute a value to the reforestation liability assumed by Tolko, the Judge then went on to find, at paragraph 40 of his reasons, that "[t]he fact Tolko has negotiated a reduction in the purchase price does not sway me that the benefit to Daishowa of Tolko's assumption of the liability must be the same amount."

[54] As a result, the Judge proceeded to attribute a value to Tolko's assumption of liability and, in performing that exercise, he considered a number of factors, including the estimate arrived at by the accountants, the uncertainty of the estimated liability and the fact that the estimated liability was used by the appellant to determine the cash price of the sale of the sawmill.

3. L'appelante et Tolko ont-elles convenu d'attribuer une valeur à l'obligation relative au reboisement prise en charge par Tolko et, si oui, quelles en sont les conséquences?

[52] Le juge a commencé son analyse en relevant l'argument de l'appelante suivant lequel la valeur de l'avantage découlant de la prise en charge par Tolko de son obligation relative à la silviculture est [au paragraphe 28] « si incertaine qu'elle n'est pas déterminable » et que, de ce fait, elle est nulle. Il a examiné ensuite le contrat signé par les parties en s'attardant particulièrement sur l'article 3.2.1. D'après lui, cette clause montre que l'offre d'achat de High Level par Tolko reposait sur une estimation de l'obligation de reboisement seulement. Au paragraphe 30 de ses motifs, le juge déclare que « [e]n réalité, le calcul relatif à l'obligation en matière de reboisement n'était qu'une estimation, une estimation vérifiée, mais il ne s'agissait néanmoins que d'une estimation », ajoutant qu'il n'avait rien trouvé dans le contrat pour confirmer l'existence d'une entente en vertu de laquelle l'appelante recevrait une contrepartie de l'ordre de 11 000 000 \$ du fait de la prise en charge par Tolko de l'obligation relative à la silviculture. À son avis [au paragraphe 30], « l'estimation de 11 000 000 \$ était un facteur dans la détermination du prix que Tolko était prête à payer en espèces, mais il ne s'agissait pas d'une valeur convenue aux fins de la détermination de sa valeur en tant que contrepartie. »

[53] Ayant conclu que les parties ne s'étaient pas entendues pour attribuer une valeur à l'obligation de reboisement prise en charge par Tolko, le juge a donc conclu, au paragraphe 40 de ses motifs que « [l]e fait que Tolko a négocié une réduction du prix d'achat ne m'amène pas à conclure que l'avantage pour Daishowa de la prise en charge de l'obligation par Tolko doit correspondre au même montant ».

[54] Le juge a donc entrepris d'attribuer une valeur à la prise en charge de l'obligation par Tolko et, pour ce faire, a tenu compte d'un certain nombre de facteurs comme la valeur estimative à laquelle les comptes étaient parvenus, l'incertitude entourant l'estimation de l'obligation et le fait que l'appelante s'en servait pour établir le prix en espèces de la vente de la scierie.

[55] This led the Judge, as I have already indicated, to discount by 80 percent the long-term liability assumed by Tolko.

[56] Because I conclude, on a proper interpretation of the Contract, that the parties did agree to attribute a value to Tolko's assumption of the appellant's silviculture liability, it was not open to the Judge to proceed as he did to discount the long-term liability assumed by Tolko.

[57] I now turn to the Contract and begin by reproducing the relevant provisions thereof:

ARTICLE 3

ASSUMPTION OF OBLIGATIONS AND LIABILITIES

3.1 Assumed Obligations. As of the Effective Time, the Purchaser will assume and be responsible for the Assumed Obligations but specifically excluding the Excluded Liabilities. The Purchaser will indemnify and save DMI harmless from and against any claims, demands, actions, causes of actions, loss, damage, cost or expense whatsoever, including legal fees, suffered or incurred by DMI by reason of the failure of the Purchaser to pay or discharge any of the Assumed Obligations from and after the Effective Time, and DMI will indemnify and save the Purchaser harmless from and against any claims, demands, actions, causes of action, loss, damage, cost of expense whatsoever, including legal fees, suffered or incurred by the Purchaser by reason of the failure of DMI to pay or discharge the Excluded Liabilities.

3.2 Reforestation Liabilities

3.2.1 Preparation of Reforestation Statement.

DMI estimates in good faith that the aggregate value of the current and long term reforestation liabilities will be \$11 million as at the Effective Time ("**Estimated Amount**"). Forthwith after the Closing, DMI will prepare the Reforestation Statement setting out the current and long term reforestation liabilities associated with the Division as at the Effective Time and will cause the Reforestation Statement to be audited promptly by the Accountants. DMI will cause two copies of the Reforestation Statement to be delivered to the Purchaser as soon as possible and in any event no later than 60 days after the Closing Date, accompanied by the written opinion of the Accountants in the form of the opinion attached as Schedule S. DMI will provide the Purchaser's representatives with such

[55] Comme je l'ai déjà indiqué, le juge a par conséquent réduit l'obligation à long terme prise en charge par Tolko de 80 p. 100.

[56] Si l'on interprète bien le contrat, les parties ont convenu d'attribuer une valeur à la prise en charge par Tolko de l'obligation de l'appelante relative à la sylviculture : il n'était donc pas loisible au juge d'en réduire le montant comme il l'a fait.

[57] J'examinerai maintenant le contrat en commençant par reproduire les clauses pertinentes :

[TRADUCTION]

ARTICLE 3

PRISE EN CHARGE DES OBLIGATIONS ET DES RESPONSABILITÉS

3.1 Obligations prises en charge. À la date de prise d'effet, l'acquéreur assumera les obligations prises en charge, à l'exception toutefois des obligations expressément exclues. L'acquéreur indemnifiera DMI à l'égard de quelque réclamation, demande, action, cause d'action, perte, préjudice, coût ou dépense, quels qu'ils soient, y compris les frais juridiques, auxquels DMI sera exposée, en raison de l'omission de l'acquéreur de s'acquitter des obligations prises en charge, à compter de la date de prise d'effet, et DMI indemnifiera l'acquéreur à l'égard de quelque réclamation, demande, action, cause d'action, perte, préjudice, coût ou dépense, quels qu'ils soient, y compris les frais juridiques, auxquels l'acquéreur sera exposé en raison de l'omission de DMI de s'acquitter des obligations exclues.

3.2 Responsabilités relatives au reboisement

3.2.1 Préparation de l'état des obligations relatives au reboisement.

DMI estime de bonne foi que la valeur globale des obligations à court et à long termes relatives au reboisement s'élèveront à 11 millions de dollars à la date de prise d'effet (le « montant estimatif »). Immédiatement après la clôture, DMI préparera l'état des obligations relatives au reboisement indiquant les obligations à court et à long termes relatives au reboisement associées à la division à la date de prise d'effet et fera en sorte que cet état soit vérifié sans délai par les comptables. DMI s'assurera que deux copies de l'état des obligations relatives au reboisement soient transmises à l'acquéreur aussitôt que possible et au plus tard 60 jours après la date de clôture, accompagnées d'un avis écrit des comptables sous la forme de l'avis figurant à l'annexe S. DMI

cooperation and supporting audit working papers as they may reasonably require to enable them to review the Reforestation Statement. Within 10 Business Days after delivery of the Reforestation Statement, the Purchaser will advise DMI in writing whether the amount of the current and long term reforestation liabilities is agreed to by the Purchaser and if not, specifying the matters not agreed to and, in such case, the matter will be referred to the Accountants and, if deemed appropriate by the Accountants, a recalculation of the current and long term reforestation liabilities will be performed. The costs associated with the audit by the Accountants shall be responsibility of DMI, and the costs associated with any recalculation by the Accountants will be allocated between DMI and the Purchaser based on the Accountants' assessment, in the Accountants' discretion, what is equitable having regard to the Accountants' recalculation based on the initial audited determination of the current and long term reforestation liabilities. If either of the parties refuses to accept the decisions of the Accountants, then either party may refer the matter directly to arbitration in accordance with Section 11.3(d).

3.2.2 Reforestation Liabilities Adjustments.

On the third Business Day following DMI's receipt of the Purchaser's notice of approval of the Reforestation Statement, or final determination of the reforestation liabilities by the Accountants or arbitration, as the case may be, pursuant to Section 3.2.1:

- (a) DMI will pay the Purchaser by bank draft the amount, if any, by which the final determination of the reforestation liabilities, exceeds the Estimated Amount together with interest on the amount of such excess calculated from the Closing Date to the date of payment at a rate equal to the Prime Rate; or
- (b) The Purchaser will pay to DMI by bank draft the amount, if any, by which the final determination of the reforestation liabilities, is less than the Estimated Amount together with the interest on the amount of such difference calculated from the Closing Date to the date of payment at a rate equal to the Prime Rate.

3.3 No Assumption by Purchaser. Except as expressly provided for in Section 3.1 of this Agreement, the Purchaser will not assume or be responsible for any obligations or liabilities of DMI.

[58] In my view, the Judge erred in concluding that the \$11 000 000 of the current and long-term reforestation liability was an estimate and not an agreed upon value.

offrira aux représentants de l'acquéreur la collaboration et les feuilles de travail de vérification justificatives dont il pourrait raisonnablement avoir besoin pour revoir l'état des obligations relatives au reboisement. Dans les 10 jours ouvrables suivant la transmission de cet état, l'acquéreur fera savoir à DMI par écrit s'il est d'accord avec le montant des obligations à court et à long termes en matière de reboisement; si tel n'est pas le cas, il précisera les questions litigieuses et le dossier sera renvoyé aux comptables qui recalculeront, s'ils le jugent nécessaire, lesdites obligations. Les coûts inhérents à la vérification entreprise par les comptables sont de la responsabilité de DMI, tandis que ceux qui découlent de tout nouveau calcul seront répartis entre DMI et l'acquéreur, conformément à l'évaluation des comptables, et à leur discrétion, en fonction du caractère équitable du nouveau calcul fondé sur la détermination initiale vérifiée des responsabilités à court et à long termes relatives au reboisement. Si l'une des parties refuse de se plier aux décisions des comptables, l'une ou l'autre peut alors soumettre directement l'affaire à l'arbitrage conformément à l'alinéa 11.3 d).

3.2.2 Rajustements apportés aux obligations relatives au reboisement.

Le troisième jour ouvrable suivant la réception par DMI de l'avis d'approbation de l'état des obligations relatives au reboisement signifié par l'acquéreur, ou la détermination finale des obligations relatives au reboisement par les comptables ou par arbitrage, selon le cas, conformément à l'article 3.2.1 :

- a) DMI versera à l'acquéreur par traite bancaire le montant, le cas échéant, par lequel la détermination finale des obligations relatives au reboisement excède le montant estimatif, ainsi que les intérêts sur l'excédent, calculés à compter de la date de clôture jusqu'à la date du paiement, à un taux correspondant au taux préférentiel; ou
- b) l'acquéreur versera à DMI par traite bancaire le montant, le cas échéant, par lequel la détermination finale des obligations relatives au reboisement est inférieure au montant estimatif, ainsi que les intérêts sur la différence, calculés à compter de la date de la clôture jusqu'à la date du paiement, à un taux correspondant au taux préférentiel.

3.3 Pas de prise en charge par l'acquéreur. Sauf mention expresse à l'article 3.1 de la présente entente, l'acquéreur n'assumera aucune des obligations ou responsabilités de DMI ou n'en sera pas garante.

[58] À mon avis, le juge a eu tort de conclure que les 11 000 000 \$ d'obligations à court et à long termes relatives au reboisement correspondaient à une estimation

The essence of the Judge's reasoning on this point is found at paragraph 30 of his reasons:

This [that part of clause 3.2.1 which provides that “the Purchaser will advise DMI [Daishowa] in writing whether the amount of the current and long term reforestation liabilities is agreed to by the Purchaser”] is important because it shows that Tolko based its offer on an estimate of the reforestation liability, and if the auditor's reforestation statement indicated something different then there would be a payment going one way or the other. This stipulation was not in the context of estimating the value of the assumption of liability for determining Daishowa's proceeds of disposition, but to get to an accurate cash purchase price. The reality is that the reforestation liability calculation was an estimate, an audited estimate, but an estimate nonetheless. There is nothing in the Sale Agreement that constitutes an agreement between the Parties that Daishowa received additional consideration of \$11,000,000 by Tolko's assumption of the reforestation liability. Where the Parties agreed to values, such as in the determination of the net purchase working capital, they specifically indicated such by referencing the term “value”. Certainly, the \$11,000,000 estimate was a factor in the determination of the cash price it was prepared to pay, but it was not an agreed upon value for purposes of determining its value as consideration.

[59] I cannot agree with the Judge's reasoning.

[60] The critical provisions of the Contract between the appellant and Tolko are sections 3.2.1 and 3.2.2. Section 3.2.1 provides that the appellant has estimated in good faith the aggregate value of both the current and long-term reforestation liabilities to be \$11 000 000. This figure is referred to in the provision as being the “Estimated Amount”. The provision then goes on to say that following the closing of the Contract, the appellant will prepare a reforestation statement, “setting out the current and long term reforestation liabilities associated with the Division as at the Effective Time and will cause the Reforestation Statement to be audited promptly by the Accountants.” The provision then goes on to provide that within 10 days of delivery to it of the reforestation statement, Tolko will advise the appellant in writing

et non à une valeur entendue. L'essence de son raisonnement sur ce point est contenue au paragraphe 30 de ses motifs :

Cette disposition [la partie de la clause 3.2.1 qui prévoit que « l'acquéreur fera savoir à DMI [Daishowa] par écrit s'il est d'accord avec le montant des obligations à court et à long termes en matière de reboisement »] est importante parce qu'elle montre que l'offre de Tolko était fondée sur une estimation de l'obligation relative au reboisement et que, si l'état des obligations relatives au reboisement préparé par le vérificateur indiquait autre chose, un paiement serait effectué par une partie ou l'autre. Cette disposition n'était pas énoncée dans le contexte de l'estimation de la valeur de la prise en charge de l'obligation aux fins de la détermination du produit de disposition de Daishowa, mais aux fins de la fixation d'un prix d'achat exact en espèces. En réalité, le calcul relatif à l'obligation en matière de reboisement n'était qu'une estimation, une estimation vérifiée, mais il ne s'agissait néanmoins que d'une estimation. Aucune disposition du contrat de vente ne constitue une entente entre les parties selon laquelle Daishowa recevait une contrepartie additionnelle de 11 000 000 \$ par suite de la prise en charge par Tolko de l'obligation relative au reboisement. Lorsque les parties se sont entendues sur des valeurs, par exemple lorsqu'il s'est agi de déterminer le fonds de roulement net visé par l'achat, elles l'ont expressément indiqué, par exemple en employant le mot [TRADUCTION] « valeur ». À coup sûr, l'estimation de 11 000 000 \$ était un facteur dans la détermination du prix que Tolko était prête à payer en espèces, mais il ne s'agissait pas d'une valeur convenue aux fins de la détermination de sa valeur en tant que contrepartie.

[59] Je ne puis souscrire au raisonnement du juge.

[60] Les clauses cruciales du contrat entre l'appelante et Tolko sont les articles 3.2.1 et 3.2.2. L'article 3.2.1 stipule que l'appelante a estimé à 11 000 000 \$ la valeur globale des obligations à court et à long termes relatives au reboisement. Ce chiffre est qualifié de [TRADUCTION] « montant estimatif ». La clause prévoit ensuite que l'appelante préparera après la clôture du contrat un état des obligations relatives au reboisement [TRADUCTION] « indiquant les obligations à court et à long termes relatives au reboisement associées à la division à la date de prise d'effet et fera en sorte que cet état soit vérifié sans délai par les comptables ». Dix jours après l'avoir reçu, Tolko fera savoir par écrit à l'appelante [TRADUCTION] « [si elle] est d'accord avec le montant des obligations à court et à long termes en matière de reboisement; si tel

“whether the amount of the current and long term reforestation liabilities is agreed to by the Purchaser and if not, specifying the matters not agreed to and, in such case, the matter will be referred to the Accountants and, if deemed appropriate by the Accountants, a recalculation of the current and long term reforestation liabilities will be performed.” Finally, Section 3.2.1 provides that the matter may be referred to arbitration, in accordance with Section 11.3(d) of the Contract, should one of the parties not be willing to abide by the accountants’ decision.

[61] As to Section 3.2.2 of the Contract, it provides that following confirmation by Tolko to the appellant of its “approval of the Reforestation Statement, or final determination of the reforestation liabilities by the Accountants or arbitration”, the appellant or Tolko will pay to the other by bank draft the amount, if any, by which the final determination of the reforestation liabilities “exceeds the Estimated Amount together with interest on the amount of such excess” or “is less than the Estimated Amount together with interest on the amount of such difference”.

[62] In the present matter, as I have already indicated, the accountants quantified the reforestation liabilities at \$11 296 225, i.e. an amount exceeding the estimated amount by \$296 225. Thus, the appellant paid to Tolko the sum of \$296 225 plus interest of \$4 297.32 in accordance with the agreed upon terms of the Contract.

[63] Although Section 3.2.1 of the Contract does initially refer to the valuation as an “estimate”, it is an estimate of the value of the reforestation liabilities. All subsequent references to the reforestation liabilities strongly suggest that the amounts are not merely estimates, but actual values. Indeed, the word “value” is specifically used in connection with the reforestation liabilities referred to in Section 3.2.1. Thus, in my respectful opinion, there is nothing in the Contract itself which renders doubtful the fact that the parties attributed a specific and agreed to value with regard to the reforestation liability. The precise quantification by the accountants lends strong support to the view that the

n’est pas le cas, [elle] précisera les questions litigieuses et le dossier sera renvoyé aux comptables qui recalculeront, s’ils le jugent nécessaire, lesdites obligations ». Finalement, l’article 3.2.1 prévoit que l’affaire peut être soumise à un arbitrage, conformément à l’alinéa 11.3d) du contrat, si l’une des parties refuse de se plier à la décision des comptables.

[61] Quant à l’article 3.2.2 du contrat, il stipule qu’après confirmation par Tolko à l’appelante de son [TRADUCTION] « approbation de l’état des obligations relatives au reboisement [...], ou la détermination finale des obligations relatives au reboisement par les comptables ou par arbitrage », l’appelante ou Tolko, selon le cas, versera à l’autre par traite bancaire le montant, le cas échéant, par lequel la détermination finale des obligations relatives au reboisement [TRADUCTION] « excède le montant estimatif, ainsi que les intérêts sur l’excédent » ou [TRADUCTION] « est inférieure au montant estimatif, ainsi que les intérêts sur la différence ».

[62] En l’occurrence, comme je l’ai déjà indiqué, les comptables ont évalué les obligations relatives au reboisement à 11 226 225 \$, ce qui excède le montant estimatif de 296 225 \$. L’appelante a donc versé à Tolko la somme de 296 225 \$ plus 4 297,32 \$ en intérêts, conformément aux conditions sur lesquelles elles s’étaient entendues.

[63] Bien que l’article 3.2.1 du contrat qualifie bel et bien initialement l’évaluation d’[TRADUCTION] « estimation », celle-ci se rapporte à la valeur des obligations relatives au reboisement. Toutes les références subséquentes à ces obligations donnent fortement à penser que les montants ne représentent pas simplement des estimations, mais des valeurs réelles. Le terme « valeur » est d’ailleurs expressément employé en rapport avec les obligations relatives au reboisement mentionnées à l’article 3.2.1. À mon avis, il n’y a donc rien dans le contrat lui-même qui fasse douter que les parties ont convenu d’attribuer une valeur précise à l’obligation de reboisement. La quantification précise à laquelle sont

reforestation liability was an intrinsic and valuable form of consideration. The payment of interest on the excess of \$296 225 demonstrates that the adjustment payment was equally part of the Contract, even if made after the closing date.

[64] It seems to me that the true purpose of Section 3.2.1 was to determine the “aggregate value of the current and long term reforestation liabilities” and to ensure that the cash portion of the consideration corresponded with the assumption of liabilities portion. The only reason why the \$11 000 000 was initially an “estimated amount” was simply because the agreed upon value was to be refined and established based on the reforestation statement of the accountants, which in turn affected the legal obligation for cash payment.

[65] With respect, the Judge appears to have elevated the significance of the words “estimated amount” found at Section 3.2.1 to a level which led him to ignore the plain wording of Section 3.2.1 in its totality.

[66] At subparagraph 40(IV) of his reasons, the Judge indicated that “Daishowa and Tolko agreed on the estimated amount for the purposes of determining the cash purchase price, but they did not agree on that amount as reflective of the value of the assumption of the liability as consideration”. I cannot agree with that proposition. The Judge appears to have made a distinction between agreeing on the true value of the assumption of liability and agreeing to accept an amount of consideration for that assumption. Indeed, the essence of his discussion concerning the six underlying contextual factors, which are set out at paragraph 40 of his reasons, focuses on the determination of the fair value of the appellant’s silviculture liabilities. For tax purposes, however, the question of concern is not the subjective value of property to the parties, or what returns or costs will ultimately flow from that property, but whether the parties agreed to accept a certain amount as consideration for that property.

parvenus les comptables appuie fortement l’argument voulant que cette obligation soit en elle-même une forme valable de contrepartie. Le paiement d’intérêts sur l’excédent de 296 225 \$ démontre que le rajustement faisait tout autant partie du contrat, même s’il a eu lieu après la date de clôture.

[64] Il me semble que le véritable objectif de l’article 3.2.1 était de déterminer la [TRADUCTION] « valeur globale des obligations à court et à long termes relatives au reboisement » et de s’assurer que la portion de la contrepartie en espèces correspondait à la prise en charge de la tranche relative aux responsabilités. La simple et unique raison pour laquelle les 11 000 000 \$ ont d’abord été considérés comme un « montant estimatif » a trait au fait que la valeur convenue devait être raffinée et établie en fonction de l’état des obligations relatives au reboisement produit par les comptables, qui affectait à son tour l’obligation juridique touchant le paiement en espèces.

[65] À mon humble avis, le juge semble avoir donné à l’expression [TRADUCTION] « montant estimatif » figurant à l’article 3.2.1 une signification l’amenant à ignorer le libellé clair de la clause complète.

[66] Au paragraphe 40 de ses motifs, au point IV, le juge a écrit que « [...] Daishowa et Tolko s’étaient entendues sur le montant estimatif aux fins de la détermination du prix d’achat en espèces, mais qu’elles n’avaient pas convenu que ce montant représentait la valeur de la prise en charge de l’obligation à titre de contrepartie ». Je ne peux souscrire à cette proposition. Le juge semble avoir établi une distinction entre le fait de convenir de la valeur réelle de la prise en charge de la responsabilité et celui d’accepter un montant pour sa contrepartie. L’essentiel de son analyse des six facteurs contextuels sous-jacents, énoncés au paragraphe 40 de ses motifs, met d’ailleurs l’accent sur la détermination de la juste valeur des obligations de l’appelante relatives à la silviculture. Aux fins de l’impôt cependant, l’enjeu ne concerne pas la valeur subjective du bien pour les parties, ou encore les rendements ou les coûts qui finiront par en découler, mais revient à savoir si les parties se sont entendues sur un certain montant comme contrepartie pour ce bien.

[67] In *Teleglobe Inc. v. Canada*, 2002 FCA 408 (*Teleglobe*), the matter before this Court concerned the privatization of Teleglobe Canada by the Government of Canada. More particularly, privatization thereof was accomplished by selling Teleglobe Canada's assets to Teleglobe Canada Inc. in return for the assumption of certain liabilities, a promissory note and the issuance of common and special shares. The common voting shares were then sold by a bid process to Memotec Data Inc. for \$488 300 000.

[68] The main issue before the Court was the determination of the true purchase price of Teleglobe Canada's assets. The appellant, Teleglobe Canada Inc., argued that its cost for all of the assets of Teleglobe Canada was \$660 000 000, while the Minister argued that that price was approximately \$530 000 000. The debate as to the purchase price arose by reason of the difference in the way the parties calculated the cost to the appellant of the shares issued in partial payment of Teleglobe Canada's assets. In making its determination, the Court had to consider an assumption of liability provision and a corresponding adjustment procedure similar to that before us in the present matter.

[69] In concluding that the price of \$530 000 000 arrived at by the Minister was the correct one, Pelletier J.A., writing for the Court, indicated at paragraph 27:

In my view, it is evident from the agreement itself that the parties had agreed on a purchase price for the shares. The provisions of paragraph 3.02 of the Purchase Agreement provided a framework by which that price could be calculated. The two elements of the calculation are the assumed liabilities and the Excess of Assets over Assumed Monetary Liabilities. The amount which the parties contemplated as the Excess of Assets over the Assumed Monetary Liabilities is the amount which appears in Section 4.04 of the Agreement, the adjustment clause. It is there provided that if the calculation of the Excess Assets over Assumed Monetary Liabilities based on the Closing Date Financial Statements varies by more than 2% from \$378,021,000, the purchase price of the shares will be adjusted. Since the Excess of Assets over Assumed Monetary Liabilities was to be made up of the promissory note, the Special Shares and the common shares, the value

[67] Dans l'arrêt *Teleglobe Inc. c. Canada*, 2002 CAF 408 (*Teleglobe*), l'affaire dont la Cour était saisie concernait la privatisation de Teleglobe Canada par le gouvernement du Canada. Plus exactement, cette privatisation a été réalisée par la vente d'actifs de Teleglobe Canada à Teleglobe Canada Inc. en échange de la prise en charge de certains éléments de passif, d'un billet à ordre et de l'émission d'actions ordinaires et spéciales. Les actions ordinaires avec droit de vote ont été vendues selon un processus de soumission à Memotec Data Inc. pour 488 300 000 \$.

[68] La principale question dont la Cour était saisie portait sur la détermination du prix d'achat réel des actifs de Teleglobe Canada. L'appelante, Teleglobe Canada Inc., faisait valoir que l'ensemble des actifs de Teleglobe Canada lui avait coûté 660 000 000 \$, tandis que le ministre soutenait que le prix se situait aux alentours de 530 000 000 \$. Le litige sur le prix d'achat découlait de la différence dans la manière dont les parties ont calculé ce que les actions émises à titre de paiement partiel des actifs de Teleglobe Canada avaient coûté à l'appelante. Pour parvenir à une conclusion, la Cour devait tenir compte d'une clause de prise en charge d'éléments de passif et d'une procédure correspondante de rajustement des prix similaires à celles auxquelles nous avons affaire en l'espèce.

[69] Concluant que le prix de 530 000 000 \$ auquel était parvenu le ministre était le bon, le juge Pelletier, qui s'exprimait au nom de la Cour, a indiqué au paragraphe 27 :

À mon avis, il ressort clairement de la convention proprement dite que les parties avaient convenu d'un prix d'achat pour les actions. Les dispositions de l'article 3.02 de la convention d'achat prévoyaient un cadre de calcul de ce prix. Les deux éléments du calcul consistent en les éléments de passif pris en charge et en l'excédent des éléments d'actif sur les éléments de passif monétaires pris en charge. Le montant que les parties considéraient comme l'excédent des éléments d'actif sur les éléments de passif monétaires pris en charge est celui qui figure à l'article 4.04 de la convention, la clause de rajustement. Il y est prévu que si le calcul de l'excédent des éléments d'actif sur les éléments de passif monétaires pris en charge fondé sur les états financiers à la date de clôture diffère de plus de 2 p. 100 du montant de 378 021 000 \$, le prix d'achat des actions sera rajusté. Comme l'excédent des éléments d'actif sur les éléments de passif monétaires pris en

of the two classes of shares is the difference between \$378,021,000 and the amount of the promissory note, or approximately \$234,000,000.

[70] Following these remarks, Pelletier J.A. referred to the Supreme Court's decisions in *Shell Canada Ltd. v. Canada*, [1999] 3 S.C.R. 622; *Singleton v. Canada*, 2001 SCC 61, [2001] 2 S.C.R. 1046; and *Ludco Enterprises Ltd. v. Canada*, 2001 SCC 62, [2001] 2 S.C.R. 1082, where the Supreme Court opined that absent factors which would make a transaction impeachable, such as a sham or legislative provisions to the contrary, the legal relationships established by taxpayers were to be respected (*Teleglobe*, at paragraphs 28 to 31). Pelletier J.A. then went on to state that the parties, i.e. the Government of Canada and Memotec, had "fixed the values in question. The fact that those values may have been responsive to considerations other than the market value of the assets simply means that market value was not the measure of the value of these assets to these parties" (*Teleglobe*, at paragraph 30), adding that "[a]bsent factors which would make the transaction impeachable, the agreement of the parties determines the cost to the corporation of issuing shares in exchange for property" (*Teleglobe*, at paragraph 31).

[71] Although the Court, in *Teleglobe*, did not have to determine the total proceeds of disposition, Pelletier J.A. nonetheless considered the assumption of liabilities and the formula for adjusting the final purchase price to be reflective of the parties' agreement as to consideration for purchasing the assets of *Teleglobe Canada* (*Teleglobe*, at paragraphs 1, 9, 10 and 25).

[72] To sum up, the provisions of the Contract at issue are not ambiguous. The parties agreed to accept \$11 000 000 as consideration for the assumption of the appellant's reforestation liability, subject to the specified adjustment procedure, as a term of the sale of High Level. In my view, this is analogous to the assumption of liabilities and corresponding adjustment procedure considered in *Teleglobe*.

charge était composé du billet à ordre, des actions spéciales et des actions ordinaires, la valeur des deux catégories d'actions est la différence entre 378 021 000 \$ et le montant du billet à ordre, ou approximativement 234 000 000 \$.

[70] Le juge Pelletier a ensuite renvoyé aux arrêts *Shell Canada Ltée c. Canada*, [1999] 3 R.C.S. 622; *Singleton c. Canada*, 2001 CSC 61, [2001] 2 R.C.S. 1046, et *Entreprises Ludco Ltée c. Canada*, 2001 CSC 62, [2001] 2 R.C.S. 1082, dans lesquels la Cour suprême a estimé qu'en l'absence de facteurs qui permettraient de contester la transaction, comme un trompe-l'œil ou des dispositions contraires de la loi, les rapports juridiques établis par les contribuables devaient être respectés (*Teleglobe*, aux paragraphes 28 à 31). Le juge Pelletier a poursuivi en déclarant que les parties, c'est-à-dire le gouvernement du Canada et Memotec, avaient « déterminé les valeurs en question. Le fait que ces valeurs puissent avoir été établies en considération de contreparties autres que la valeur marchande des éléments d'actif signifie simplement que la valeur marchande ne constituait pas la mesure de la valeur des éléments d'actif pour les parties » (*Teleglobe*, au paragraphe 30), ajoutant que « [e]n l'absence de facteurs qui rendraient la transaction inattaquable, la convention des parties détermine le coût, pour la société, de l'émission d'actions en échange de biens » (*Teleglobe*, au paragraphe 31).

[71] Même si la Cour, dans l'arrêt *Teleglobe*, n'avait pas à déterminer le total du produit de disposition, le juge Pelletier a néanmoins estimé que la prise en charge des éléments de passif et la formule pour rajuster le prix d'achat final reflétaient l'entente des parties ayant trait à la contrepartie de l'achat des actifs de *Teleglobe Canada* (*Teleglobe*, aux paragraphes 1, 9, 10 et 25).

[72] Pour résumer, les clauses du contrat dont nous parlons ici sont sans équivoque. Les parties ont convenu, comme condition de la vente de High Level, d'accepter 11 000 000 \$ à titre de contrepartie pour la prise en charge de l'obligation de reboisement de l'appelante, sous réserve de la procédure de rajustement précisée. Cela me semble comparable à la prise en charge des éléments de passif et à la procédure de rajustement correspondante dont il était question dans l'arrêt *Teleglobe*.

[73] In the present matter, as part of the purchase of the appellant's timber rights, Tolko negotiated terms by which it would assume the appellant's silviculture liabilities. The Contract specified that the appellant had estimated in good faith the aggregate value of that liability at \$11 000 000 and that the parties were agreed to pay to each other any difference between the preliminary value and the final amount determined by the accountants, which difference would either be agreed to by the parties or be determined through arbitration. Hence, the Judge erred in interpreting the Contract as one not specifying the price agreed to by the parties for the assumption of the appellant's reforestation liability. The Judge's attempt to quantify the actual benefit to the appellant of Tolko's assumption of liability was the wrong approach. As a result, the Judge did not in fact determine whether the parties had agreed to a price for the assumption of the appellant's reforestation liability.

[74] In my opinion, the appellant and Tolko agreed to a price of \$11 000 000 for the reforestation liability and they should be held to that price for income tax purposes.

[75] The appellant's arguments against this conclusion are unconvincing. It argues that the Minister erred because the accounting estimates of the reforestation liability are not present valued. The Judge accepted this idea and held that the estimate was not discounted to reflect present-day value (see: Judge's reasons, at paragraph 40).

[76] I cannot accept the appellant's argument. Because I conclude that the evidence supports the conclusion that the parties agreed to a specific value, the issue of present value disappears. The \$11 000 000 amount agreed to was present valued, because it was precisely that value that was used to diminish the final amount Tolko had to pay to the appellant.

[77] The appellant also argues that the adjustment mechanism found in Section 3.2.2 of the Contract was to allow for adjustment of the value between the initial

[73] En l'espèce, Tolko a négocié, dans le cadre de l'achat des droits de coupe de l'appelante, les conditions dans lesquelles elle prendrait en charge les obligations de cette dernière relatives à la sylviculture. Le contrat précisait que l'appelante avait estimé de bonne foi la valeur globale de cette responsabilité à 11 000 000 \$, et que les parties s'étaient entendues pour se verser mutuellement la différence entre la valeur préliminaire et le montant final déterminé par les comptables, que le montant de cette différence ait été convenu par les parties ou établi à l'issue d'un arbitrage. Le juge a donc commis une erreur en estimant que le contrat ne précisait pas le prix convenu par les parties pour la prise en charge de l'obligation de reboisement de l'appelante. La tentative du juge de quantifier la valeur réelle de l'avantage que l'appelante a tiré de la prise en charge par Tolko de sa responsabilité était mal avisée. En fait, il n'a pas établi si les parties s'étaient entendues sur un prix pour la prise en charge de l'obligation de reboisement de l'appelante.

[74] À mon avis, l'appelante et Tolko se sont entendues sur un prix de 11 000 000 \$ pour l'obligation en question et c'est ce prix qui devrait leur être opposé aux fins de l'impôt.

[75] Les arguments avancés par l'appelante à l'encontre de cette conclusion ne sont pas convaincants. Elle soutient que le ministre s'est fourvoyé puisque la valeur des estimations comptables de l'obligation relative au reboisement n'est pas actualisée. Le juge a souscrit à cette position, affirmant que l'estimation n'avait pas été réduite de manière à refléter la valeur actuelle (voir le paragraphe 40 des motifs du juge).

[76] Je ne puis accepter l'argument de l'appelante. Comme j'ai conclu que la preuve confirmait que les parties s'étaient entendues sur une valeur précise, la question de la valeur actualisée disparaît. Le montant convenu de 11 000 000 \$ était actualisé, puisque c'est précisément de cette valeur qu'on s'est servi pour réduire la somme finale que Tolko devait verser à l'appelante.

[77] L'appelante fait aussi valoir que le mécanisme de rajustement prévu à l'article 3.2.2 du contrat devait permettre de compenser la différence entre les

estimate and the final estimate. In its view, the existence of such an adjustment mechanism, *per se*, does not render either the initial or final number a definite value as opposed to an uncertain estimate. Although this statement is correct, it does not undermine the fact the \$11 000 000 figure is a value and not an estimate. The parties treated the \$11 000 000 amount as if it were a present valued actual value when they used it to reduce the amount of consideration which Tolko had to give to the appellant. Even if I were to accept that the parties identified and thought of the amount as an estimate (which I do not), they still treated the \$11 000 000 as if it were an actual value by adjusting the purchase price to take account of it. It would have been strange indeed if the parties had adjusted the final purchase price on account of an estimate to which they attached no value.

[78] As part of its argument that the \$11 000 000 relating to the silviculture liability should not be included in the proceeds of distribution, the appellant argued that the liability was uncertain or contingent and, as a result, not subject to taxation. In view of my conclusion that Tolko and the appellant had agreed to a specific price for the assumption of the silviculture liability, this submission is without merit. However, the following remarks regarding that argument will, I hope, be helpful.

[79] Liabilities are absolute or contingent. The Supreme Court defined a contingent liability as “a liability which depends for its existence upon an event which may or may not happen” (see: *Canada v. McLarty*, 2008 SCC 26, [2008] 2 S.C.R. 79, at paragraph 17). If a liability is not contingent, it is absolute. However, the jurisprudence interpreting subsection 13(21) of the Act does not ask whether the liability assumed by the purchaser is contingent or absolute; as a matter of fact, the nature of the liability assumed by a purchaser is irrelevant. Instead, the jurisprudence seems concerned only with the value attributed by the parties, if any, to the liability assumed by the purchaser. If the parties attribute no value to a future liability, then there is nothing to be added to the seller’s proceeds of disposition for the purpose of taxation.

estimations initiale et finale. De son point de vue, l’existence d’un tel mécanisme n’a pas en soi pour effet de rendre la valeur initiale ou finale définitive, par opposition à une estimation incertaine. Bien que ce raisonnement soit juste, il ne change rien au fait que le chiffre de 11 000 000 \$ représente une valeur et non une estimation. Les parties ont considéré ce montant comme une valeur réelle et actualisée, et elles s’en sont servi pour réduire le montant de la contrepartie que Tolko devait verser à l’appelante. Même si j’admettais que les parties ont considéré et défini le montant comme une estimation (ce qui n’est pas le cas), elles ont tout de même traité les 11 000 000 \$ comme une valeur réelle en rajustant le prix d’achat de manière à en tenir compte. Il aurait d’ailleurs été étrange de voir les parties rajuster le prix d’achat final en se basant sur une estimation à laquelle elles n’attribuaient aucune valeur.

[78] À l’appui de l’argument voulant que les 11 000 000 \$ correspondant à l’obligation relative à la silviculture ne doivent pas être inclus dans le produit de disposition, l’appelante a fait valoir que cette responsabilité était incertaine ou éventuelle et donc non imposable. Eu égard à ma conclusion selon laquelle Tolko et l’appelante s’étaient entendues sur un prix précis pour la prise en charge de l’obligation relative à la silviculture, cette observation est sans fondement. Cependant, les remarques qui suivent sur ce point seront, je l’espère, d’une certaine utilité.

[79] Les obligations sont absolues ou éventuelles. La Cour suprême a défini une dette éventuelle comme « une obligation dont l’existence dépend d’un événement qui peut se produire ou ne pas se produire » (voir : *Canada c. McLarty*, 2008 CSC 26, [2008] 2 R.C.S. 79, au paragraphe 17). Si elle n’est pas éventuelle, une obligation est absolue. Cependant, dans les décisions où le paragraphe 13(21) de la Loi est interprété, les tribunaux ne se sont pas demandés si l’obligation prise en charge par l’acquéreur était éventuelle ou absolue; en fait, la nature de cette obligation est sans pertinence. Les tribunaux semblent plutôt ne s’intéresser qu’à la valeur attribuée par les parties, si tant est qu’il y en ait une, par rapport à l’obligation prise en charge par l’acquéreur. Si les parties n’attribuent aucune valeur à une obligation future, il n’y aura donc rien à rajouter au produit de disposition du vendeur aux fins de l’impôt.

[80] For instance, in the contracts for the sale of both High Level and Brewster, the purchasers assumed all future tort liability flowing from their running the appellant's timber mills. Obviously, if a worker had been injured through gross negligence at one of the two mills after the appellant had sold it, the purchasers would be liable for any tort damages that were awarded. Still, despite the existence of such future tort liability, the parties attributed no value to the assumption of this liability by the purchasers. Because no value was attributed by the parties to the purchasers' assumption of tort liability, the Minister correctly did not add any income to the appellant's disposition of proceeds for the assumption of that liability. Conversely, if the parties to an agreement attribute a value to a future liability, then the Minister is entitled to add this amount to the vendor's proceeds of disposition—whether or not the liability assumed by the purchaser is contingent or absolute.

[81] In the present matter, while Tolko's future reforestation costs are likely uncertain or contingent, there is nothing uncertain or contingent about the consideration paid for the assumption of that liability. Indeed, there is a fundamental difference between allowing a taxpayer to deduct an expense yet to be incurred and excusing a taxpayer from reporting proceeds of capital disposition realized through the payment of a fixed amount for the permanent assumption of that taxpayer's liability.

[82] Thus, the focus of subsection 13(21) is on whether the seller received value, i.e. consideration, for the assumption of a liability. The nature of that liability, be it contingent or absolute, is irrelevant to this inquiry.

[83] This approach leads to minimal market distortion because value is attributed to future liability through the process of arm's length negotiation between a buyer and a seller and because in that negotiation, with respect to this issue, the parties' interests are divergent. A buyer wants to pay as little as possible for the purchase, and so will bargain to increase the amount attributed to future liabilities as much as possible. A seller, on the other hand, wants to receive as much as possible and so will bargain to decrease the amount attributed to future

[80] Par exemple, dans les contrats de vente de High Level et de Brewster, les acquéreurs ont pris en charge toute responsabilité délictuelle future pouvant découler de leur exploitation des scieries de l'appelante. Évidemment, si un travailleur avait été blessé par suite d'une négligence grossière dans l'une des deux scieries après leur vente par l'appelante, les acquéreurs auraient été tenus de verser des dommages-intérêts délictuels. Malgré l'existence de cette responsabilité délictuelle future, les parties n'ont pas attribué de valeur à sa prise en charge par les acheteurs : le ministre a donc eu raison de n'ajouter aucun revenu au produit de disposition de l'appelant pour la prise en charge de cette responsabilité. Inversement, si les parties à une entente attribuent une valeur à une responsabilité future, le ministre peut alors ajouter ce montant au produit de disposition du vendeur — que l'obligation prise en charge par l'acquéreur soit éventuelle ou absolue.

[81] Dans le cas présent, même si les coûts futurs de reboisement échus à Tolko sont probablement incertains ou éventuels, il n'en est rien de la contrepartie versée pour la prise en charge de cette responsabilité. Il existe d'ailleurs une différence fondamentale entre autoriser un contribuable à déduire une dépense qui n'a pas encore été engagée, et le dispenser de signaler le produit de la disposition d'immobilisations obtenu par le paiement d'un montant fixe pour la prise en charge permanente de l'obligation qui lui revient.

[82] Le paragraphe 13(21) met donc l'accent sur la question de savoir si le vendeur a reçu un montant, c'est-à-dire une contrepartie, pour la prise en charge d'une obligation. Que celle-ci soit éventuelle ou absolue est sans pertinence pour cette analyse.

[83] Cette approche suppose une distorsion minimale des marchés puisqu'une valeur est attribuée à une obligation future dans des conditions de concurrence normales et par le biais de négociations entre un acheteur et un vendeur dont les intérêts sont ici divergents. L'acheteur souhaite faire l'acquisition en payant le moins possible, et il marchandera donc pour gonfler autant qu'il peut le montant attribué aux obligations futures. Le vendeur, de son côté, veut gagner le maximum, et il marchandera donc pour réduire le montant

liabilities as much as possible. Thus, in theory, the amount that the parties agree to should represent the fair market value of having the buyer assume the seller's future liability.

[84] I therefore conclude that the Judge erred in concluding that the appellant and Tolko did not agree to attribute a value to the silviculture liability assumed by Tolko. Consequently, for tax purposes, the parties must be held to the agreed upon price. Hence, the \$11 000 000 was correctly added by the Minister to the appellant's income for the 1999 taxation year.

4. Was the Judge correct in concluding that only 20 percent of the long-term reforestation liability should be included in the appellant's income as proceeds of sale in the relevant tax years?

[85] In view of my conclusion that the parties agreed to attribute a value to the reforestation liability assumed by Tolko, I need not discuss this question, other than to say that the Judge erred in including only 20 percent of the long-term reforestation liability in the appellant's income as proceeds of sale for its 1999 taxation year. In any event, the parties agreed that there was no evidentiary basis to support the Judge's finding.

5. Was the appellant entitled to claim either a deduction or include the capital expenditure amount paid for having Tolko assume the reforestation liability in its adjusted cost base?

[86] The appellant argues that if the reforestation obligation amounts are included in its proceeds of sale, it should be allowed to deduct an equal offsetting amount from its income because it essentially paid Tolko to assume its liability by accepting a lower sale price in return for the assumption of the liability (appellant's

attribué aux obligations futures. En théorie, le montant auquel les parties parviendront devrait donc représenter la juste valeur marchande de la prise en charge par l'acquéreur de l'obligation future du vendeur.

[84] Par conséquent, j'estime que le juge a commis une erreur en concluant que les parties ne s'étaient pas entendues pour attribuer une valeur à l'obligation relative à la silviculture prise en charge par Tolko. Aux fins de l'impôt, c'est donc le prix convenu par les parties qui doit leur être opposé. Le ministre a donc eu raison d'ajouter les 11 000 000 \$ au revenu de l'appelante pour l'année d'imposition 1999.

4. Le juge a-t-il eu raison de conclure que seuls 20 p. 100 de l'obligation à long terme relative au reboisement devaient être inclus dans le revenu de l'appelante à titre de produit de la vente durant les années d'imposition pertinentes?

[85] Comme j'ai conclu que les parties s'étaient entendues pour attribuer une valeur à l'obligation de reboisement prise en charge par Tolko, il n'est pas nécessaire que j'aborde cette question, sinon pour dire que le juge a commis une erreur en n'incluant que 20 p. 100 de l'obligation à long terme relative au reboisement dans le revenu de l'appelante à titre de produit de la vente pour l'année d'imposition 1999. Quoi qu'il en soit, les parties ont convenu que la conclusion du juge ne s'appuyait sur aucun fondement probatoire.

5. L'appelante pouvait-elle prétendre à une déduction sur son revenu ou pouvait-elle inclure le montant payé à titre de dépense en capital étant donné qu'elle a fait Tolko prendre en charge l'obligation relative au reboisement dans son prix de base rajusté?

[86] L'appelante soutient que si les montants de l'obligation relative au reboisement sont inclus dans ses produits de vente, elle devrait être autorisée à déduire un montant compensatoire égal de son revenu puisqu'elle a dans les faits payé Tolko pour qu'elle prenne en charge la responsabilité moyennant un prix de vente plus bas

memorandum of fact and law on appeal, at paragraph 51). In my view, this argument cannot succeed.

[87] To repeat, the Judge decided against the appellant on this point because of his view that the transaction was one for the sale of capital assets and that the assumption of the reforestation liability was “simply part of that capital transaction” (Judge’s reasons, at paragraph 44). I see no basis to disagree with the Judge’s reasoning.

[88] Paragraph 18(1)(b) of the Act prohibits, in general, the deduction of capital expenditures from business income (see: Vern Krishna, *The Fundamentals of Canadian Income Tax*, 9th ed. (Toronto: Thomson Carswell, 2006), at pages 322–323). In *British Columbia Electric Railway Company Limited v. The Minister of National Revenue*, [1958] S.C.R. 133, at page 138, the Supreme Court held that the test as to whether an expense is income or capital in nature is whether the expenditure was made “with a view of bringing into existence an advantage for the enduring benefit” of a taxpayer. In *Canadian Reynolds Metals Co. v. Canada*, [1997] 2 C.T.C. 261, our Court adopted that test. Writing for the Court, Décary J.A. made the following remarks at paragraph 3 of his reasons:

With respect to the capitalization issue, we did not need to call upon counsel for Reynolds. There is little to add to the thorough reasons of Mr. Justice Joyal. The distinction between current expenses and capital expenditures arises from the importance of accurately matching income with expenditures over a given finite accounting period. Essentially, expenditures which are expected to confer a benefit of enduring nature to the enterprise are capital in nature. Without resorting to a survey of the ample jurisprudence on this issue, we will borrow from the following oft-cited passage from Viscount Cave L.C. in *British Insulated & Helsby Cables v. Atherton* [1926] A.C. 205 (H.L.) at 213-14:

... when an expenditure is made, not only once and for all, but with a view to bringing into existence an asset or an advantage for the enduring benefit of a trade, I think that there is very good reason (in the absence of special circumstances leading to an opposite conclusion) for

(mémoire des faits et du droit de l’appelante relatif à l’appel, paragraphe 51). J’estime que cet argument doit être rejeté.

[87] Encore une fois, le juge a donné tort à l’appelante sur ce point puisqu’à son avis, la transaction visait la vente d’immobilisations, et la prise en charge de l’obligation relative au reboisement « faisait tout simplement partie de cette opération en capital » (paragraphe 44 des motifs du juge). Je ne vois aucune raison de ne pas souscrire au raisonnement du juge.

[88] L’alinéa 18(1)(b) de la Loi interdit de manière générale la déduction de dépenses en capital sur le revenu d’entreprise (voir : Vern Krishna, *The Fundamentals of Canadian Income Tax*, 9^e éd. (Toronto : Thomson Carswell, 2006), aux pages 322 et 323). Dans l’arrêt *British Columbia Electric Railway Company Limited v. The Minister of National Revenue*, [1958] R.C.S. 133, la Cour suprême a écrit, à la page 138, que pour déterminer si une dépense se rapporte à un revenu ou à un bien en capital il fallait savoir si cette dépense a été faite [TRADUCTION] « dans le but d’apporter un avantage pour le bénéfice durable » d’un contribuable. Dans l’arrêt *Société canadienne de métaux Reynolds c. Canada*, [1996] A.C.F. n^o 593 (C.A.) (QL), notre Cour a adopté ce critère. S’exprimant au nom de la Cour, le juge Décary a fait observer ce qui suit au paragraphe 3 de ses motifs :

Quant à la question de la capitalisation, nous n’avons pas dû citer l’avocat de Reynolds. Il y a peu de choses à ajouter aux motifs complets du juge Joyal. La distinction entre les dépenses d’exploitation et les dépenses en immobilisations découle de l’importance qu’il y a à rapprocher de façon exacte les revenus et les dépenses sur une période comptable déterminée. Essentiellement, les dépenses qui sont censées conférer un avantage durable à l’entreprise sont des dépenses en immobilisations. Sans recourir à une revue de la vaste jurisprudence qui existe en la matière, nous emprunterons au passage souvent cité du Vicomte Cave, C.L., dans l’affaire *British Insulated & Helsby Cables v. Atherton* [1926] A.C. 205 (C.L.), aux pages 213 et 214 :

[TRADUCTION] [...] Mais quand on fait des dépenses non seulement une fois pour toutes, mais encore dans le but d’apporter un élément d’actif ou un avantage pour le bénéfice durable d’un commerce, je pense qu’il y a de très bonnes raisons (en l’absence de circonstances particulières

treating such an expenditure as properly attributable not to revenue but to capital. [Emphasis added.]

[89] In the present matter, it is my view that it is an enduring benefit to the appellant to be relieved of a long-term reforestation liability associated with the forest tenure it previously owned, as the Judge found (Judge’s reasons, at paragraph 45). Further, the Alberta Department of Sustainable Resource Development has made it clear that by reason of section 163 of the *Timber Management Regulations*, above, forest tenures cannot be assigned unless the assignee also assumes the reforestation liability associated thereto (Judge’s reasons, at paragraph 3). The forest tenure, being a piece of land with a forest on it, has a capital nature. The reforestation liability, by law, passes with the ownership of the tenure itself. Hence, the reforestation liability also has a capital nature.

[90] Thus, the appellant’s argument that it ought to have been given an income deduction for transferring the reforestation liability to Tolko cannot succeed since the reforestation liability expenditure has a capital nature and, as such, cannot be deducted from the appellant’s income by reason of paragraph 11(1)(b) [as am. by S.C. 1996, c. 21, s. 3] of the Act.

[91] As the respondent argues, “[t]he deduction of the assumed liability would also run afoul of s. 18(1)(a) of the Act, which requires that an expense be incurred for the purpose of gaining or producing income from a business or property” (respondent’s memorandum of fact and law, at paragraph 60). In effect, as the Judge correctly concluded, the expense could not have been incurred by the appellant following the sale to Tolko because the reforestation work is now Tolko’s responsibility.

[92] To that, I would add that the Province of Alberta does not proceed against assignors of forest tenures for recovery of reforestation costs. Even if Alberta could, as the appellant suggests, Tolko has indemnified the appellant with regard to the reforestation liability which it has assumed pursuant to the Contract. Thus, the appellant

conduisant à une conclusion contraire) de traiter une telle dépense comme si elle était à juste titre imputable non pas au revenu, mais au capital. [Non souligné dans l’original.]

[89] En l’espèce, j’estime, comme le juge, qu’il s’agit d’un avantage durable pour l’appelante que d’être libérée de l’obligation à long terme relative au reboisement associée à la tenure dont elle était précédemment propriétaire (paragraphe 45 des motifs du juge). Par ailleurs, le Department of Sustainable Resource Development de l’Alberta a clairement indiqué qu’en vertu de l’article 163 du *Timber Management Regulations*, précité, les tenures ne peuvent être cédées que si le cessionnaire prend également en charge l’obligation de reboisement qui y est associée (motifs du juge, paragraphe 3). La tenure, soit un terrain sur lequel se trouve une forêt, est un bien en immobilisation. L’obligation de reboisement se transmet en vertu de la loi avec la propriété de la tenure elle-même. Elle constitue donc également un bien en immobilisation.

[90] Dès lors, l’argument de l’appelante selon lequel elle aurait dû bénéficier d’une déduction sur le revenu pour avoir transféré l’obligation de reboisement à Tolko ne peut être retenu puisque la dépense liée à cette obligation est imputable au capital et, à ce titre, ne peut être déduite de son revenu par application de l’alinéa 11(1)(b) [mod. par L.C. 1996, ch. 21, art. 3] de la Loi.

[91] Comme le soutient l’intimée, [TRADUCTION] « [l]a déduction de l’obligation prise en charge irait à l’encontre de l’alinéa 18(1)a de la Loi, qui exige qu’une dépense soit engagée pour tirer ou produire un revenu d’une entreprise ou d’un bien » (mémoire des faits et du droit de l’intimée, paragraphe 60). En effet, comme l’a à bon droit conclu le juge, la dépense n’aurait pas pu être engagée par l’appelante après la vente à Tolko puisque le reboisement relève à présent de la responsabilité de cette dernière.

[92] J’ajouterais à cela que la province d’Alberta ne poursuit pas les cédants de tenures pour recouvrer les coûts de reboisement. Même si elle le pouvait, comme le laisse entendre l’appelante, Tolko l’a indemnisée à l’égard de l’obligation de reboisement qu’elle a prise en charge aux termes du contrat. Ainsi, l’appelante n’a pas

has not incurred any expense in regard to the silviculture liability assumed by Tolko and never will.

[93] To conclude on this point, the appellant's approach results from a mischaracterization of the issue. No equivalent offsetting deduction of an expense arises from the inclusion of proceeds of a disposition of a capital asset. The appellant has conflated a gain from the disposition of a capital asset with the notion of deducting an expense from business income. Even though the gain from the disposition of the forest tenure falls into income, the sale of the sawmill operation with the forest tenure remains a disposition of a capital asset. I am unable to find any provision in the Act which would allow the appellant to deduct, from its income, expenses relating to the forest tenure. In other words, the sale of High Level was the sale of a capital asset and the appellant cannot parse out a specific component of its capital assets, i.e. the forest tenure, and recharacterize it as a current expense. The Judge saw no merit in the appellant's argument and disposed of it at paragraph 45, as follows:

I do agree with the Appellant that payments do not have to be made in cash to be deductible. That is not the point. The nature of payment must be of an income or expense nature, rather than of a capital nature. Even looking on the transfer of the forest tenures by Daishowa as payment for Tolko to assume the future reforestation costs, the payment smacks more of an enduring benefit than current expense of the actual reforestation. As has been made clear in Alberta, the forest tenures could not be transferred without the Purchaser assuming the reforestation liability. It is part and parcel of the forest tenures: you own the forest tenures and you are therefore responsible for the reforestation. It makes no commercial sense to me to view the transaction as payment of the reforestation costs by the transfer of the forest tenures. It is an Alice in Wonderful topsy turvy approach.

[94] This is sufficient to dispose of this issue. However, the appellant makes a number of additional arguments, which I will address briefly.

engagé ni n'engagera jamais de dépenses en rapport avec l'obligation relative à la sylviculture prise en charge par Tolko.

[93] Pour conclure sur ce point, l'approche de l'appelante découle d'une erreur d'interprétation du problème. L'inclusion du produit de disposition d'un bien en immobilisation ne donne lieu à aucune déduction compensatoire équivalant à une dépense. L'appelante a amalgamé un gain provenant de la disposition d'un bien en immobilisation avec la déduction d'une dépense imputable à un revenu d'entreprise. Même si le gain provenant de la disposition de la tenure constituait un revenu, la vente de l'exploitation de la scierie attachée à la tenure demeure le produit de la disposition d'un bien en immobilisation. Je ne puis trouver aucune disposition de la Loi qui permette à l'appelante de déduire de son revenu des dépenses imputables à la tenure. En d'autres termes, la vente de High Level se rapportait à un bien en immobilisation et l'appelante ne peut dissocier une composante particulière de ce bien en immobilisation, c'est-à-dire la tenure, pour la redéfinir en dépense à court terme. Le juge, pour qui l'argument de l'appelante était sans fondement, a réglé la question comme suit au paragraphe 45 :

Je suis d'accord avec l'appelante lorsqu'elle affirme que, pour être déductibles, les paiements n'ont pas à être effectués en espèces. Telle n'est pas la question. Le paiement doit avoir le caractère de revenu ou de dépense, plutôt que d'avoir le caractère de capital. Même si l'on considère le transfert des tenures par Daishowa comme un paiement effectué pour que Tolko prenne en charge les coûts futurs de reboisement, le paiement ressemble davantage à un avantage durable qu'à une dépense à court terme se rattachant au reboisement lui-même. Comme l'Alberta l'a clairement indiqué, les tenures ne pourraient pas être transférées sans que l'acquéreur prenne en charge l'obligation relative au reboisement. Cela fait partie intégrante des tenures : la personne qui possède les tenures est responsable de leur reboisement. Selon moi, il n'est pas sensé, sur le plan commercial, de considérer l'opération comme un paiement des coûts de reboisement au moyen du transfert des tenures. Il s'agit d'une approche irréaliste sens dessus dessous.

[94] Ces explications suffisent à régler la question. Cependant, l'appelante fait valoir un certain nombre d'autres arguments, que j'examinerai brièvement.

[95] First, the appellant argues that the reforestation liability should be treated as income because if it had paid a subcontractor to do the reforestation work, the expense would have been treated as an income deduction pursuant to this Court's reasoning in *Northwood Pulp & Timber Ltd. v. Canada*, 1998 CanLII 8602, [1999] 1 C.T.C. 53. In that case, this Court held that reforestation expenses could be deducted from income, but only in the year they were incurred. I therefore infer that the appellant's argument is that because reforestation expenses are deductible from income in other situations, they should be deductible from income here.

[96] I cannot agree. The tax treatment of a transaction in one situation does not necessarily mean that that transaction will be given the same tax treatment in another situation. Income and capital are taxed according to the rules laid down in the Act and the treatment of a particular transaction may vary depending on the specific factual circumstances and how the Act is interpreted in relation to those circumstances. Taxpayers are taxed depending on what they did, not on what they might have done. Since the appellant did not pay a subcontractor to reforest the land it had cut, what the tax treatment would have been in such a situation is irrelevant to the determination of this appeal. Instead, the appellant essentially paid the purchaser to assume its reforestation liability, as required by Alberta legislation. As noted above, this expenditure, on the whole, has a capital nature.

[97] The appellant makes the further argument that in Alberta, unlike in British Columbia, forest tenure assignors are not legally relieved of their reforestation obligations, but it is simply Alberta's administrative practice to do so. Thus, it argues that there remains the possibility of Alberta attempting to enforce the reforestation liability against it. Here, I infer that the appellant is arguing that the possibility of future enforcement against it by Alberta means that paying Tolko to assume the reforestation liability is more like an income expense.

[95] Tout d'abord, elle soutient que l'obligation de reboisement doit être traitée comme un revenu, parce que, si elle avait demandé à un sous-traitant de se charger du reboisement, la dépense aurait été considérée comme une déduction sur le revenu conformément au raisonnement de notre Cour dans l'arrêt *Northwood Pulp & Timber Ltd. c. Canada*, 1998 CanLII 8602. Dans cette décision, la Cour avait estimé que les dépenses liées au reboisement pouvaient être déduites du revenu, mais seulement dans l'année où elles avaient été engagées. L'argument de l'appelante peut donc se formuler ainsi : si ces dépenses peuvent être déduites du revenu dans d'autres situations, elles devraient l'être aussi dans le cas d'espèce.

[96] Je ne puis souscrire à cet argument. Le traitement fiscal d'une transaction dans un cas donné n'implique pas nécessairement un traitement identique dans d'autres cas. Les revenus et les capitaux sont imposés suivant les règles fixées par la Loi et le traitement d'une transaction particulière peut varier selon les circonstances factuelles particulières et la manière dont la Loi est interprétée au regard de celles-ci. Les contribuables sont imposés en fonction de ce qu'ils ont fait, et non de ce qu'ils auraient pu faire. Comme l'appelante n'a pas payé de sous-traitant pour reboiser la terre sur laquelle elle avait abattu des arbres, le traitement fiscal qu'aurait appelé cette situation est sans pertinence eu égard à l'issue du présent appel. En fait, l'appelante a plutôt payé l'acquéreur pour qu'il prenne en charge son obligation de reboisement, comme l'exige la législation albertaine. Comme nous le notions plus haut, cette dépense est globalement imputable au capital.

[97] L'appelante avance en outre que, contrairement à la Colombie-Britannique, les cédants de tenure ne sont pas juridiquement libérés de leurs obligations relatives au reboisement en Alberta : cette province a simplement adopté une pratique administrative à cet effet. Dès lors, pour l'appelante, la possibilité que l'Alberta tente de lui opposer son obligation de reboisement subsiste. J'en déduis que l'appelante soutient que l'éventualité que cette obligation lui soit opposée à l'avenir par l'Alberta signifie que le paiement fait à Tolko pour la prise en charge de l'obligation de reboisement relève davantage d'une dépense de revenu.

[98] Again, I cannot agree. As the respondent argues, the appellant was indemnified by Tolko with regard to the reforestation costs. Consequently, although the possibility that the appellant might be pursued by Alberta for the reforestation costs it assigned to Tolko exists, such an outcome is highly unlikely. Thus, I do not think that the Alberta legislation's failure to relieve the appellant of its reforestation liability transforms the nature of the appellant's expenditure from capital to income.

[99] The appellant also argues that it should not be taxed differently than if it had separately paid Tolko to relieve it of its reforestation liability. I cannot agree. As indicated above, the only issue before this Court is what the parties did, not what the parties might have done. In any case, such a transaction would also likely be treated as capital, since it would provide to the appellant the enduring benefit of no longer having the reforestation liability associated with its forest tenure. Further, such a transaction is purely hypothetical since Alberta legislation requires that the owner of the forest tenure and of the reforestation liability associated with that tenure be the same.

[100] I therefore see no basis to disagree with the Judge's conclusion that the assumption by Tolko of the appellant's reforestation liability should be treated as a capital expenditure and, thus, it cannot be deducted from the appellant's income.

6. Whether the Judge erred in allocating the \$11 000 000 in respect of the silviculture liability to the timber resource property as opposed to goodwill?

[101] The appellant submits that if additional amounts must be included in its proceeds of disposition for the 1999 taxation year, these amounts should be allocated to goodwill rather than in respect of the timber resource property transferred to Tolko.

[98] Encore une fois, je ne puis souscrire à cet argument. Comme l'indique l'intimée, l'appelante a été indemnisée par Tolko à l'égard des coûts de reboisement. Par conséquent, même s'il est possible que l'appelante soit poursuivie par l'Alberta au sujet des coûts de reboisement qu'elle a cédés à Tolko, cela reste très improbable. Je ne pense pas que le fait que la législation albertaine ne libère pas l'appelante de son obligation de reboisement transforme la nature de sa dépense de capital en revenu.

[99] L'appelante soutient également qu'elle ne devrait pas être imposée différemment que si elle avait payé Tolko à part pour la libérer de son obligation de reboisement. Je ne puis être de cet avis. Comme nous l'avons noté précédemment, la seule question dont la Cour est saisie concerne ce que les parties ont fait, et non ce qu'elles auraient pu faire. De toutes les manières, cette transaction serait elle aussi probablement considérée comme se rapportant à un capital, dans la mesure où elle fournirait à l'appelante l'avantage durable de ne plus avoir à assumer l'obligation de reboisement qui se rattache à sa tenure. En outre, une telle transaction est purement hypothétique puisque la législation albertaine exige que le propriétaire de la tenure et le titulaire de l'obligation de reboisement qui y est rattachée soient la même personne.

[100] Je ne vois donc aucune raison de contester la conclusion du juge selon laquelle la prise en charge par Tolko de l'obligation de reboisement de l'appelante doit être traitée comme une dépense en immobilisation; par conséquent, celle-ci ne peut pas être déduite du revenu de l'appelante.

6. Le juge a-t-il commis une erreur en allouant les 11 000 000 \$ se rapportant à l'obligation relative à la silviculture à l'avoir forestier plutôt qu'à la survaleur?

[101] L'appelante soutient que s'ils doivent être inclus dans son produit de disposition pour l'année d'imposition 1999, les montants additionnels devraient être alloués à la « survaleur » plutôt qu'au transfert de l'avoir forestier à Tolko.

[102] The Judge allocated the entirety of the proceeds of disposition pertaining to the silviculture liability to the timber resource property. He did not make any allocation to “goodwill”. In my view, the Judge’s approach is perfectly understandable, considering that it was admitted by the parties that neither the appellant nor Tolko had attributed any value to goodwill in the sale of High Level and the transfer of the forest tenure.

[103] The respondent argues that parties cannot reallocate consideration in a transaction “when it suits them for tax purposes” (paragraph 49 of respondent’s memorandum of fact and law). I agree. Consideration in the form of the assumption of silviculture liability cannot be allocated to anything other than the forest tenure to which it is inextricably linked, given that the reforestation obligation is integral to the transfer of the forest tenure under the FMA (see: appeal book, Vol. IV, page 460, paragraphs 23 to 27), it is clear that the FMA could not have been assigned without the accompanying silviculture liability (see appeal book, Vol. II, page 197 and supplementary agreed statement of facts, paragraphs 3 and 4) and a forestry company cannot obtain a licence to cut timber without assuming a silviculture liability to reforest.

[104] In their contract, the appellant and Tolko allocated only portions of the cash proceeds to the forest tenure and did not allocate the assumption of liability portion of the proceeds, as they did not want to identify it separately (see: appeal book, Vol. V, at page 734). While the appellant’s Contract with Tolko allocated particular amounts to its timber rights, it did not allocate any amount to goodwill “because they did not think that they had to” (see: appellant’s memorandum of fact and law, at paragraph 64).

[105] I see no basis to allocate any of the proceeds of disposition to goodwill, unless the unreported component of the sale is properly classified as goodwill on its own. The appellant has not satisfied me that the Judge’s implicit finding that the unreported proceeds ought to be allocated to the timber rights, and not to goodwill,

[102] Le juge a alloué l’entièreté du produit de disposition se rapportant à l’obligation relative à la sylviculture à l’avoir forestier, sans rien allouer à la survaleur. Cette approche me semble tout à fait compréhensible, puisque les parties ont reconnu que ni l’appelante ni Tolko n’ont attribué de valeur à la survaleur dans la vente de High Level et le transfert de la tenure.

[103] L’intimée fait valoir que les parties ne peuvent réallouer la contrepartie dans une transaction [TRADUCTION] « lorsque cela les arrange aux fins de l’impôt » (paragraphe 49 du mémoire des faits et du droit de l’intimée). Je suis d’accord. La contrepartie qui consiste à prendre en charge l’obligation relative à la sylviculture ne peut être allouée à autre chose qu’à la tenure à laquelle elle est inextricablement liée, étant donné que l’obligation de reboisement fait partie intégrante du transfert de la tenure aux termes de l’entente d’aménagement forestier (voir : dossier d’appel, vol. IV, page 460, paragraphes 23 à 27); cette entente n’aurait manifestement pas été arrêtée sans l’obligation relative à la sylviculture afférente (voir le dossier d’appel, vol. II, page 197, ainsi que l’exposé conjoint des faits supplémentaire, paragraphes 3 et 4), et les entreprises forestières ne peuvent obtenir de permis de coupe du bois d’œuvre sans prendre en charge une obligation en matière de sylviculture pour le reboisement.

[104] Dans leur contrat, l’appelante et Tolko n’ont alloué qu’une partie des produits en liquidités à la tenure et aucune à la prise en charge de l’obligation, car elles ne voulaient pas la définir séparément (voir : dossier d’appel, vol. V, à la page 734). Même si le contrat de l’appelante avec Tolko attribuait des montants précis à ses droits de coupe, aucun montant n’a été alloué à la survaleur [TRADUCTION] « puisqu’elles [les parties] ne pensaient pas être tenues de le faire » (voir : mémoire des faits et du droit de l’appelante, au paragraphe 64).

[105] Je ne vois aucune raison d’allouer une partie du produit de disposition à la survaleur, à moins que la partie de la vente qui n’a pas été déclarée soit, à proprement parler, définie comme de la survaleur en tant que telle. L’appelante ne m’a pas convaincu que la conclusion implicite du juge selon laquelle les parties non

constitutes a palpable and overriding error. The Judge, at paragraph 45 of his reasons, indicated that the reforestation liability was “part and parcel of the forest tenures” and that, consequently, no transfer of the timber rights was possible unless Tolko assumed the corresponding liability.

[106] Thus, I have no difficulty concluding that the assumption of liability by Tolko should be allocated to the timber rights as it constitutes an integral part of the transfer of the forest tenure.

7. Were the Judge’s reasons adequate?

[107] The appellant submits that the Judge’s reasons are inadequate. On the basis of the Supreme Court’s decisions in *R. v. Sheppard*, 2002 SCC 26, [2002] 1 S.C.R. 869 and in *R. v. R.E.M.*, 2008 SCC 51, [2008] 3 S.C.R. 3 [cited above], the appellant argues that the Judge’s reasons are deficient in two respects. First, it says that the reasons are deficient with respect to the question of whether the future reforestation obligations were too uncertain to be included in its proceeds of disposition, adding that “he summarily dismissed these decisions [prior case law on the issue] as being too broad to have any application, with no reasons for having come to this conclusion”. Second, the appellant says that the Judge’s reasons are inadequate with respect to the question of the valuation of the reforestation obligations. In its view, although the Judge enumerated qualitative factors, “there is no logical connection between the enumerated qualitative factors and the quantitative valuation that he produced” (appellant’s memorandum of fact and law on the appeal, at paragraph 67), adding that the Judge’s failure to explain why, in the absence of any valuation evidence, he was entitled to value the obligations constitutes further proof of the inadequacy of his reasons.

[108] Although the respondent has not pursued the adequacy of the Judge’s reasons as a separate ground in its cross-appeal, it does note that the Tax Court “appears to have simply applied its conclusion on the High Level sale, to the Brewster Division sale” (respondent’s

déclarées du produit de disposition devaient être attribuées aux droits de coupe, et non à la survaleur, relève d’une erreur manifeste et dominante. Au paragraphe 45 de ses motifs, le juge a indiqué que l’obligation relative au reboisement faisait « partie intégrante des tenures » et donc qu’il était impossible de transférer les droits de coupe sans que Tolko ne prenne en charge l’obligation.

[106] Par conséquent, il m’est aisé de conclure que la prise en charge de l’obligation par Tolko devrait être allouée aux droits de coupe puisqu’elle fait partie intégrante du transfert de la tenure.

7. Les motifs énoncés par le juge étaient-ils adéquats?

[107] L’appelante soutient que les motifs du juge sont inadéquats. S’appuyant sur les arrêts de la Cour suprême *R. c. Sheppard*, 2002 CSC 26, [2002] 1 R.C.S. 869; et *R. c. R.E.M.*, 2008 CSC 51, [2008] 3 R.C.S. 3 [précité], elle fait valoir que les motifs du juge sont déficients à deux égards. Tout d’abord, elle estime qu’ils sont insuffisants pour établir si les obligations futures relatives au reboisement étaient trop incertaines pour être incluses dans son produit de disposition, et que le juge [TRADUCTION] « a sommairement écarté ces décisions [jurisprudence existante sur la question] au motif qu’elles étaient trop générales pour trouver application, sans justifier cette conclusion ». L’appelante soutient par ailleurs que les motifs du juge sont inadéquats en ce qui a trait à l’évaluation des obligations relatives au reboisement. D’après elle, même si le juge a énuméré des facteurs qualitatifs, [TRADUCTION] « il n’existe aucun lien logique entre ceux-ci et l’évaluation quantitative qu’il a effectuée » (mémoire des faits et du droit de l’appelante relatif à l’appel, au paragraphe 67), ajoutant que l’insuffisance de ses motifs se démontrait encore par son défaut d’expliquer pourquoi, en l’absence de preuves touchant l’évaluation, il s’était cru autorisé à évaluer les obligations.

[108] Bien que l’intimée n’ait pas invoqué le caractère adéquat des motifs du juge comme fondement distinct de son appel incident, elle fait observer que la Cour de l’impôt [TRADUCTION] « semble avoir simplement appliqué ses conclusions concernant la vente de High Level

memorandum of fact and law, at paragraph 99). The respondent also argues that the Judge's discount approach was arbitrary and unsupported by the evidence (respondent's memorandum of fact and law, at paragraph 100).

[109] I have concluded that the parties to the Contract for the sale of High Level did agree to a value with respect to the reforestation liability. Although I have come to a conclusion different from that reached by the Judge, his reasons are, in my view, sufficient to allow us to perform our appellate role. I can find no basis on which we could conclude that the Judge's reasons are inadequate in regard to the issues which are determinative both of this appeal and the cross-appeal insofar as they pertain to the High Level sale. However, there is a need to consider the adequacy of the Judge's reasons with regard to the sale of Brewster to Seehta. I now turn to that issue.

[110] The Judge found that the sale of Brewster to Seehta should be treated the same way as the sale of High Level to Tolko (Judge's reasons, at paragraph 52). The Agreement reached between the appellant and Seehta is more precise than the Tolko Contract with regard to the treatment of the purchaser's reforestation liability. Section 3.1(b) thereof provides that "[a]s of the Effective Time, the Purchaser will assume and be responsible for all of the following obligations and liabilities of DMI [the appellant]:... (b) notwithstanding that the Purchaser will not be given credit for reforestation liability in the determination of Net Purchase Working Capital, all reforestation liabilities [are assumed by the purchaser]".

[111] The respondent argues that the appellant's comptroller, a chartered accountant, admitted in discovery that the value of the reforestation liability assumed by Seehta was \$2 996 380 (respondent's memorandum, at paragraph 93), adding that this admission was not withdrawn (respondent's memorandum, at paragraph 94).

[112] The respondent further contends that the appellant's own internal memo described the purchase price

à la vente de la division Brewster (mémoire des faits et du droit de l'intimée, au paragraphe 99). L'intimée soutient également que la réduction opérée par le juge était arbitraire et non corroborée par la preuve (mémoire des faits et du droit de l'intimée, paragraphe 100).

[109] J'ai conclu que les parties au contrat de vente de High Level s'étaient entendues pour attribuer une valeur à l'obligation de reboisement. Bien que ma conclusion diffère de celle du juge, ses motifs me paraissent suffisants pour nous permettre de nous acquitter de notre rôle de tribunal d'appel. Je ne vois rien qui m'autorise à conclure que les motifs du juge sont inadéquats à l'égard des questions déterminantes pour les présents appel et appel incident, dans la mesure où ils se rapportent à la vente de High Level. Il convient toutefois de s'interroger sur le caractère adéquat des motifs du juge en ce qui a trait à la vente de Brewster à Seehta. C'est la question que j'examinerai maintenant.

[110] Le juge a estimé que la vente de Brewster à Seehta devait être traitée de la même manière que celle de High Level à Tolko (motifs du juge, paragraphe 52). L'entente à laquelle sont parvenues l'appelante et Seehta est plus précise que le contrat avec Tolko pour ce qui est du traitement de l'obligation de reboisement de l'acquéreur. L'alinéa 3.1b) de ladite entente prévoit que [TRADUCTION] « [à] la date de prise d'effet, l'acquéreur prendra en charge les obligations et dettes suivantes de DMI [l'appelante] : [...] b) bien que les obligations relatives au reboisement n'aient pas été portées au crédit de l'acquéreur dans la détermination du fonds de roulement net visé par l'achat, les obligations à court et à long termes relatives au reboisement de la division [sont prises en charge par l'acquéreur] ».

[111] L'intimée soutient que le contrôleur de l'appelante, un comptable agréé, a reconnu à l'interrogatoire préalable que la valeur de l'obligation de reboisement prise en charge par Seehta était de 2 996 380 \$ (mémoire de l'intimée, paragraphe 93), et rappelle que cette admission n'a pas été retirée (mémoire de l'intimée, paragraphe 94).

[112] L'intimée avance en outre que la note de service de l'appelante même fait état d'un prix d'achat de

as \$7 000 000, being the \$10 000 000 figure from the bank's evaluation of the assets less the short term and long term reforestation liability (appeal book, Vol. 5, page 682). Further, the respondent argues that the appellant identified that amount as its reforestation liability associated with Brewster (appeal book, Vol. 2, page 170). The respondent also says that on August 20, 1999, the CIBC—which valued the appellant's assets—informed a different bidder that the reforestation obligations were, as of that date, \$2 900 000 (appeal book, Vol. 5, page 683).

[113] In response, the appellant makes three arguments. First, it argues that the Seehta contract clearly states in Section 3.1(b) that the purchaser was not being given credit for assuming the reforestation liability (appellant's memorandum on cross-appeal, paragraph 31). Second, the appellant argues that the \$2 900 000 figure that the respondent attributed to the reforestation liability appears nowhere in the Seehta contract signed on August 11, 2000, or the financial statements attached thereto (appellant's memorandum on cross-appeal, paragraph 32), adding that this figure came from the appellant's working paper for the period ending December 31, 2000. Thus, the appellant says that \$2 900 000 could not possibly be a correct value because it was one that did not exist at the time the contract was signed. Third, the appellant argues that the admission by its comptroller that the value of the reforestation liability was \$2 900 000 was inadmissible opinion evidence (appellant's memorandum of fact and law on cross-appeal, paragraph 61).

[114] Unfortunately, we do not have the benefit of the Judge's reasons. He made no factual findings on these points, but simply stated that he saw "no difference in the fact situation of the Seehta matter to reach any different conclusion" (Judge's reasons, paragraph 52).

[115] While the extent of reasons required of a judge obviously depends on the circumstances of each case, it is my view that the Judge's reasons herein are

7 000 000 \$, qui correspond aux 10 000 000 \$ en actifs évalués par la banque, moins les obligations à court et à long termes relatives au reboisement (dossier d'appel, vol. 5, à la page 682). Elle ajoute que l'appelante a défini ce montant comme la valeur de son obligation de reboisement relativement à Brewster (dossier d'appel, vol. 2, à la page 170). L'intimée affirme aussi que le 20 août 1999, la CIBC — qui a évalué les actifs de l'appelante — a informé un autre soumissionnaire que les obligations relatives au reboisement s'élevaient alors à 2 900 000 \$ (dossier d'appel, vol. 5, à la page 683).

[113] L'appelante fait valoir trois arguments en réponse. Premièrement, elle soutient que le contrat avec Seehta précise clairement à l'alinéa 3.1b) que la prise en charge de l'obligation de reboisement ne serait pas créditée à l'acquéreur (mémoire de l'appelante relatif à l'appel incident, paragraphe 31). Deuxièmement, elle affirme que le montant de 2 900 000 \$ que l'intimée a attribué à l'obligation de reboisement n'apparaît nulle part dans le contrat signé le 11 août 2000 avec Seehta, ni dans les états financiers qui y sont joints (mémoire de l'appelante relatif à l'appel incident, paragraphe 32), et que ce chiffre provient des documents de travail de l'appelante pour la période se terminant le 31 décembre 2000. L'appelante affirme ainsi que ces 2 900 000 \$ ne pouvaient pas représenter la valeur correcte puisque celle-ci n'était pas établie au moment de la signature du contrat. Troisièmement, l'appelante soutient que l'admission par son contrôleur que la valeur de l'obligation relative au reboisement s'élevait à 2 900 000 \$ était une opinion inadmissible en preuve (mémoire des faits et du droit de l'appelante relatif à l'appel incident, paragraphe 61).

[114] Malheureusement, nous ne pouvons bénéficier des motifs du juge à cet égard. Il n'a formulé aucune conclusion factuelle sur ces questions, et s'est contenté d'affirmer qu'il ne voyait, « en ce qui concerne la situation factuelle qui existe dans le cas de Seehta, aucune différence [lui] permettant d'arriver à une conclusion différente » (motifs du juge, paragraphe 52).

[115] Bien que l'ampleur des motifs qu'on attend d'un juge dépende évidemment des circonstances de chaque affaire, je suis d'avis que les motifs du juge sont

inadequate. In *Brokenhead First Nation v. Canada*, 2011 FCA 148, [2011] 3 C.N.L.R. 115, I had occasion to discuss whether the reasons of the Federal Court were sufficient so as to permit meaningful appellate review. At paragraphs 31, 32, 33 and 50, I wrote the following:

In so concluding, I am mindful that “[s]erious remedies such as a new trial require serious justification”: *R. v. Sheppard*, 2002 SCC 26, [2002] 1 S.C.R. 869 at paragraph 22 [*Sheppard*], and that the Judge’s Reasons are 23 pages long. However, as this Court has held, “adequacy of reasons is not measured by the pound”: *Ralph v. Canada (Attorney General)*, 2010 FCA 256, 410 N.R. 175, at paragraph 18.

Recently, in *R. v. R.E.M.*, 2008 SCC 51, [2008] 3 S.C.R. 3 [*R.E.M.*], the Supreme Court of Canada addressed the issue of adequacy of reasons when it said that reasons must be read in their whole context, which includes the evidentiary record and the submissions of counsel: at paragraph 55. The Supreme Court also said that reasons are especially crucial in circumstances — such as in the present matter — where there are both difficult questions of law before the court and a confusing evidentiary record: *ibid.* Ultimately, reasons must be intelligible insofar as they establish a “logical connection between the evidence and the law on one hand, and the verdict on the other”: at paragraphs 35, 41.

The purpose for this minimal standard is to permit meaningful appellate review. At paragraph 11 in *R.E.M.*, the Chief Justice, writing for a unanimous Supreme Court, explained the need for adequate reasons so as to allow for effective appellate review:

[11] ...

3. ... A clear articulation of the factual findings facilitates the correction of errors and enables appeal courts to discern the inferences drawn, while at the same time inhibiting appeal courts from making factual determinations “from the lifeless transcript of evidence, with the increased risk of factual error”: M. Taggart, “*Should Canadian judges be legally required to give reasoned decisions in civil cases?*” (1983), 33 U.T.L.J. 1, at p. 7. Likewise, appellate review for an error of law will be greatly aided where the trial judge has articulated her understanding of the legal principles governing the outcome of the case. Moreover, parties and lawyers rely on reasons in order to decide whether an appeal is warranted and, if so, on what grounds.

inadéquats en l’espèce. Dans l’arrêt *Première nation de Brokenhead c. Canada*, 2011 CAF 148, j’ai été appelé à décider si les motifs de la Cour fédérale étaient suffisants pour permettre un examen valable en appel. J’ai écrit ce qui suit aux paragraphes 31, 32, 33 et 50 :

En tirant cette conclusion, je n’oublie pas que « [s]eule une raison sérieuse peut justifier une réparation aussi sérieuse qu’un nouveau procès », *R. c. Sheppard*, 2002 CSC 26, [2002] 1 R.C.S. 869, au paragraphe 22 [*Sheppard*], et que les motifs du juge font 23 pages. Toutefois, comme la Cour d’appel l’a statué, « [l]e caractère suffisant des motifs ne se mesure pas par la quantité » : *Ralph c. Canada (Procureur général)*, 2010 CAF 256, 410 N.R. 175, au paragraphe 18.

Récemment, dans l’arrêt *R. c. R.E.M.*, 2008 CSC 51, [2008] 3 R.C.S. 3 [*R.E.M.*], la Cour suprême du Canada s’est penchée sur la question de la suffisance des motifs et a déclaré, au paragraphe 55, que les motifs devaient être examinés dans leur contexte global, avec la preuve versée au dossier et les observations des avocats. La Cour suprême a aussi déclaré que les motifs sont particulièrement importants dans des circonstances — comme celles de l’espèce — où la cour se trouve en présence d’une question de droit épineuse et d’éléments de preuve contradictoires : *ibid.* En définitive, les motifs doivent être intelligibles, « en faisant ressortir un lien logique entre, d’une part, la preuve et le droit et, d’autre part, le verdict » : aux paragraphes 35 et 41.

L’objectif de ce critère minimal est de permettre un examen valable en appel. Au paragraphe 11 de l’arrêt *R.E.M.*, exprimant la décision unanime de la Cour suprême, la juge en chef explique pourquoi des motifs suffisants sont nécessaires pour permettre un examen efficace en appel :

[11] [...]

3. [...] Un énoncé clair des conclusions de fait facilite la correction des erreurs et permet aux tribunaux d’appel de discerner les inférences tirées, tout en les empêchant de tirer des conclusions de fait [TRADUCTION] « fondées sur une terne transcription de la preuve, avec le risque accru d’erreurs de fait que cela comporte » : M. Taggart, « *Should Canadian Judges be legally required to give reasoned decisions in civil cases?* » (1983), 33 U.T.L.J. 1, p. 7. De même, la révision en appel d’une erreur de droit sera grandement facilitée si le juge du procès a exposé son interprétation des principes de droit sur lesquels repose l’issue de la cause. En outre, les parties et leurs avocats se fondent sur les motifs pour décider s’il y a lieu d’interjeter appel et, dans l’affirmative, quels moyens invoquer.

...

[...]

I therefore conclude that the Judge's reasons are inadequate. They do not grapple with and attempt to resolve the difficult legal issues and the confusing evidentiary record that were before him. At paragraph 55 of her Reasons in *R.E.M.*, the Chief Justice sets forth what, in her view, appellate courts should be looking for when attempting to determine whether a judge's reasons are adequate:

[55] The appellate court, proceeding with deference, must ask itself whether the reasons, considered with the evidentiary record, the submissions of counsel and the live issues at the trial, reveals the basis for the verdict reached. It must look at the reasons in their entire context. It must ask itself whether, viewed thus, the trial judge appears to have seized the substance of the critical issues on the trial. If the evidence is contradictory or confusing, the appellate court should ask whether the trial judge appears to have recognized and dealt with the contradictions. If there is a difficult or novel question of law, it should ask itself if the trial judge has recognized and dealt with that issue.

[116] On the basis of these principles, I am satisfied that the Judge's reasons, as they pertain to the Brewster sale, are inadequate. The Judge failed to address the factual differences between the sale of High Level and that of Brewster and to make findings concerning whether the appellant and Seehta's agreement was unambiguously expressed therein or what, if anything, can be inferred from the additional evidence put forth by the parties.

[117] Additionally, at least three of the six contextual factors set out by the Judge at paragraph 40 of his reasons were closely related to the sale of High Level, but had little relevance to the sale of Brewster (Judge's reasons, paragraphs 40(II) (the accounting estimates), 40(III) (the effect of the price adjustment formula), 40(IV) (the nature of the appellant's and Tolko's Agreement on the estimated silviculture liability)). In my opinion, the Judge's failure to discuss or analyse the issues pertaining to the sale of Brewster renders his reasons inadequate to serve as a basis for meaningful appellate review.

[118] While it is always open to this Court to render the judgment that ought to have been rendered by the

Je conclus donc que les motifs du juge sont insuffisants. Le juge ne tente pas de démêler les difficiles questions juridiques et les éléments de preuve contradictoires dont il disposait ni de résoudre ces problèmes. Au paragraphe 55 de ses motifs dans l'arrêt *R.E.M.*, la juge en chef établit ce que les cours d'appel doivent se demander lorsqu'il leur faut déterminer si les motifs d'un juge sont suffisants :

[55] La cour d'appel doit se demander, en faisant preuve de retenue, si les motifs considérés avec la preuve versée au dossier, les observations des avocats et les questions en litige au procès font ressortir le fondement du verdict. Elle doit examiner les motifs dans leur contexte global. Elle doit déterminer si, de ce point de vue, le juge du procès semble avoir saisi l'essentiel des questions fondamentales en litige au procès. Si les éléments de preuve sont embrouillés ou contradictoires, la cour d'appel doit se demander si le juge du procès a manifestement relevé et résolu les contradictions. En présence d'une question de droit épineuse ou de droit nouveau, elle doit se demander si le juge du procès a relevé et résolu cette question.

[116] Compte tenu de ces principes, je suis convaincu que les motifs du juge, en ce qui a trait à la vente de Brewster, sont inadéquats. Il n'a pas abordé les différences factuelles entre la vente de High Level et celle de Brewster et ne s'est pas prononcé sur la question de savoir si l'entente entre l'appelante et Seehta était formulée en des termes non équivoques, ni sur ce qu'il était possible ou non d'inférer de la preuve additionnelle présentée par les parties.

[117] De plus, au moins trois des six facteurs contextuels énoncés par le juge au paragraphe 40 de ses motifs concernaient étroitement la vente de High Level, mais n'avaient que peu de pertinence à l'égard de celle de Brewster (motifs du juge, paragraphe 40, points (II) (les estimations comptables), (III) (l'effet de la formule de rajustement du prix) et (IV) (la nature de l'entente de l'appelante et de Tolko quant à l'obligation estimative relative à la silviculture)). À mon avis, l'omission de la part du juge d'aborder ou d'analyser les questions touchant la vente de Brewster rend ses motifs impropres à servir à un examen valable en appel.

[118] Bien qu'il soit toujours loisible à notre Cour de rendre la décision à laquelle le juge aurait dû parvenir,

Judge, I do not believe that it would be appropriate in the circumstances, i.e. absent any relevant factual findings by the Judge or any substantive discussion on his part regarding the critical issues before him, for us to determine the relevant issues pertaining to the sale of Brewster. As in *Brokenhead First Nation*, the only alternative open to us would be to embark upon a fact-finding mission and then to make determinations of law based on these findings; barring special circumstances, this is not our role. The Judge's reasons do not leave us in a position to conduct meaningful appellate review regarding the issues arising from the sale of Brewster to Seehta.

8. Were the respondent's pleadings sufficient to ground the Judge's findings?

[119] The appellant argues that the respondent did not plead in its reply to the notice of appeal that the parties to the Contract for the sale of High Level agreed that the accounting estimates of the silviculture liability constituted the value of that liability. Rather, according to the appellant, the respondent pleaded that "the Appellant and purchaser assumed the value of the silviculture obligation of the High Level Division to be \$11,000,000" and the "value of the silviculture obligation of the Brewster Lumber Division to be \$2,966,380" (respondent's reply to Tax Court notice of appeal, at paragraphs 17(g), (j); appellant's memorandum of fact and law on cross-appeal, paragraph 16).

[120] Nevertheless, for the reasons that follow, I am satisfied that the pleadings before the Judge properly raised issues in respect of which the Judge could adjudicate the matter, despite the fact that the respondent did not explicitly plead an agreement as to the value of the silviculture liability.

[121] The appellant claims that, "[s]urely if the fundamental basis of the Crown's case is that the parties to a transaction agreed to something, the Crown is obligated to plead the existence of the agreement" (appellant's memorandum of fact and law on cross-appeal, paragraph 27). The appellant's argument, in my view, ignores the fact that the fundamental basis of the

je ne pense pas que cette démarche soit indiquée en l'occurrence étant donné l'absence de conclusions factuelles pertinentes ou d'analyses approfondies sur les questions cruciales dont il était saisi qui nous auraient permis de définir les bons enjeux relativement à la vente de Brewster. Comme dans l'arrêt *Première nation de Brokenhead*, notre seul choix serait de nous lancer dans une mission de recherche des faits et de formuler ensuite des conclusions de droit reposant sur ces faits; sauf circonstances spéciales, ce n'est pas là notre rôle. Les motifs du juge n'autorisent pas un examen valable en appel des questions découlant de la vente de Brewster à Seehta.

8. Les plaidoiries de l'intimée étaient-elles suffisantes pour justifier les conclusions du juge?

[119] L'appelante soutient que l'intimée n'a pas plaidé, dans sa réponse à l'avis d'appel, que les parties au contrat de vente de High Level avaient convenu du fait que les estimations comptables de l'obligation relative à la silviculture représentaient sa valeur. D'après l'appelante, l'intimée a plutôt plaidé que [TRADUCTION] « l'appelante et l'acquéreur ont présumé que la valeur de l'obligation relative à la silviculture de la division High Level était de 11 000 000 \$ » et que [TRADUCTION] « la valeur de l'obligation relative à la silviculture de la division du bois d'œuvre Brewster était de 2 966 380 \$ » (réponse de l'intimée à l'avis d'appel de la Cour de l'impôt, aux alinéas 17g) et j); mémoire des faits et du droit de l'appelante relatif à l'appel incident, paragraphe 16).

[120] Néanmoins, pour les motifs exposés ci-après, je suis convaincu que les plaidoiries présentées au juge soulevaient correctement les questions nécessaires pour qu'il statue sur l'affaire, quoique l'intimée n'ait pas explicitement fait valoir qu'il existait une entente sur la valeur de l'obligation relative à la silviculture.

[121] L'appelante soutient qu'[TRADUCTION] « [i]l ne fait aucun doute que si les arguments de la Couronne reposent essentiellement sur l'idée que les parties à une transaction ont convenu de quelque chose, la Couronne est tenue de plaider qu'il existe une entente » (mémoire des faits et du droit de l'appelante relatif à l'appel incident, paragraphe 27). À mon avis, l'argument de

respondent's case was that the amounts the parties assumed to be the value of the silviculture liability were properly included in the Minister's reassessments as unreported proceeds of disposition (respondent's Tax Court reply, paragraph 21). The respondent also took the position that the appellant's proceeds of disposition would include the fair market value of the assumed obligations (respondent's Tax Court reply, paragraph 20), although it did not directly quantify that fair market value. This is not inconsistent with the other submissions made by the respondent in its Tax Court Reply, namely: that the High Level sale Agreement included "a final estimate of the silviculture obligation for the purposes of the sale" (respondent's reply, paragraph 6), that consideration received for the High Level sale included "the assumption of \$11,000,000 estimated silviculture obligations" (paragraph 17(h)), and that the fair market value of the liability was part of the consideration for the sale (respondent's reply, paragraph 17(g)).

[122] More importantly, the appellant's notice of appeal to the Tax Court is proof positive that it understood the Minister's position to be that it "must include in [its] proceeds amounts equal to the accounting estimates of the silviculture obligations because [it] agreed with the purchasers on estimates of [its] silviculture obligations; *ergo* [it] received consideration equal to these estimates by having the obligations assumed by the purchasers" (appellant's Tax Court notice of appeal, paragraph 20).

[123] These pleadings therefore put in issue the question of whether the parties agreed on the price of the silviculture liability, whether they agreed on estimated amounts for some other purposes, whether those amounts reflected the fair market value of the liability, and more generally, whether the appellant improperly failed to report those amounts as proceeds of disposition. As a result, the Judge could properly consider these

l'appelante ne tient pas compte du fait que la thèse de l'intimée consiste fondamentalement à dire que les montants qui, selon ce que les parties présumaient, correspondaient à la valeur de l'obligation relative à la silviculture ont correctement été inclus dans les nouveaux avis de cotisation du ministre à titre de produit de disposition non déclaré (réponse de l'intimée à la Cour de l'impôt, paragraphe 21). L'intimée a également avancé que le produit de disposition devait inclure la juste valeur marchande des obligations prises en charge (réponse de l'intimée à la Cour de l'impôt, paragraphe 20), bien qu'elle ne l'ait pas directement quantifiée. Cette prétention n'est pas incompatible avec les autres observations présentées par l'intimée dans sa réponse à la Cour de l'impôt, à savoir : que l'entente se rapportant à la vente de High Level comprenait [TRADUCTION] « une estimation finale de l'obligation relative à la silviculture aux fins de la vente » (réponse de l'intimée, paragraphe 6), que la contrepartie reçue pour la vente de High Level comprenait [TRADUCTION] « la prise en charge d'obligations relatives à la silviculture estimées à 11 000 000 \$ » (alinéa 17h)), et que la juste valeur marchande de l'obligation était incluse dans la contrepartie afférente à la vente (réponse de l'intimée, alinéa 17g)).

[122] Plus important encore, l'avis d'appel qu'elle a produit devant la Cour de l'impôt prouve formellement que l'appelante a bien compris que la position du ministre était qu'elle devait [TRADUCTION] « inclure dans [ses] produits des montants égaux aux estimations comptables des obligations relatives à la silviculture étant donné [qu'elle] s'était mise d'accord avec les acquéreurs sur celles-ci; par conséquent, [elle] a reçu une contrepartie équivalente à ces estimations en laissant les acquéreurs prendre en charge les obligations » (avis d'appel de l'appelante à la Cour de l'impôt, paragraphe 20).

[123] Ces plaidoiries soulèvent donc la question de savoir si les parties se sont entendues sur le prix de l'obligation relative à la silviculture, si elles ont convenu de montants estimatifs destinés à d'autres fins, si ces montants reflétaient la juste valeur marchande de l'obligation et, plus généralement, si l'appelante a failli en ne les déclarant pas à titre de produit de disposition. Le juge pouvait donc légitimement examiner ces

issues, and this Court may similarly render judgment in respect of these issues on appeal.

Disposition

[124] For these reasons, I would render the following judgment. With respect to the appellant's 1999 taxation year (the High Level disposition), I would dismiss the appeal, allow the cross-appeal and set aside the Judge's decision. Rendering the judgment which ought to have been rendered, I would dismiss the appellant's appeal from the Minister's reassessment of its 1999 taxation year. With respect to the appellant's 2000 taxation year (the Brewster disposition), I would allow the appeal, dismiss the cross-appeal, set aside the Judge's decision and return the matter to him for reconsideration of the issues in the light of these reasons. Finally, because the respondent has been more successful, I would allow it 50 percent of its costs in this Court and in the Court below.

LAYDEN-STEVENSON J.A.: I agree.

* * *

The following are the reasons for judgment rendered in English by

[125] MAINVILLE J.A. (dissenting): Forest tenures are a form of timber resource property and attract a hybrid treatment for tax purposes. A "timber resource property" under the meaning of subsection 13(21) of the *Income Tax Act*, R.S.C., 1985 (5th Supp.), c. 1 (the Act) is treated as capital property for the purposes of capital cost allowance but if it is sold, the entire proceeds are taxed as income. As noted by the Crown in its memorandum, forest tenures are, in this sense, anomalous. Subparagraph 39(1)(a)(iv) of the Act specifically excludes a timber resource property from capital gains treatment. As a result, by virtue of subsection 13(1) and the definition of "undepreciated capital cost" in subsection 13(21), the proceeds of disposition in excess of the capital cost of the timber resource property are included in the vendor's income.

questions, comme notre Cour peut statuer sur celles-ci en appel.

Dispositif

[124] Pour ces motifs, je rendrais le jugement suivant. En ce qui concerne l'année d'imposition 1999 de l'appelante (la disposition de High Level), je rejetterais l'appel, je ferais droit à l'appel incident et j'annulerais la décision du juge. Quant à la décision qui aurait dû être rendue, je rejetterais l'appel de l'appelante contre le nouvel avis de cotisation du ministre pour l'année d'imposition 1999. Pour ce qui est de l'année d'imposition 2000 de l'appelante (la disposition de Brewster), je ferais droit à l'appel, je rejetterais l'appel incident, j'annulerais la décision du juge et je lui renverrais l'affaire pour qu'il statue à nouveau sur les questions en litige à la lumière des présents motifs. Finalement, comme l'intimée a eu davantage gain de cause, je lui adjugerais 50 p. 100 de ses dépens devant notre Cour et la cour d'instance inférieure.

LA JUGE LAYDEN-STEVENSON, J.C.A. : Je suis d'accord.

* * *

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

[125] LE JUGE MAINVILLE, J.C.A. (dissident) : Les tenures forestières sont une forme d'avoir forestier soumis à un traitement hybride aux fins de l'impôt. Aux termes du paragraphe 13(21) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985) (5^e suppl.), ch. 1 (la Loi), un « avoir forestier » est considéré comme un bien en immobilisation aux fins de déduction pour amortissement, mais en cas de vente, tous les produits sont imposés à titre de revenu. Comme l'a noté la Couronne dans son mémoire, les tenures sont, en ce sens, une anomalie. Le sous-alinéa 39(1)(a)(iv) de la Loi prévoit expressément qu'aucun gain en capital ne peut être imputé à un avoir forestier. Par conséquent, compte tenu du paragraphe 13(1) et de la définition de la « fraction non amortie du coût en capital » contenue au paragraphe 13(21), le produit de disposition qui excède le coût en capital de l'avoir forestier est inclus dans le revenu du vendeur.

[126] Under the regulatory framework governing forest tenures in Alberta, and in order to improve the sustainability of such tenures, silvicultural works must be carried out over time on the tenures until a sufficient reforestation crop passes a free-growing growth point. This may take a few years, but, as noted by my colleague Nadon J.A. at paragraph 9 of his reasons, generally 8 to 14 years are required. These silvicultural works are referred to by the Tax Court Judge as “reforestation liabilities”; though this expression is deficient as it does not reflect the true nature of the silvicultural works at issue, I will nevertheless adopt it in these reasons for consistency purposes.

[127] This appeal requires this Court to interpret the meaning of the expression “proceeds of disposition” found in subsection 13(21) of the Act within the context of the transactions at issue in these proceedings. Specifically, we must decide whether the value of the reforestation liabilities in the context of the sale of forest tenures is to be treated separately from the tenures themselves and thus included within the expression “proceeds of disposition”, taking into account the entire scheme of the Act as it relates to forest harvesting operations, timber resource properties and forest harvesting businesses.

[128] In my view, the Tax Court Judge erred in this case by assuming that the assumptions of the reforestation liabilities by the purchasers in the sales transactions at issue were a separate and distinct consideration for the sales of the tenures whose value necessarily had to be added to the proceeds of the disposition of the sales. I am rather of the view that the reforestation liabilities form an integral part of the forest tenures, and though they affect the value of the tenures, they are not a separate consideration of the sale transactions involving the tenures, and should thus not be added to the vendor’s proceeds of disposition resulting from those sales.

[129] The interpretation of a statutory provision must be made according to a textual, contextual and purposive analysis in order to find a meaning that is harmonious with the act as a whole: *Canada Trustco Mortgage Co. v.*

[126] En vertu du cadre réglementaire auquel les tenures sont assujetties en Alberta, et pour améliorer leur pérennité, des travaux de sylviculture doivent être effectués au fil du temps sur les tenures jusqu’à ce qu’un peuplement forestier reboisé suffisant passe le point de croissance libre. Cela peut prendre quelques années, mais comme l’a noté mon collègue le juge Nadon au paragraphe 9 de ses motifs, il faut 8 à 14 ans en général. Ces travaux de sylviculture sont désignés par le juge de la Cour de l’impôt comme des « obligations relatives au reboisement »; bien que cette expression soit imparfaite en ce sens qu’elle ne reflète pas la nature véritable des travaux en question, je l’adopterai néanmoins dans ces motifs par souci de cohérence.

[127] La Cour est tenue en l’espèce d’interpréter l’expression « produit de disposition », qui figure au paragraphe 13(21) de la Loi, dans le contexte des transactions dont il est ici question. Plus précisément, nous devons décider si la valeur des obligations relatives au reboisement dans le contexte de la vente des tenures doit être traitée séparément des tenures elles-mêmes et donc visée par l’expression « produit de disposition », compte tenu du régime complet de la Loi relatif aux opérations d’exploitation forestière, aux avoirs forestiers et aux entreprises d’exploitation forestière.

[128] À mon avis, le juge de la Cour de l’impôt a commis une erreur dans la présente affaire en présumant que la prise en charge des obligations relatives au reboisement par les acquéreurs dans ces ventes constituait une contrepartie séparée et distincte pour la vente des tenures, dont la valeur devait nécessairement se rajouter au produit de disposition. J’estime plutôt que les obligations relatives au reboisement font partie intégrante des tenures; même si elles ont une incidence sur leur valeur, elles ne forment pas une contrepartie distincte des transactions de vente touchant les tenures et ne devraient donc pas se rajouter au produit de disposition du vendeur découlant de ces ventes.

[129] L’interprétation d’une disposition législative doit être fondée sur une analyse textuelle, contextuelle et téléologique destinée à dégager un sens qui s’harmonise avec la Loi dans son ensemble : *Hypothèques*

Canada, 2005 SCC 54, [2005] 2 S.C.R. 601, at paragraph 10. Where the provisions of the Act may be subject to varying interpretations, the meaning which is most harmonious with the scheme of the Act is to be preferred. The interpretation of the expression “proceeds of disposition” taken by the Tax Court Judge and approved by my colleague Nadon J.A. leads to a “lack of symmetry in how the assumption of the reforestation liability is treated for tax purposes” as was aptly noted by the Tax Court Judge in his reasons at paragraph 47. In the absence of a statutory constraint to the contrary, I prefer an interpretation which promotes symmetry and fairness through a harmonious taxation scheme, to an interpretation which promotes neither of these values.

[130] The proper approach in these proceedings is to recognize that the reforestation liabilities at issue depress the value of the timber resources properties to which they are inextricably linked, and that consequently the vendor in this case received a lower price on the sale of these properties than it might have otherwise received. On this basis alone, I would allow the appeal and dismiss the cross-appeal.

[131] The background to these proceedings and the essential facts are extensively set out in the reasons of Nadon J.A. and need not be repeated. I need simply highlight some salient facts.

[132] In his reasons, the Tax Court Judge found that the consent of the competent authorities of the province of Alberta is required for assigning forest tenures in that province. The Tax Court Judge also found that this consent is not provided unless the assignee or purchaser assumes the reforestation liabilities associated with the tenures. Moreover, the Albertan authorities hold that, upon the transfer of the forest tenures, the assignor or vendor is no longer liable for the reforestation liabilities. Based on these findings, the Tax Court Judge then identified in paragraph 22 of his reasons the fundamental question before him as whether the undertakings by the purchasers to incur expenditures in the future to meet the province of Alberta’s reforestation requirements for the tenures was a “consideration” in their purchase of

Trustco Canada c. Canada, 2005 CSC 54, [2005] 2 R.C.S. 601, au paragraphe 10. Lorsque les dispositions de la Loi se prêtent à diverses interprétations, c’est le sens qui s’harmonise le mieux avec le régime de la Loi qui doit être privilégié. L’interprétation de l’expression « produit de disposition » retenue par le juge de la Cour de l’impôt et confirmée par mon collègue le juge Nadon conduit à un « manque de symétrie dans la façon dont la prise en charge de l’obligation relative au reboisement est traitée aux fins fiscales », comme le notait judicieusement le juge de la Cour de l’impôt au paragraphe 47 de ses motifs. À défaut d’une contrainte légale à l’effet contraire, je privilégie une interprétation qui favorise la symétrie et l’équité assurée par un régime d’imposition harmonieux à une interprétation qui ne prône aucune de ces valeurs.

[130] Dans le cas présent, la bonne approche consiste à reconnaître que les obligations relatives au reboisement dont il est question diminuent la valeur des avoirs forestiers auxquels elles sont inextricablement liées, et donc que le vendeur a reçu en l’espèce pour ces avoirs un prix de vente plus faible que celui qu’il aurait pu autrement obtenir. Sur ce seul motif, je ferais droit à l’appel et rejetterais l’appel incident.

[131] Le contexte de la présente instance et les faits essentiels sont décrits en détail dans les motifs du juge Nadon; il est inutile de les rappeler. Je soulignerai simplement certains faits saillants.

[132] Dans ses motifs, le juge de la Cour de l’impôt a conclu que le consentement des autorités compétentes de la province d’Alberta était nécessaire pour effectuer une cession de tenures forestières dans cette province. Il a également conclu que ce consentement n’était obtenu que dans la mesure où le cessionnaire ou l’acquéreur prenne à sa charge les obligations relatives au reboisement associées aux tenures. De plus, les autorités albertaines considèrent qu’en transférant les tenures, le cédant ou le vendeur n’est plus lié par les obligations relatives au reboisement. Fort de ces conclusions, le juge de la Cour de l’impôt affirme ensuite, au paragraphe 22 de ses motifs, que la question fondamentale dont il est saisi est de savoir si l’engagement des acquéreurs d’engager des dépenses dans le futur pour satisfaire aux exigences de

Daishowa's forest tenures, such that the value of these undertakings became taxable in the hands of the vendor Daishowa. He answered that question as follows at paragraph 26 of his reasons:

What is the nature of the liability, the relief of which leads to some benefit to Daishowa? It is not one that, as I initially thought, passes automatically with the forest tenures. From a careful review of the Alberta legislation and the Parties' agreed facts, it is clear that the Province of Alberta will not approve of a transfer of the forest tenures, unless a purchaser assumes the reforestation liability. This is quite different from any suggestion that the liability, simply by the operation of Alberta statutes, flows with the property; in other words, whoever owns the forest tenures is legally responsible for the reforestation obligation. No, the situation in Alberta is that the Province effectively forces the purchaser to assume the reforestation liability: no assumption — no transfer of forest tenures. Does the fact that a third party, the Government of Alberta, forces an assumption of liability, make the assumption of that liability any less consideration? No, it does not affect the nature of the assumption of liability as consideration, though it may affect the value of that assumption.

[133] As already noted, the Tax Court Judge recognized that his approach resulted in a “lack of symmetry in how the assumption of the reforestation liability is treated for tax purposes” since “the value of the assumption of that very liability to incur those costs falls into income as proceeds in one fell swoop, with no recognition that the income recipient has no future opportunity to deduct such expenses”: Tax Court reasons, at paragraph 47. The Tax Court Judge thus proposed a discount method to alleviate the objectionable tax consequences resulting from this asymmetry and thus applied an 80 percent discount on the long-term portion of the reforestation liabilities included in Daishowa's “proceeds of disposition” resulting from the sale.

[134] I agree with my colleague Nadon J.A. that the Tax Court Judge could not propose a discount method

the province d'Alberta en matière de reboisement des tenures constituait une « contrepartie » à leur achat des tenures de Daishowa, de sorte que la valeur de ces engagements soit devenue imposable pour le vendeur Daishowa. Il répond ainsi à cette question au paragraphe 26 de ses motifs :

Quelle est la nature de l'obligation, dont la libération donne lieu à un certain avantage pour Daishowa? Il ne s'agit pas d'une obligation qui, comme je le pensais initialement, est nécessairement transmise avec les tenures. Il ressort clairement d'un examen minutieux de la législation de l'Alberta et des faits sur lesquels les parties se sont entendues que la province n'approuvera pas un transfert de tenures, à moins que l'acquéreur ne prenne en charge l'obligation relative au reboisement. Cela est tout à fait différent de toute idée selon laquelle l'obligation, simplement par application des lois de l'Alberta, va de pair avec le bien; en d'autres termes, le titulaire des tenures est légalement responsable de l'obligation relative au reboisement. La situation, en Alberta, est plutôt la suivante : la province contraint effectivement l'acquéreur à prendre en charge l'obligation relative au reboisement : si l'acquéreur ne prend pas cette obligation en charge, il ne peut pas y avoir transfert des tenures. Si un tiers, le gouvernement de l'Alberta, exige la prise en charge d'une obligation, cela a-t-il pour effet de faire de la prise en charge de cette obligation autre chose qu'une contrepartie? Non, cela ne change rien à la nature de la prise en charge de l'obligation à titre de contrepartie, mais cela peut influencer sur la valeur de cette prise en charge.

[133] Comme je l'ai déjà indiqué, le juge de la Cour de l'impôt a reconnu que son approche conduisait à un « manque de symétrie dans la façon dont la prise en charge de l'obligation relative au reboisement est traitée aux fins fiscales » étant donné que « la valeur de la prise en charge de cette obligation d'engager ces frais est imputable au revenu à titre de produit d'un seul coup, sans qu'il soit reconnu que celui qui obtient ce revenu n'a aucune possibilité future de déduire pareilles dépenses » : motifs de la Cour de l'impôt, au paragraphe 47. Le juge de la Cour de l'impôt a donc proposé une méthode de réduction pour atténuer les conséquences fiscales malvenues résultant de cette asymétrie; il a ainsi appliqué une réduction de 80 p. 100 aux obligations à long terme relatives au reboisement incluses dans le « produit de disposition » de Daishowa découlant de la vente.

[134] Je conviens avec mon collègue le juge Nadon que le juge de la Cour de l'impôt ne pouvait pas

to alleviate the perceived objectionable tax consequences of his findings, though this is not, in my view, the fundamental issue raised by these proceedings.

[135] However, respectfully disagreeing with my colleague Nadon J.A., I am also of the view that the Tax Court Judge erred in answering the fundamental issue before him, and that on a proper construction of these sales transactions and of the reforestation liabilities at issue, no tax consequences befall on the vendor (Daishowa) from the compulsory assumption by the purchasers of the reforestation liabilities which form an integral part of the forest tenures which were sold.

[136] As found by the Tax Court Judge, the vendor and the purchasers had no alternative but to transfer the reforestation liabilities related to the forest tenures upon the transfer or sale of the forest tenures. Indeed, since the Albertan authorities would not consent to the transfer of the tenures without the correlative transfer of the liabilities, Daishowa could not hold on to the liabilities, carry out the reforestation works in the manner it deemed appropriate and claim the resulting tax deductions. Rather, it was obliged to transfer the liabilities to the purchasers if it wished to complete the sale transactions. This was emphasized by the Tax Court Judge at paragraph 45 of his reasons: “As has been made clear in Alberta, the forest tenures could not be transferred without the Purchaser assuming the reforestation liability. It is part and parcel of the forest tenures: you own the forest tenures and you are therefore responsible for the reforestation.” In my view, whether the reforestation liabilities pass automatically from the vendor to the purchasers of the forest tenures by operation of the legislation or as a result of the conditions attached to the required consent of the Albertan authorities is of no consequence; in either case the reforestation liabilities are inextricably linked to the forest tenures and form an integral part thereof.

proposer une méthode de réduction pour pallier les conséquences fiscales regrettables résultant de ses conclusions, bien qu’il ne s’agisse pas, à mon avis, de la question fondamentale soulevée par la présente instance.

[135] Cependant, et en respectueux désaccord avec mon collègue le juge Nadon, je suis également d’avis que le juge de la Cour de l’impôt a erré en répondant à la question fondamentale dont il était saisi; à mon sens, si l’on interprète correctement ces transactions de vente et les obligations relatives au reboisement dont il est question, le vendeur (Daishowa) ne devrait s’exposer à aucune conséquence fiscale du fait de la prise en charge obligatoire par les acquéreurs des obligations relatives au reboisement qui forment une partie intégrante des tenures vendues.

[136] Comme l’a conclu le juge de la Cour de l’impôt, le vendeur et les acquéreurs n’avaient d’autre choix que de transférer les obligations relatives au reboisement rattachées aux tenures lors de la cession ou de la vente de ces tenures. D’ailleurs, comme les autorités albertaines ne consentent pas à ce que les tenures soient transférées sans que les obligations afférentes le soient aussi, Daishowa ne pouvait conserver les obligations, effectuer les travaux de reforestation de la manière qu’elle jugeait adéquate et réclamer les déductions fiscales en résultant. Elle devait plutôt transférer les obligations aux acquéreurs pour conclure les transactions de vente. C’est sur cet aspect que le juge de la Cour de l’impôt a insisté au paragraphe 45 de ses motifs : « Comme l’Alberta l’a clairement indiqué, les tenures ne pourraient pas être transférées sans que l’acquéreur prenne en charge l’obligation relative au reboisement. Cela fait partie intégrante des tenures : la personne qui possède les tenures est responsable de leur reboisement. » À mon avis, la question de savoir si les obligations relatives au reboisement passent automatiquement du vendeur aux acquéreurs des tenures par application de la législation ou à la suite des conditions liées au consentement obligatoire des autorités albertaines est sans conséquence; dans un cas comme dans l’autre, les obligations relatives au reboisement sont inextricablement liées aux tenures dont elles forment une partie intégrante.

[137] In this context, it is neither reasonable nor correct to conclude that the compulsory assumptions of the responsibilities for the future reforestation works by the purchasers were a “sale” or “disposition” of “liabilities” resulting in “proceeds of disposition” in the hands of Daishowa under the meaning of subsection 13(21) of the Act. Rather, the framework under which the reforestation liabilities are managed in Alberta is such that the liabilities run with the forest tenures; consequently whoever holds these tenures at any given time must assume the entire associated reforestation liabilities. The reforestation liabilities and the forest tenures are thus inextricably linked. Consequently, the reforestation liabilities depress the value of the underlying tenures in proportion to the estimated costs associated with the future reforestation works required for the tenures: see by analogy Ian J. Gamble, *Taxation of Canadian Mining*, loose-leaf. Toronto: Carswell, 2004, at pages 6-10 to 6-13 under “6.6 Assumption of future reclamation on sale”.

[138] Though the reforestation liabilities are taken into account in determining the selling price of the tenures, since they form part of the tenures their “value” is not to be treated separately from the value of the tenures themselves. Consequently, this “value” does not form a distinct part of the “proceeds of disposition” resulting from the sales of the tenures. A simple example serves to illustrate the matter. All other economic factors being equal, if a forest tenure can generate \$10 000 000 over 10 years (on the basis of \$1 000 000 a year) and requires \$2 000 000 in reforestation works over this period (on the basis of \$200 000 a year) under the applicable regulatory framework, the value of the tenure to its holder over 10 years is \$8 000 000. Should the holder of the tenure not carry out reforestation works during the first year and extract \$1 million worth of value out of the tenure, the value of the tenure would then be \$7 000 000 (\$10 000 000, less \$1 000 000 extracted, less \$2 000 000 in future reforestation work). On the other hand, should the holder of the tenure carry out \$500 000 worth of reforestation work in that first year, the value of the tenure would increase to \$7 500 000 since the reforestation “liability” affecting the value would have decreased to \$1 500 000 million.

[137] Dans ce contexte, il n’est ni raisonnable ni correct de conclure que la nécessaire prise en charge par les acquéreurs des obligations relatives aux travaux de reboisement futurs constituait une « vente » ou une « disposition » d’« obligations » donnant lieu à un « produit de disposition » aux mains de Daishowa aux termes du paragraphe 13(21) de la Loi. Le cadre auquel les obligations relatives au reboisement sont assujetties en Alberta fait plutôt en sorte que ces obligations suivent les tenures; par conséquent, quiconque détient des tenures à un moment ou à un autre doit prendre en charge l’ensemble des obligations relatives au reboisement qui y sont associées. Les obligations relatives au reboisement et les tenures sont donc inextricablement liées; les obligations relatives au reboisement diminuent donc la valeur des tenures sous-jacentes en proportion des coûts estimatifs associés aux travaux futurs de reboisement que nécessiteront les tenures : voir par analogie Ian J. Gamble, *Taxation of Canadian Mining*, feuilles mobiles. Toronto : Carswell, 2004, aux pages 6-10 à 6-13, à la section « 6.6 Assumption of future reclamation on sale ».

[138] Bien que les obligations relatives au reboisement soient prises en compte dans l’établissement du prix de vente des tenures, leur « valeur » ne doit pas être traitée séparément de celle des tenures elles-mêmes puisqu’elles en font partie. Par conséquent, cette « valeur » ne constitue pas une partie distincte du « produit de disposition » résultant de la vente des tenures. Un exemple simple permet d’illustrer ce raisonnement. Tous les autres facteurs économiques étant égaux, si une tenure peut générer 10 000 000 \$ sur 10 ans (à raison de 1 000 000 \$ par année) et qu’elle nécessite 2 000 000 \$ de travaux de reboisement durant cette période (à raison de 200 000 \$ par année), en vertu du cadre réglementaire applicable, la valeur de la tenure pour son détenteur est de 8 000 000 \$ sur 10 ans. Si le titulaire n’effectue pas les travaux de reboisement durant la première année et qu’il extrait 1 000 000 \$ de la tenure, la valeur de celle-ci est alors de 7 000 000 \$ (10 000 000 \$, moins le 1 000 000 \$ extrait, moins 2 millions de dollars pour les futurs travaux de reboisement). D’autre part, si le détenteur de la tenure effectue 500 000 \$ de travaux de reboisement durant la première année, la valeur de la tenure passe à 7 500 000 \$, car l’« obligation » relative au reboisement affectant la valeur aurait diminué de 1 500 000 \$.

[139] This example is far from perfect and fails to take into account timing and other considerations, but it nevertheless illustrates the market mechanisms at work. The important point is that the value of the forest tenures underlying the forest harvesting business fluctuates in accordance with both the extent of estimated required future reforestation works inextricably attached to the tenures and the extent of reforestation works actually carried out at the time of the sale.

[140] I use the analogy of the sale of a building which needs repairs and improvements to bring it up to building code standards, such as new public access facilities for persons with disabilities or new fire safety systems, and which must be installed or completed within a specific number of years under a compulsory regulatory framework. If the building is sold prior to the repairs and improvements being completed by the vendor, its value would be less than if these repairs and improvements had been previously completed by the vendor. Yet, the “liability” represented by the costs of these repairs and improvements which the purchaser assumes would be factored into the sale price, but would not be deemed proceeds of the sale for taxation purposes. In such a context, no “proceeds of disposition” under the meaning of subsection 13(21) of the *Income Tax Act* would be received by the vendor resulting from the assumption of the “liabilities” by the purchaser upon the sale. I see no fundamental difference here in regard to future reforestation works associated with forest tenures.

[141] In my view, excessive weight has been placed in these proceedings on the issue of the value of the liabilities. The underlying assumption in the Crown’s position and in the Tax Court Judge’s reasons is that since the parties agreed on the value of the assumed reforestation liabilities in order to calculate the final sale price, that value is a “consideration” which forms part of the “proceeds of disposition”. The Crown however recognizes that had the value of the reforestation liabilities not been ascertained or ascertainable, it may not have been a consideration forming part of the “proceeds of disposition”.

[139] Cet exemple est loin d’être parfait et ne tient pas compte du moment choisi et d’autres considérations, mais il illustre néanmoins les mécanismes du marché à l’œuvre. L’idée importante est que la valeur des tenures qui est à la base du secteur de l’exploitation forestière fluctue conformément à l’ampleur de l’estimation des futurs travaux de reboisement requis, lesquels sont inextricablement liés aux tenures et à l’étendue des travaux véritablement effectués au moment de la vente.

[140] J’utiliserais l’analogie de la vente d’un immeuble nécessitant, pour le rendre conforme aux normes du code du bâtiment, des réparations et des améliorations, comme l’installation de nouvelles voies d’accès public pour les personnes handicapées ou de nouveaux systèmes de sécurité-incendie, qui doivent être effectuées en totalité dans un nombre précis d’années en vertu d’un cadre réglementaire obligatoire. Si le bâtiment est vendu avant que le vendeur n’ait achevé les réparations et les améliorations requises, sa valeur est moindre que si le vendeur avait pu les compléter à temps. Pourtant, les « obligations » que représente le coût de ces réparations et améliorations et que prend en charge l’acquéreur entreraient en ligne de compte dans le prix de vente, mais ne seraient pas considérées comme des produits de la vente aux fins de l’impôt. Dans un tel contexte, le vendeur ne recevrait aucun « produit de disposition » au sens du paragraphe 13(21) de la *Loi de l’impôt sur le revenu* du fait de la prise en charge des « obligations » par l’acquéreur lors de la vente. Je ne vois ici aucune différence fondamentale avec les travaux futurs de reboisement associés aux tenures.

[141] À mon avis, on a accordé dans la présente instance un poids excessif à la question de la valeur des obligations. La position de la Couronne et les motifs du juge de la Cour de l’impôt reposent sur la présomption sous-jacente que, comme les parties se sont entendues sur la valeur des obligations relatives au reboisement prises en charge pour calculer le prix final de vente, cette valeur constitue une « contrepartie » à inclure dans le « produit de disposition ». La Couronne reconnaît toutefois que si la valeur n’avait pas été évaluée ou n’était pas évaluable, elle n’aurait peut-être pas constitué une contrepartie à inclure dans le « produit de disposition ».

[142] Thus, following the Crown's approach, in circumstances where parties to a forest tenure sale transaction would not identify the value of the reforestation liabilities, those liabilities may well not be included in the proceeds of disposition and thus escape taxation in the hands of the vendor, while in circumstances where the parties are transparent in their transactions and clearly identify the value of the reforestation liabilities, these would be accordingly included in the vendors' taxable proceeds resulting from the transaction. I have great difficulty with this approach.

[143] The reforestation liabilities either form an integral part of the forest tenures and depress their value and are thus not to be included as separate elements in the proceeds of disposition upon the sale of the tenures; or they are distinct from the tenures and their value is included in the proceeds of disposition upon their assumption by the purchaser. Whether the parties have agreed or not to the value of the liabilities has little bearing on whether or not these liabilities form part of the "proceeds of disposition". I consequently respectfully disagree with my colleague Nadon J.A. that the sale of Brewster Division to Seehta Forest Products Ltd. could be treated differently from the sale of the High Level Division to Tolko Industries Ltd. since this implies that the different manners in which the values of the respective reforestation liabilities were treated in the sale agreements and related documentation could somehow impact on the "proceeds of disposition" for taxation purposes resulting from both transactions.

[144] I would consequently grant the appeal with costs, dismiss the cross-appeal with costs, and, rendering the judgment which ought to have been rendered, I would grant the appellant's appeal from the Minister's reassessment of the appellant's 1999 and 2000 taxation years and return the matter to the Minister for reconsideration and reassessment in accordance with these reasons.

[142] Donc, suivant l'approche de la Couronne, si les parties à une transaction de vente de tenure ne définissent pas la valeur des obligations relatives au reboisement, celles-ci pourraient ne pas être incluses dans le produit de disposition et échapper ainsi à l'imposition aux mains du vendeur, alors que si les mêmes parties procèdent avec transparence et définissent clairement la valeur de ces obligations, celles-ci seraient incluses dans le produit imposable du vendeur découlant de la transaction. Cette approche me paraît très problématique.

[143] Les obligations relatives au reboisement forment une partie intégrante des tenures, elles en diminuent la valeur, et donc ne doivent pas être incluses séparément dans le produit de disposition lors de la vente des tenures; ou alors, elles sont distinctes des tenures et leur valeur doit être incluse dans le produit de disposition au moment de la prise en charge par l'acquéreur. La question de savoir si les parties se sont entendues ou non sur la valeur des obligations a peu de rapport avec celle de savoir si elles font partie du « produit de disposition ». Par conséquent je suis, en toute déférence, en désaccord avec mon collègue le juge Nadon, qui estime que la vente de la division Brewster à Seehta Forest Products Ltd. pouvait être traitée différemment de celle de la division High Level à Tolko Industries Ltd., car cela implique que les différences de traitement des valeurs des obligations respectives de reboisement dans les ententes de vente et la documentation afférente pouvaient, d'une manière ou d'une autre, avoir un impact sur le « produit de disposition » résultant des deux transactions aux fins de l'impôt.

[144] Par conséquent, j'accueillerais l'appel avec dépens, je rejetterais l'appel incident avec dépens et, quant au jugement qui aurait dû être rendu, j'accueillerais l'appel de l'appelante formé contre la nouvelle cotisation du ministre pour les années d'imposition 1999 et 2000, et je renverrais l'affaire au ministre pour qu'il la réexamine et établisse de nouveaux avis de cotisation conformément aux présents motifs.