

**Daishowa-Marubeni International  
Ltd.** *Appellant*

v.

**Her Majesty The Queen** *Respondent*

and

**Her Majesty The Queen in Right of Alberta,  
Tolko Industries Ltd., International  
Forest Products Ltd.,  
West Fraser Timber Co. Ltd., Canfor  
Corporation and Canadian Association  
of Petroleum Producers** *Interveners*

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

**2013 SCC 29**

File No.: 34534.

2013: February 20; 2013: May 23.

Present: McLachlin C.J. and LeBel, Fish, Abella,  
Rothstein, Cromwell, Moldaver, Karakatsanis and  
Wagner JJ.

**ON APPEAL FROM THE FEDERAL COURT OF  
APPEAL**

*Taxation — Income tax — Proceeds of disposition — Sale of forest tenures — Reforestation obligations imposed on forest tenures — Value of reforestation obligations not included in vendor's proceeds of disposition for tax purposes — Whether reforestation obligations should be included in vendor's proceeds of disposition for tax purposes — Whether reforestation obligations are distinct debts — Whether reforestation obligations are contingent liabilities — Whether contracting parties agreeing to specific value for future reforestation obligations relevant for tax purposes — Income Tax Act, R.S.C. 1985, c. 1 (5th Supp.), s. 13(21).*

In 1999 and 2000, DMI sold two forest tenures in Alberta. Alberta's regulatory regime imposed upon the licences an obligation to reforest the areas harvested, a

**Daishowa-Marubeni International  
Ltd.** *Appelante*

c.

**Sa Majesté la Reine** *Intimée*

et

**Sa Majesté la Reine du chef de l'Alberta,  
Tolko Industries Ltd., International  
Forest Products Ltd.,  
West Fraser Timber Co. Ltd., Canfor  
Corporation et Association canadienne  
des producteurs pétroliers** *Intervenantes*

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

**2013 CSC 29**

N° du greffe : 34534.

2013 : 20 février; 2013 : 23 mai.

Présents : La juge en chef McLachlin et les juges  
LeBel, Fish, Abella, Rothstein, Cromwell, Moldaver,  
Karakatsanis et Wagner.

**EN APPEL DE LA COUR D'APPEL FÉDÉRALE**

*Droit fiscal — Impôt sur le revenu — Produit de disposition — Vente de tenures forestières — Tenures forestières assorties d'obligations de reboisement — Valeur des obligations relatives au reboisement non incluse dans le produit de disposition du vendeur aux fins de l'impôt — Les obligations relatives au reboisement doivent-elles être incluses dans le produit de disposition du vendeur aux fins de l'impôt? — Les obligations relatives au reboisement constituent-elles des dettes distinctes? — Les obligations relatives au reboisement constituent-elles des obligations éventuelles? — La valeur précise attribuée par les parties contractantes aux obligations futures relatives au reboisement est-elle pertinente aux fins de l'impôt? — Loi de l'impôt sur le revenu, L.R.C. 1985, ch. 1 (5<sup>e</sup> suppl.), art. 13(21).*

En 1999 et 2000, DMI a vendu deux tenures forestières en Alberta. Le régime de réglementation de l'Alberta incorporait aux permis de coupe de bois une

process which generally takes eight to fourteen years. Both sale agreements provided that the purchasers assumed the obligation to reforest.

In the years in which DMI harvested timber in accordance with the forest tenures, it did not claim a tax deduction for the estimated future reforestation obligations that arose as a result of the harvesting. In the years in which the sales took place, DMI did not include in its income any amount to reflect the purchasers' assumption of the reforestation obligations.

The Minister of National Revenue reassessed DMI with respect to the 1999 and 2000 taxation years to include amounts equal to the estimated cost of the reforestation obligations in the "proceeds of disposition" under s. 13(21) of the *Income Tax Act*. The Tax Court of Canada allowed DMI's appeal of the Minister's reassessment in part, holding that, upon sale of a forest tenure, the purchaser's assumption of reforestation obligations is properly included in the vendor's proceeds of disposition under s. 13(21), but that only a percentage of the estimated cost should have been included. A majority of the Court of Appeal held that DMI was required to include the entire estimated cost of the reforestation obligations associated with each tenure in its proceeds of disposition.

*Held:* The appeal should be allowed and the matter should be remitted to the Minister for reassessment.

DMI was not required to include the estimated cost of reforestation in its "proceeds of disposition" for income tax purposes. As a matter of principle, the assumption of a vendor's liability by a purchaser may constitute part of the sale price and, therefore, part of the proceeds of disposition. However, the reforestation obligation associated with a forest tenure is not a distinct existing liability that must be included in the proceeds disposition. The reforestation obligation is embedded in the forest tenure by virtue of Alberta's regulatory scheme, which prevents a vendor from selling forest tenures without also assigning the reforestation obligations. As such, they are simply a future cost tied to the tenure that depresses the value of the tenure. This is so irrespective of whether the contracting parties agreed to an estimated future cost for the reforestation or the vendor estimated the cost of future reforestation obligations to compute its income for accounting purposes.

obligation de reboiser les superficies récoltées, un processus qui prend généralement de huit à quatorze ans. Les deux contrats de vente prévoyaient que les acheteurs prenaient en charge l'obligation relative au reboisement.

Au cours des années durant lesquelles DMI a récolté du bois aux termes des tenures forestières, elle n'a réclamé aucune déduction fiscale au titre des obligations futures estimatives relatives au reboisement qui ont pris naissance du fait des récoltes. Dans les années où les ventes ont eu lieu, DMI n'a pas inclus dans son revenu une somme qui tient compte de la prise en charge, par les acheteurs, de ses obligations relatives au reboisement.

Le ministre du Revenu national a établi à l'égard de DMI de nouvelles cotisations pour les années d'imposition 1999 et 2000 afin d'inclure dans le « produit de disposition », aux termes du par. 13(21) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, une somme égale au coût estimatif des obligations relatives au reboisement. La Cour canadienne de l'impôt a accueilli en partie l'appel interjeté par DMI à l'encontre de la nouvelle cotisation du ministre et a statué que, lors de la vente d'une tenure forestière, il y a lieu d'inclure dans le produit de disposition du vendeur, en application du par. 13(21), la valeur des obligations relatives au reboisement prises en charge par l'acheteur, mais qu'un pourcentage seulement du coût estimatif aurait dû être inclus. La cour d'appel, à la majorité, a statué que DMI était tenue d'inclure dans son produit de disposition la totalité du coût estimatif des obligations relatives au reboisement liées à chaque tenure.

*Arrêt :* Le pourvoi est accueilli et l'affaire est renvoyée au ministre pour l'établissement de nouvelles cotisations.

DMI n'était pas tenue d'inclure dans son « produit de disposition », pour les fins de l'impôt, une estimation du coût des obligations relatives au reboisement. En principe, la valeur d'une obligation du vendeur prise en charge par l'acheteur peut constituer une partie du prix de vente et, donc, du produit de disposition. Cependant, les obligations relatives au reboisement liées à une tenure forestière ne constituent pas une obligation existante distincte qui doit être incluse dans le produit de disposition. Les obligations relatives au reboisement sont inhérentes à la tenure forestière en vertu du régime de réglementation de l'Alberta, qui empêche une personne de vendre une tenure forestière sans transférer également les obligations relatives au reboisement. Ces obligations constituent simplement un coût futur lié à la tenure et qui en diminue la valeur. Il en est ainsi peu importe que les parties contractantes soient convenues d'un coût futur estimatif de ces obligations ou que le vendeur ait estimé le coût du reboisement futur pour calculer son revenu à des fins comptables.

DMI's argument that the reforestation obligations should not be included in its proceeds of disposition because they are a "contingent liability" is misplaced because it implicitly assumes that the reforestation obligations are a distinct existing liability of the vendor. As an embedded future cost, the reforestation obligations are properly excluded from proceeds of disposition regardless of whether they are contingent or absolute.

The conclusion that a purchaser's assumption of the reforestation obligations is not part of the proceeds of disposition avoids the asymmetry inherent in the Minister's approach, which would tax the vendor at the time of the sale as if the reforestation obligations assumed by the purchaser were part of the sale price, but tax the purchaser as if they were not.

#### Cases Cited

**Referred to:** *Telus Communications (Edmonton) Inc. v. Minister of National Revenue*, 2009 FCA 49, 386 N.R. 354; *Loyens v. The Queen*, 2003 TCC 214, 2003 D.T.C. 355; *Lord Elgin Hotel Ltd. v. Minister of National Revenue* (1964), 64 D.T.C. 637; *Canada v. McLarty*, 2008 SCC 26, [2008] 2 S.C.R. 79; *Winter v. Inland Revenue Commissioners*, [1963] A.C. 235; *Mandel v. The Queen*, [1980] 1 S.C.R. 318, aff'g [1979] 1 F.C. 560; *Canderel Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 147.

#### Statutes and Regulations Cited

*Forests Act*, R.S.A. 1980, c. F-16, ss. 16, 17, 28(2).  
*Forests Act*, R.S.A. 2000, c. F-22.  
*Income Tax Act*, R.S.C. 1985, c. 1 (5th Supp.), ss. 13(1), (21) "proceeds of disposition", "timber resource property", "undepreciated capital cost" (variable G), 39(1)(a)(iv).  
*Income Tax Regulations*, C.R.C. 1978, c. 945, Sch. II, Class 33.  
*Timber Management Regulations*, Alta. Reg. 60/73, s. 154.

#### Authors Cited

Canada. Canada Customs and Revenue Agency. Interpretation Bulletin IT-481 (Consolidated), "Timber Resource Property and Timber Limits", January 13, 2004.  
 Colborne, Michael, and Steve Suarez. "Timber! Consequences of Assuming Reforestation Obligations" (2012), 60 *Can. Tax J.* 137.

L'argument de DMI selon lequel la valeur des obligations relatives au reboisement ne devrait pas être incluse dans son produit de disposition parce qu'il s'agit d'une « obligation éventuelle » est hors de propos car il suppose implicitement que les obligations de reboisement constituent pour le vendeur une obligation existante distincte. S'agissant d'un coût futur inhérent aux tenures forestières, les obligations relatives au reboisement sont à juste titre exclues du produit de disposition, peu importe qu'elles soient éventuelles ou absolues.

La conclusion suivant laquelle la valeur des obligations relatives au reboisement prises en charge par l'acheteur ne fait pas partie du produit de disposition permet d'éviter l'asymétrie inhérente à la thèse soutenue par le ministre. Selon cette thèse, au moment de la vente, le vendeur serait imposé comme si les obligations relatives au reboisement prises en charge par l'acheteur faisaient partie du prix de vente, alors que l'acheteur serait imposé comme si ces obligations n'en faisaient pas partie.

#### Jurisprudence

**Arrêts mentionnés :** *Telus Communications (Edmonton) Inc. c. Canada*, 2009 CAF 49 (CanLII); *Loyens c. La Reine*, 2003 CCI 214 (CanLII); *Lord Elgin Hotel Ltd. c. Minister of National Revenue* (1964), 64 D.T.C. 637; *Canada c. McLarty*, 2008 CSC 26, [2008] 2 R.C.S. 79; *Winter c. Inland Revenue Commissioners*, [1963] A.C. 235; *Mandel c. La Reine*, [1980] 1 R.C.S. 318, conf. [1979] 1 C.F. 560; *Canderel Ltée c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 147.

#### Lois et règlements cités

*Forests Act*, R.S.A. 1980, ch. F-16, art. 16, 17, 28(2).  
*Forests Act*, R.S.A. 2000, ch. F-22.  
*Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. 1985, ch. 1 (5<sup>e</sup> suppl.), art. 13(1), (21) « avoir forestier », « fraction non amortie du coût en capital » (variable G), « produit de disposition », 39(1)(a)(iv).  
*Règlement de l'impôt sur le revenu*, C.R.C. 1978, ch. 945, ann. II, catégorie 33.  
*Timber Management Regulations*, Alta. Reg. 60/73, art. 154.

#### Doctrine et autres documents cités

Canada. Agence des douanes et du revenu du Canada. Bulletin d'interprétation IT-481 (Consolidé), « Avoirs forestiers et concessions forestières », 13 janvier 2004.  
 Colborne, Michael, and Steve Suarez. « Timber! Consequences of Assuming Reforestation Obligations » (2012), 60 *Rev. fisc. can.* 137.

Frankovic, Joseph. “Supreme Court to Hear *Daishowa* Appeal — Back to Basics on Basis and Proceeds” (July 12, 2012), CCH *Tax Topics* No. 2105.

Gamble, Ian J. *Taxation of Canadian Mining*. Toronto: Carswell, 2004.

Hogg, Peter W., Joanne E. Magee and Jinyan Li. *Principles of Canadian Income Tax Law*, 7th ed. Toronto: Carswell, 2010.

Krishna, Vern. *The Fundamentals of Canadian Income Tax*, 9th ed. Toronto: Thomson/Carswell, 2006.

APPEAL from a judgment of the Federal Court of Appeal (Nadon, Layden-Stevenson and Mainville J.J.A.), 2011 FCA 267, 422 N.R. 108, 2011 D.T.C. 5157, [2012] 1 C.T.C. 116, [2011] F.C.J. No. 1351 (QL), 2011 CarswellNat 3770, setting aside a decision of Miller J., 2010 TCC 317, 2010 D.T.C. 1216, [2010] 5 C.T.C. 2289, [2010] T.C.J. No. 228 (QL), 2010 CarswellNat 1649. Appeal allowed.

*John H. Saunders*, for the appellant.

*David W. Jacyk* and *Lisa M. Macdonell*, for the respondent.

*Marta E. Burns*, *Michael Sobkin*, *Jeffrey W. A. Moore* and *Monica Johnson*, for the intervener Her Majesty The Queen in Right of Alberta.

*Warren J. A. Mitchell, Q.C.*, *Ian Gamble* and *Leah Plumridge*, for the interveners Tolko Industries Ltd., International Forest Products Ltd., West Fraser Timber Co. Ltd. and the Canfor Corporation.

*Al Meghji* and *Monica Biringier*, for the intervener the Canadian Association of Petroleum Producers.

The judgment of the Court was delivered by

ROTHSTEIN J. —

## I. Introduction

[1] In this appeal, the Court is called upon to answer the age-old question: If a tree falls in the

Frankovic, Joseph. « Supreme Court to Hear *Daishowa* Appeal — Back to Basics on Basis and Proceeds » (July 12, 2012), CCH *Tax Topics* No. 2105.

Gamble, Ian J. *Taxation of Canadian Mining*. Toronto : Carswell, 2004.

Hogg, Peter W., Joanne E. Magee and Jinyan Li. *Principles of Canadian Income Tax Law*, 7th ed. Toronto : Carswell, 2010.

Krishna, Vern. *The Fundamentals of Canadian Income Tax*, 9th ed. Toronto : Thomson/Carswell, 2006.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d’appel fédérale (les juges Nadon, Layden-Stevenson et Mainville), 2011 CAF 267, 422 N.R. 108, 2011 D.T.C. 5157, [2012] 1 C.T.C. 116, [2011] A.C.F. n° 1351 (QL), 2011 CarswellNat 6188, qui a infirmé une décision du juge Miller, 2010 CCI 317, 2010 D.T.C. 1216, [2010] 5 C.T.C. 2289, [2010] A.C.I. n° 228 (QL), 2010 CarswellNat 3908. Pourvoi accueilli.

*John H. Saunders*, pour l’appelante.

*David W. Jacyk* et *Lisa M. Macdonell*, pour l’intimée.

*Marta E. Burns*, *Michael Sobkin*, *Jeffrey W. A. Moore* et *Monica Johnson*, pour l’intervenante Sa Majesté la Reine du chef de l’Alberta.

*Warren J. A. Mitchell, c.r.*, *Ian Gamble* et *Leah Plumridge*, pour les intervenantes Tolko Industries Ltd., International Forest Products Ltd., West Fraser Timber Co. Ltd. et Canfor Corporation.

*Al Meghji* et *Monica Biringier*, pour l’intervenante l’Association canadienne des producteurs pétroliers.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE ROTHSTEIN —

## I. Introduction

[1] Dans le présent pourvoi, la Cour est appelée à répondre à la sempiternelle question suivante : si

forest and you are not around to replant it, how does it affect your taxes?

[2] Daishowa-Marubeni International Ltd. (“DMI”) was the owner of forest tenures in Alberta under which it was licensed to cut timber from designated provincial Crown land. In accordance with Alberta’s regulatory regime, DMI’s licence to cut timber was subject to a corresponding obligation to reforest the areas it harvested, in the manner specified by Alberta regulations. DMI sold two of its forest tenures and, under the terms of each sale agreement, the purchaser of each tenure assumed the obligation to reforest that arose from DMI’s past harvesting.

[3] The issue in this case is whether DMI was required to include in its “proceeds of disposition” for each sale an estimate of the cost of the reforestation obligations that the purchasers assumed. In my view, DMI was not required to do so. The obligation to reforest areas harvested in accordance with a forest tenure in Alberta is a future expense that is embedded in the tenure. As such, the obligation serves to depress the value of the forest tenure. It is not a separate existing debt of the vendor that is assumed by the purchaser as part of the sale price of the forest tenure.

## II. Facts

[4] Prior to 1999, DMI operated two timber divisions that were referred to throughout these proceedings as the High Level Division and the Brewster Lumber Division. Both divisions carried on the business of harvesting logs and manufacturing finished timber. To carry on that business, each division held a forest tenure that allowed it to cut and remove timber from an area of land owned by the province of Alberta. The High Level Division’s forest tenure arose from a Forest Management Agreement that DMI signed with the province under s. 16 of the *Forests Act*, R.S.A. 1980, c. F-16, which, for the purposes of this case, is substantially similar to the *Forests Act*, R.S.A.

un arbre tombe dans la forêt et que vous n’êtes pas là pour le replanter, quelle incidence cela a-t-il sur vos impôts?

[2] Daishowa-Marubeni International Ltd. (« DMI ») était propriétaire en Alberta de tenures forestières qui l’autorisaient à couper du bois sur des terres désignées de la Couronne provinciale. Conformément au régime de réglementation de l’Alberta, le permis de coupe de bois de DMI était assorti d’une obligation correspondante de reboiser les superficies qu’elle avait récoltées, de la manière précisée dans le règlement de l’Alberta. DMI a vendu deux de ses tenures forestières et, aux termes de chaque contrat de vente, l’acheteur de chaque tenure prenait en charge l’obligation relative au reboisement qui découlait des récoltes antérieures de DMI.

[3] Il faut déterminer en l’espèce si DMI était tenue d’inclure dans son « produit de disposition », à l’égard de chaque vente, une estimation du coût des obligations relatives au reboisement prises en charge par les acheteurs. À mon avis, DMI n’y était pas tenue. En Alberta, l’obligation de reboiser les superficies récoltées conformément à une tenure forestière constitue une dépense future inhérente à la tenure. L’obligation a donc pour effet de diminuer la valeur de la tenure forestière. Elle ne constitue pas une dette existante distincte du vendeur que l’acheteur prend en charge et qui fait partie du prix de vente de la tenure forestière.

## II. Les faits

[4] Avant 1999, DMI exploitait deux divisions de bois d’œuvre, appelées tout au long des procédures la division High Level et la division Brewster Lumber. Les deux divisions récoltaient des grumes et fabriquaient du bois d’œuvre. Pour exercer ces activités, chaque division détenait une tenure forestière qui lui permettait de couper et d’enlever du bois sur un territoire appartenant à la province de l’Alberta. La tenure forestière de la division High Level découlait d’une entente d’aménagement forestier que DMI avait conclue avec la province aux termes de l’art. 16 de la *Forests Act*, R.S.A. 1980, ch. F-16, qui, pour les besoins de l’espèce, est en substance similaire à la *Forests Act*, R.S.A.

2000, c. F-22, which is currently in force. The Brewster Lumber Division's forest tenure arose from timber quotas issued by the province; see *Forests Act*, s. 17.

[5] In addition to permitting DMI's divisions to cut and remove timber, the Forest Management Agreement and timber quotas obliged each division to undertake certain reforestation or silviculture activities after it harvested the timber, in a manner specified by Alberta regulations. These reforestation obligations require a tenure holder, over time, to engage in activities that include brush disposal, scarification, mounding, planting, seeding, applying herbicides, brushweeding, and manual or chemical tending. The tenure holder is also required to complete and submit to the province multiple surveys to demonstrate its progress in reforesting. The tenure holder is relieved of its obligation to reforest when it satisfies the province that the reforested area has reached a threshold level of growth, referred to as "free-to-grow" status. This process generally takes eight to fourteen years. Alternatively, the province may relieve the holder of its obligation to reforest if natural processes, such as wildfire or flooding, make it impossible to achieve the regeneration standard.

[6] In 1999 and 2000, DMI sold its High Level and Brewster Lumber divisions, along with each division's forest tenure. With respect to the High Level Division, DMI entered into a sale agreement with Tolko Industries Ltd. on October 6, 1999. The agreement provided that Tolko would pay a purchase price of \$169 million for the division, plus an estimated value of the net purchased working capital. According to the agreement, \$20 million of the purchase price was allocated to the value of the High Level Division's forest tenure.

[7] The agreement to sell the High Level Division provided that Tolko would assume the reforestation

2000, ch. F-22, actuellement en vigueur. La tenure forestière de la division Brewster Lumber découlait de quotas de bois accordés par la province; voir la *Forests Act*, art. 17.

[5] En plus de permettre aux divisions de DMI de couper et d'enlever du bois, l'entente d'aménagement forestier et les quotas obligeaient chaque division à entreprendre, après la récolte du bois, certaines activités de reboisement et de sylviculture, de la manière précisée dans les règlements de l'Alberta. En vertu de ces obligations relatives au reboisement, un détenteur de tenure doit, au fil du temps, se charger d'activités qui comprennent notamment l'élimination des broussailles, le scariage, le buttage, la plantation, l'ensemencement, l'application d'herbicides, le désherbage et les soins sylvicoles manuels ou chimiques. Le détenteur de tenure est également tenu d'établir et de présenter à la province de nombreux états démontrant l'avancement du reboisement. Le détenteur de tenure est libéré de son obligation relative au reboisement lorsqu'il établit à la satisfaction de la province que la superficie reboisée a atteint un niveau seuil de croissance, c'est-à-dire l'état d'« établissement du peuplement forestier ». Ce processus prend généralement de huit à quatorze ans. Subsidiairement, la province peut dégager le détenteur de son obligation relative au reboisement si, du fait de processus naturels comme un incendie de forêt ou une inondation, il est impossible d'atteindre la norme de régénération.

[6] En 1999 et 2000, DMI a vendu ses divisions High Level et Brewster Lumber, ainsi que la tenure forestière de chaque division. En ce qui a trait à la division High Level, DMI a conclu un contrat de vente avec Tolko Industries Ltd. le 6 octobre 1999. Aux termes de ce contrat, Tolko s'engageait à payer un prix d'achat de 169 millions de dollars pour la division, plus une somme égale à la valeur estimative du fonds de roulement net. Le contrat stipulait qu'une partie du prix d'achat, soit 20 millions de dollars, représentait la valeur de la tenure forestière de la division de High Level.

[7] Le contrat de vente de la division High Level prévoyait que Tolko prenne en charge les

obligations that had arisen as a result of DMI's past harvesting. The agreement stated that "DMI estimates in good faith that the aggregate value of the current and long term reforestation liabilities will be \$11 million". It required DMI to prepare a final estimate of the reforestation obligations after the closing date and provided for the purchase price to be adjusted in the event that the post-closing estimate of the reforestation obligations differed from DMI's original estimate. That is, if the post-closing estimate was greater than DMI's initial estimate of \$11 million, DMI was required to pay Tolko the difference. If the post-closing estimate was lower than DMI's initial estimate, Tolko was required to pay DMI the difference.

[8] On November 1, 1999, Tolko paid DMI \$169 million, plus an additional \$16.6 million for net purchased working capital. After the closing date, DMI tendered a final estimate of the reforestation obligations that was \$296,225 greater than its initial \$11 million estimate. DMI accordingly returned \$296,225 to Tolko.

[9] DMI sold the Brewster Lumber Division, including its forest tenure, to Seehta Forest Products Ltd. on August 11, 2000. According to the sale agreement, the purchase price for the division was \$6.1 million, plus or minus any difference between the preliminary estimate of the net purchased working capital and a final estimate of the net purchased working capital. Similar to the High Level agreement, the agreement also provided that Seehta would assume all obligations to reforest land that was previously harvested pursuant to Brewster Lumber's forest tenure. The agreement did not, however, specify an estimated cost of performing the reforestation obligations.

[10] In accordance with ss. 16(3) and 28(2) of the *Forests Act* and *The Timber Management Regulations*, Alta. Reg. 60/73, s. 154, DMI sought the province of Alberta's consent to assign each of

obligations relatives au reboisement découlant des récoltes antérieures de DMI. Le contrat stipulait que [TRADUCTION] « DMI estime de bonne foi que la valeur globale des obligations à court et à long termes relatives au reboisement s'élèvera à 11 millions de dollars ». DMI devait établir une estimation finale des obligations relatives au reboisement après la date de clôture, et le contrat prévoyait le rajustement du prix d'achat si l'estimation de ces obligations était différente de l'estimation initiale fournie par DMI. Ainsi, si l'estimation établie après la clôture était supérieure à 11 millions de dollars, soit l'estimation initiale de DMI, cette dernière devait payer la différence à Tolko. Si l'estimation établie après la clôture était inférieure à l'estimation initiale de DMI, Tolko devait payer la différence à DMI.

[8] Le 1<sup>er</sup> novembre 1999, Tolko a payé à DMI la somme de 169 millions de dollars, plus une somme supplémentaire de 16,6 millions de dollars pour le fonds de roulement net visé par l'achat. Après la date de clôture, DMI a présenté une estimation finale des obligations relatives au reboisement qui dépassait de 296 225 \$ son estimation initiale de 11 millions de dollars. DMI a donc remis la somme de 296 225 \$ à Tolko.

[9] DMI a vendu la division Brewster Lumber, y compris sa tenure forestière, à Seehta Forest Products Ltd. le 11 août 2000. Aux termes du contrat de vente, le prix d'achat de la division était de 6,1 millions de dollars, plus ou moins toute différence entre l'estimation préliminaire et l'estimation finale du fonds de roulement net visé par l'achat. À l'instar du contrat de vente de la division High Level, le contrat prévoyait que Seehta prendrait en charge toutes les obligations relatives au reboisement des terres précédemment exploitées en vertu de la tenure forestière de la division Brewster Lumber. Toutefois, le contrat ne précisait pas de coût estimatif d'exécution des obligations relatives au reboisement.

[10] Conformément aux par. 16(3) et 28(2) de la *Forests Act* et à l'art. 154 des *Timber Management Regulations*, Alta. Reg. 60/73, DMI a demandé le consentement de la province de l'Alberta pour

the forest tenures. The province consented to both assignments. The parties are in agreement that Alberta approves the assignment of a forest tenure only if the reforestation obligations that arose from the vendor's harvesting are undertaken by the purchaser of the tenure. Alberta, an intervener in these proceedings, takes the position that, upon assignment of a forest tenure, the vendor is relieved of any liability for completing the reforestation obligations. Upon assignment, the purchaser is solely responsible for carrying out the reforestation activities.

[11] In the years in which DMI harvested timber, for *accounting* purposes, it charged to earnings the estimated cost of future reforestation obligations in the year of the harvesting that gave rise to those obligations. However, each year, for *tax* purposes, DMI added back to its income the amounts it had charged to earnings for accounting purposes. Thus, DMI claimed no tax deduction for the estimated future reforestation obligations that arose as it harvested timber.

[12] In the years in which the sales took place, DMI increased its income for accounting purposes by including the amounts charged previously to earnings, to reflect the fact that it would no longer have to pay the future reforestation costs associated with the forest tenures it had sold. In filing its income tax return for those years, DMI did not include in its income any amount to reflect the purchasers' assumption of the reforestation obligations.

[13] The Minister of National Revenue reassessed DMI with respect to both the 1999 and 2000 taxation years. According to the Minister, DMI was required to include an amount equal to the estimated cost of the reforestation obligations assumed by Tolko and Seehta in its "proceeds of disposition" under s. 13(21) of the *Income Tax Act*, R.S.C. 1985, c. 1 (5th Supp.). The reassessment included in DMI's proceeds \$11 million for the sale to Tolko, based on the estimated cost of the reforestation obligations in the sale agreement, and \$2,996,380 for the sale to Seehta, based on the estimated cost in

céder les tenures forestières. La province a consenti aux deux cessions. Les parties s'entendent pour dire que l'Alberta n'autorise la cession d'une tenure forestière que si les obligations relatives au reboisement découlant de la récolte du vendeur sont assumées par l'acheteur de la tenure. Selon l'Alberta, une intervenante en l'instance, dès la cession d'une tenure forestière, le vendeur est libéré de toute responsabilité à l'égard des obligations relatives au reboisement. Dès la cession, l'acheteur est seul responsable de l'exécution des travaux de reboisement.

[11] Au cours des années durant lesquelles DMI a récolté du bois, celle-ci a porté au débit des gains, à des fins *comptables*, le coût estimatif des obligations futures relatives au reboisement dans l'année de la récolte qui a donné naissance à ces obligations. Toutefois, chaque année, aux fins de *l'impôt*, DMI a ajouté à son revenu les sommes qu'elle avait portées au débit des gains à des fins comptables. Ainsi, DMI n'a réclamé aucune déduction fiscale au titre des obligations futures estimatives relatives au reboisement qui ont pris naissance alors qu'elle récoltait du bois.

[12] Dans les années où les ventes ont eu lieu, DMI a augmenté son revenu à des fins comptables en incluant les sommes qu'elle avait portées au débit des gains pour prendre en compte le fait qu'elle n'aurait plus à payer les frais futurs de reboisement liés aux tenures forestières qu'elle avait vendues. En produisant ses déclarations de revenus pour ces années, DMI n'a pas inclus dans son revenu une somme qui tient compte de la prise en charge par les acheteurs des obligations relatives au reboisement.

[13] Le ministre du Revenu national a établi à l'égard de DMI de nouvelles cotisations pour les années d'imposition 1999 et 2000. Selon le ministre, DMI était tenue, aux termes du par. 13(21) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. 1985, ch. 1 (5<sup>e</sup> suppl.), d'inclure dans son « produit de disposition » une somme égale au coût estimatif des obligations relatives au reboisement prises en charge par Tolko et Seehta. Dans les nouvelles cotisations, le ministre a ajouté au produit de disposition de DMI 11 millions de dollars pour la vente à Tolko, s'appuyant sur le coût estimatif des obligations



DMI's accounting records. DMI appealed that reassessment.

[14] The Minister's reassessment did not account for the \$296,225 that DMI returned to Tolko based on the final estimate of the future reforestation costs in reassessing DMI for the Tolko sale, but has since taken the position that that amount should have been included in the reassessment. Because the actual reassessment was based on the contracting parties' initial \$11 million estimate, the parties and the courts below have treated that as the amount in issue for the Tolko sale. I do the same in these reasons.

### III. Procedural History

#### A. *Tax Court of Canada, 2010 TCC 317, 2010 D.T.C. 1216*

[15] Miller J. allowed DMI's appeal of the Minister's reassessment in part. He held that, upon sale of a forest tenure, the purchaser's assumption of reforestation obligations is properly included in the vendor's proceeds of disposition under s. 13(21) of the Act. He concluded that the assumption of the reforestation obligations was part of the consideration tendered for the forest tenure. Here, it was evident that the assumption of the reforestation obligations was part of the consideration received based on DMI's admission 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": A.R., at p. 286.

[16] According to Miller J., however, it was not appropriate to add the entire estimated cost of the reforestation obligations to DMI's proceeds of disposition. After considering a number of factors, Miller J. concluded that DMI should have included in its proceeds of disposition the estimated cost of the reforestation activities that would take place

relatives au reboisement indiqué dans le contrat de vente, et 2 996 380 \$ pour la vente à Seehta, s'appuyant sur le coût estimatif porté dans les registres comptables de DMI. DMI a interjeté appel de ces nouvelles cotisations.

[14] Dans la nouvelle cotisation relative à la vente à Tolko, le ministre n'a pas pris en compte la somme de 296 225 \$ que DMI avait remise à Tolko en fonction de l'estimation finale des frais futurs de reboisement, mais il a reconnu par la suite que cette somme aurait dû être incluse dans la nouvelle cotisation. Parce que la nouvelle cotisation réelle était fondée sur l'estimation initiale des parties contractantes, soit 11 millions de dollars, les parties et les juridictions inférieures ont considéré qu'il s'agissait de la somme en litige en ce qui a trait à la vente à Tolko. Je fais de même dans les présents motifs.

### III. Historique des procédures judiciaires

#### A. *Cour canadienne de l'impôt, 2010 CCI 317, 2010 D.T.C. 1216*

[15] Le juge Miller a accueilli en partie l'appel interjeté par DMI à l'encontre de la nouvelle cotisation du ministre. Il a statué que, lors de la vente d'une tenure forestière, il y a lieu d'inclure dans le produit de disposition du vendeur, en application du par. 13(21) de la Loi, la valeur des obligations relatives au reboisement prises en charge par l'acheteur. Il a conclu que la prise en charge de ces obligations faisait partie de la contrepartie versée pour la tenure forestière. En l'espèce, il était évident que la prise en charge de ces obligations faisait partie de la contrepartie reçue, puisque DMI avait admis que [TRADUCTION] « [s]i Tolko n'avait pas pris en charge l'obligation de l'appelante relative à la silviculture, la somme versée en espèces ou toute autre contrepartie qu'elle aurait versée à l'appelante aurait augmenté » : d.a., p. 286.

[16] Toutefois, selon le juge Miller, il ne fallait pas ajouter au produit de disposition de DMI le coût estimatif total des obligations relatives au reboisement. Après avoir pris en compte un certain nombre de facteurs, le juge Miller a conclu que DMI aurait dû inclure dans son produit de disposition le coût estimatif des travaux de reboisement qui

within the 12 months following each sale, plus 20 percent of the estimated cost of the activities that would take place thereafter.

B. *Federal Court of Appeal, 2011 FCA 267, 422 N.R. 108*

[17] Writing for the majority, Nadon J.A. held that DMI was required to include in its proceeds of disposition the entire estimated cost of the reforestation obligations associated with each tenure.

[18] Nadon J.A. agreed with the Tax Court that a purchaser's assumption of reforestation obligations amounts to consideration received by the vendor. According to Nadon J.A., with respect to the sale of the High Level Division to Tolko, the Tax Court erred by treating the \$11 million cost of the reforestation obligations as an estimate that could be discounted for tax purposes. The relevant inquiry was the value attributed to the reforestation obligations by the contracting parties. Here, the sale agreement demonstrated that DMI and Tolko valued the reforestation obligations at \$11 million and thus that full amount should have been added to DMI's proceeds of disposition from the sale.

[19] Nadon J.A. found that the trial judge's reasons were inadequate with respect to the sale of the Brewster Lumber Division to Seehta because the trial judge did not address whether the evidence related to the transaction showed that DMI and Seehta had agreed to a value for the reforestation obligations. The majority thus upheld the Minister's reassessment with respect to the sale of the High Level Division, but remitted the matter to the Tax Court for redetermination with respect to the sale of the Brewster Lumber Division.

[20] Mainville J.A. dissented. In his view, the reforestation obligations "form an integral part of the forest tenures, and though they affect the value of

seraient exécutés dans les 12 mois suivant chaque vente, plus 20 pour 100 du coût estimatif des travaux exécutés par la suite.

B. *Cour d'appel fédérale, 2011 CAF 267 (CanLII)*

[17] Au nom des juges majoritaires, le juge Nadon a statué que DMI était tenue d'inclure dans son produit de disposition la totalité du coût estimatif des obligations relatives au reboisement liées à chaque tenure.

[18] Le juge Nadon était d'accord avec la Cour canadienne de l'impôt pour dire que la prise en charge, par un acheteur, des obligations relatives au reboisement équivaut à la contrepartie reçue par le vendeur. Selon le juge Nadon, pour ce qui est de la vente de la division High Level à Tolko, la cour de l'impôt a eu tort de considérer le coût des obligations relatives au reboisement, soit 11 millions de dollars, comme une estimation qui pouvait être réduite aux fins de l'impôt. La question pertinente consistait à déterminer la valeur attribuée par les parties contractantes aux obligations relatives au reboisement. En l'espèce, il ressortait du contrat de vente que DMI et Tolko avaient évalué ces obligations à 11 millions de dollars, si bien que DMI aurait dû ajouter la totalité de cette somme au produit de disposition tiré de la vente.

[19] Le juge Nadon a conclu que les motifs du juge de première instance étaient inadéquats en ce qui a trait à la vente de la division Brewster Lumber à Seehta, parce que le juge de première instance n'avait pas abordé la question de savoir si la preuve relative à l'opération permettait d'établir que DMI et Seehta avaient convenu d'une valeur attribuable aux obligations relatives au reboisement. Les juges majoritaires ont donc confirmé la nouvelle cotisation du ministre à l'égard de la vente de la division High Level, mais ont renvoyé l'affaire à la Cour canadienne de l'impôt pour qu'elle statue de nouveau à l'égard de la vente de la division Brewster Lumber.

[20] Le juge Mainville était dissident. À son avis, les obligations relatives au reboisement « font partie intégrante des tenures; même si elles ont une

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": para. 128. For that reason, he concluded:

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. [para. 130]

[21] On this basis, Mainville J.A. would have allowed DMI's appeal and dismissed the government's cross-appeal.

#### IV. Issues

[22] This Court granted leave on two issues:

1. Are the reforestation liabilities to be included in the proceeds of disposition because the vendor is relieved of a liability or are they integral to and run with the forest tenures?
2. Does it make any difference that the parties agreed to a specific amount of the future reforestation liability?

#### V. Analysis

A. *Whether the Reforestation Obligations Had to Be Included in DMI's Proceeds of Disposition*

- (1) Whether Reforestation Obligations Are a Distinct Debt of DMI or Are Embedded in the Forest Tenure

[23] The parties agree that each of the forest tenures sold in this case is a "timber resource property" within the meaning of s. 13(21) of the *Income Tax*

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 » : par. 128. Pour ce motif, il a conclu en ces termes :

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. [par. 130]

[21] C'est pourquoi le juge Mainville aurait accueilli l'appel de DMI et rejeté l'appel incident du gouvernement.

#### IV. Les questions en litige

[22] Notre Cour a autorisé le pourvoi sur deux questions :

1. Les obligations relatives au reboisement doivent-elles être incluses dans le produit de disposition parce que la venderesse est libérée d'une obligation ou est-ce qu'elles font partie intégrante des tenures forestières et y sont rattachées?
2. Le fait que les parties se sont entendues sur une valeur précise attribuée à l'obligation future de reboisement change-t-il quelque chose?

#### V. Analyse

A. *Les obligations relatives au reboisement devaient-elles être incluses dans le produit de disposition de DMI?*

- (1) Les obligations relatives au reboisement constituent-elles une dette distincte de DMI ou sont-elles inhérentes à la tenure forestière?

[23] Les parties sont d'accord pour dire que chacune des tenures forestières vendues en l'espèce est un « avoir forestier » au sens du par. 13(21) de la *Loi*

*Act* because each provides “a right or licence to cut or remove timber from a limit or area in Canada”.

[24] A timber resource property is treated as a hybrid for tax purposes. On the one hand, it is treated as a capital property for the purposes of capital cost allowance, such that the owner of a timber resource property may take an annual deduction on income equal to a percentage of the undepreciated capital cost; see *Income Tax Regulations*, C.R.C. 1978, c. 945, Sch. II, Class 33. On the other hand, a timber resource property is excluded from capital gains treatment: *Income Tax Act*, s. 39(1)(a)(iv). Therefore, upon sale of a timber resource property, any proceeds of disposition in excess of the property’s capital cost are treated as income; see *Income Tax Act*, s. 13(1) and (21) “undepreciated capital cost” (variable G); Canada Customs and Revenue Agency, Interpretation Bulletin IT-481 (Consolidated), “Timber Resource Property and Timber Limits” (Jan. 13, 2004), at para. 2.

[25] As set forth above, the issue in this appeal is whether the owner of a forest tenure who sells the tenure must include the estimated amount of future reforestation costs assumed by the purchaser in its proceeds of disposition. Section 13(21) of the *Income Tax Act* defines “proceeds of disposition” to include “the sale price of property that has been sold”. The focus of this case is thus on whether the purchasers’ assumption of the reforestation obligations arising from DMI’s previous harvesting is included in the sale price of the forest tenure.

[26] It is beyond dispute that, as a matter of principle, the assumption of a vendor’s liability by a purchaser may constitute part of the sale price and therefore part of the vendor’s proceeds of disposition; see, e.g., *Telus Communications (Edmonton) Inc. v. Minister of National Revenue*, 2009 FCA 49, 386 N.R. 354, at para. 28; *Loyens v. The Queen*, 2003 TCC 214, 2003 D.T.C. 355 (General

*de l’impôt sur le revenu* parce que chacune procure un « [d]roit ou permis de couper ou de retirer du bois sur une concession ou un territoire du Canada ».

[24] Un avoir forestier est soumis à un traitement hybride aux fins fiscales. D’une part, il est considéré comme un bien en immobilisation aux fins de déduction pour amortissement, de sorte que le propriétaire d’un avoir forestier peut déduire chaque année de son revenu une somme égale à un pourcentage de la fraction non amortie du coût en capital; voir le *Règlement de l’impôt sur le revenu*, C.R.C. 1978, ch. 945, ann. II, catégorie 33. D’autre part, l’avoir forestier ne peut donner lieu à un gain en capital : *Loi de l’impôt sur le revenu*, sous-al. 39(1)a)(iv). Par conséquent, lors de la vente d’un avoir forestier, tout excédent du produit de disposition sur son coût en capital est traité comme un revenu; voir *Loi de l’impôt sur le revenu*, par. 13(1) et (21) « fraction non amortie du coût en capital » (variable G); Agence des douanes et du revenu du Canada, Bulletin d’interprétation IT-481 (Consolidé), « Avoirs forestiers et concessions forestières » (13 janv. 2004), par. 2.

[25] Comme je l’ai mentionné précédemment, la question en litige dans le présent pourvoi est de savoir si le propriétaire d’une tenure forestière qui vend la tenure doit inclure, dans son produit de disposition, le montant estimatif des coûts du reboisement futurs pris en charge par l’acheteur. Selon la définition figurant au par. 13(21) de la *Loi de l’impôt sur le revenu*, le « produit de disposition » comprend « le prix de vente de biens qui ont été vendus ». Le point essentiel en l’espèce est donc de savoir si la valeur des obligations relatives au reboisement découlant des récoltes antérieures de DMI prises en charge par les acheteurs est incluse dans le prix de vente de la tenure forestière.

[26] Nul ne conteste qu’en principe, la valeur d’une obligation du vendeur prise en charge par l’acheteur peut constituer une partie du prix de vente et, donc, du produit de disposition du vendeur; voir, p. ex., *Telus Communications (Edmonton) Inc. c. Canada*, 2009 CAF 49 (CanLII), par. 28; *Loyens c. La Reine*, 2003 CCI 214 (CanLII) (Procédure générale), par. 31 et 33. L’achat d’un bien grevé

Procedure), at paras. 31 and 33. A straightforward example of such a circumstance would be the purchase of a property that is encumbered by a mortgage. If, for instance, an individual purchases a building by paying some cash and also assumes the mortgage encumbering the property, the sale price of the property includes the amount of the cash received and the amount remaining on the mortgage assumed; see *Loyens*, at paras. 31 and 33. The vendor's proceeds of disposition for tax purposes would thus include both amounts; see *Lord Elgin Hotel Ltd. v. Minister of National Revenue* (1964), 64 D.T.C. 637 (T.A.B.), at paras. 11-12.

[27] The Minister submits that a forest tenure with reforestation obligations that have arisen under Alberta law from past harvesting is analogous to property encumbered by a mortgage. According to the Minister, upon sale of the forest tenure, the purchaser's assumption of reforestation obligations, like the assumption of a mortgage, forms part of the sale price and must be included in the vendor's proceeds of disposition.

[28] DMI, supported by the industry interveners, submits that the analogy to a mortgage is misplaced. In their view, a forest tenure with reforestation obligations that have arisen from past harvesting is better analogized to property that is in need of repair. The need for repairs has the effect of depressing the property's value. If property in need of repair is sold, the purchaser's assumption of the cost of repairs does not form an additional part of the sale price of the property. And, as the Minister acknowledged at the oral hearing, the vendor would not be required to include in its proceeds of disposition an amount to reflect the estimated repair costs assumed by the purchaser. This would be true even if the parties attributed a value to the cost of those repairs in their contract and even if the repairs were required by law; see M. Colborne and S. Suarez, "Timber! Consequences of Assuming Reforestation Obligations" (2012), 60 *Can. Tax J.* 137, at p. 142.

[29] I agree with Mainville J.A., DMI and the industry interveners that the assumed reforestation

d'une hypothèque présente un exemple simple d'une telle situation. Si, par exemple, une personne achète un édifice en versant une somme d'argent comptant et prend aussi en charge la dette hypothécaire grevant le bien, le prix de vente du bien comprend la somme d'argent reçue et le solde de la dette hypothécaire prise en charge; voir *Loyens*, par. 31 et 33. Le produit de disposition du vendeur aux fins fiscales inclurait donc les deux sommes; voir *Lord Elgin Hotel Ltd. c. Minister of National Revenue* (1964), 64 D.T.C. 637 (C.A.I.), par. 11-12.

[27] Le ministre plaide qu'une tenure forestière grevée d'obligations relatives au reboisement qui découlent, en vertu de la loi de l'Alberta, de récoltes antérieures est analogue à un bien grevé d'une hypothèque. Selon le ministre, lors de la vente de la tenure forestière, la valeur des obligations relatives au reboisement que l'acheteur prend à sa charge, à l'instar de la prise en charge d'une dette hypothécaire, fait partie du prix de vente et doit être incluse dans le produit de disposition du vendeur.

[28] Avec l'appui des intervenants de l'industrie, DMI plaide que l'analogie de la dette hypothécaire est hors de propos. À leur avis, une tenure forestière grevée d'obligations relatives au reboisement qui découlent de récoltes antérieures se compare davantage à un bien qui nécessite des réparations. Les réparations nécessaires ont pour effet de diminuer la valeur du bien. Si le bien qui doit être réparé est vendu, le coût des réparations que l'acheteur prend à sa charge ne constitue pas une partie supplémentaire du prix de vente du bien. Et comme le ministre l'a reconnu à l'audience, le vendeur ne serait pas tenu d'inclure dans son produit de disposition une somme correspondant au coût estimatif des réparations prises en charge par l'acheteur. Il en serait ainsi même si, dans leur contrat, les parties attribuaient une valeur au coût de ces réparations et même si les réparations étaient exigées par la loi; voir M. Colborne et S. Suarez, « Timber! Consequences of Assuming Reforestation Obligations » (2012), 60 *Rev. fisc. can.* 137, p. 142.

[29] Je suis d'accord avec le juge Mainville, DMI et les intervenants de l'industrie pour dire que les

obligations are not appropriately characterized as the assumption of an existing debt of the vendor that forms part of the sale price of the property. The obligations — much like needed repairs to property — are a future cost embedded in the forest tenure that serves to depress the tenure’s value at the time of sale. This is different from a mortgage, which, as I explain below, does not affect the value of the property it encumbers.

[30] In this case, the reforestation obligations are embedded in the forest tenure by reason of the policy and practice of Alberta. As described above, Alberta law provides that a forest tenure may be transferred only with the consent of the appropriate provincial official; see the *Forests Act*, ss. 16(3) and 28(2), and *The Timber Management Regulations*, s. 154. As the trial judge found (para. 26) and Alberta has affirmed before this Court (factum, at paras. 24-26), “the Province of Alberta will not approve of a transfer of the forest tenures, unless a purchaser assumes the reforestation liability”. That is, “the situation in Alberta is that the Province effectively forces the purchaser to assume the reforestation liability: no assumption — no transfer of forest tenures”: trial reasons, at para. 26. Further, Alberta takes the position that, after an assignment has been approved by the province, the vendor is absolved of all liability for the reforestation obligations.

[31] The effect of Alberta’s scheme is to embed the reforestation obligations into the forest tenure, such that the obligations cannot be severed from the property itself. As such, the reforestation obligations are simply a future cost tied to the tenure that depresses the value of the tenure. A prospective purchaser of the tenure would take into account the income-earning potential of the tenure as well as the expected future costs associated with ownership of the tenure. The existence of reforestation obligations, a future cost that cannot be severed from the tenure, would decrease the amount such a prospective purchaser would be willing to pay; see

obligations relatives au reboisement prises en charge ne sauraient être assimilées à une dette existante du vendeur qui fait partie du prix de vente du bien. Les obligations — tout comme les réparations qui doivent être faites au bien — constituent un coût futur inhérent à la tenure forestière qui a pour effet d’en diminuer la valeur au moment de la vente. Il en est autrement dans le cas de la dette hypothécaire qui, comme je l’explique plus loin, n’a aucune incidence sur la valeur du bien qu’elle grève.

[30] En l’espèce, les obligations relatives au reboisement sont inhérentes à la tenure forestière en raison de la politique et de la pratique appliquées en Alberta. Tel qu’indiqué précédemment, la loi de l’Alberta prévoit qu’une tenure forestière ne peut être transférée qu’avec le consentement du fonctionnaire provincial compétent; voir la *Forests Act*, par. 16(3) et 28(2), et les *Timber Management Regulations*, art. 154. Comme l’a indiqué le juge de première instance (par. 26) et comme l’a affirmé l’Alberta devant cette Cour (mémoire, par. 24-26), « la province [de l’Alberta] n’approuvera pas un transfert de tenures, à moins que l’acquéreur ne prenne en charge l’obligation relative au reboisement ». Autrement dit, « [l]a 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 » : motifs du jugement de première instance, par. 26. En outre, selon l’Alberta, après que la province a approuvé une cession, le vendeur est déchargé de toute responsabilité à l’égard des obligations relatives au reboisement.

[31] Le régime de l’Alberta a pour effet d’incorporer les obligations relatives au reboisement à la tenure forestière, de sorte que les obligations ne peuvent être dissociées du bien lui-même. Ainsi, les obligations relatives au reboisement constituent simplement un coût futur lié à la tenure et qui en diminue la valeur. Un acheteur éventuel de la tenure prendrait en compte la capacité productive de la tenure ainsi que les coûts futurs prévus afférents à la propriété de la tenure. L’existence des obligations relatives au reboisement, un coût futur qui ne peut être dissocié de la tenure, réduirait la somme que l’acheteur éventuel serait disposé à payer; voir J. Frankovic, « Supreme Court

J. Frankovic, “Supreme Court to Hear *Daishowa* Appeal — Back to Basics on Basis and Proceeds” (July 12, 2012), CCH *Tax Topics* No. 1205, at pp. 2-3. Here, for instance, the record establishes that Tolko valued the High Level Division’s forest tenure at \$31 million less the \$11 million estimated cost of future reforestation obligations. The forest tenure thus had a value of \$20 million. To include the full \$31 million in DMI’s proceeds of disposition would disregard the fact that DMI did not have \$31 million of value to sell. Under no circumstances could DMI have received \$31 million for the forest tenure.

[32] This distinguishes the reforestation obligations tied to a forest tenure from a mortgage, which does not affect the value of the property it encumbers. For instance, a property worth \$31 million that is encumbered by a mortgage of \$11 million, despite the mortgage, still has a value of \$31 million. The vendor of such a property could obtain \$31 million for it and then pay off the mortgage. Alternatively, the vendor could obtain \$20 million and have the purchaser assume the mortgage. In either case, it makes sense for the vendor’s proceeds of disposition to equal the full \$31 million because that is the value of the asset being sold.

[33] Parenthetically, I note that it is true that in some circumstances, the *terms* of a mortgage might have an impact on the sale price of the property it encumbers. If, for instance, property is encumbered by a mortgage with a very favourable interest rate, it will be more attractive to purchasers who can assume such a mortgage and such purchasers will be prepared to pay more on that account. However, in such circumstances, the favourable interest rate has a separate value of its own to the purchaser who can assume the mortgage. The interest rate does not affect the value of the property. In any case, here, the Minister analogizes future reforestation costs to the vendor’s *indebtedness* on a mortgage. As I have explained, the vendor’s indebtedness does not affect the value of the property.

to Hear *Daishowa* Appeal — Back to Basics on Basis and Proceeds » (12 juillet 2012), CCH *Tax Topics* n° 2105, p. 2-3. En l’espèce, par exemple, il ressort du dossier que Tolko a estimé la valeur de la tenure forestière de la division High Level à 31 millions de dollars, moins le coût estimatif des obligations futures relatives au reboisement, soit 11 millions de dollars. La tenure forestière avait donc une valeur de 20 millions de dollars. Si la somme intégrale de 31 millions de dollars était incluse dans le produit de disposition de DMI, on ferait abstraction du fait que DMI n’avait pas un bien valant 31 millions de dollars à vendre. DMI n’aurait pu en aucun cas recevoir 31 millions de dollars pour la tenure forestière.

[32] Voilà ce qui distingue les obligations relatives au reboisement liées à une tenure forestière d’une dette hypothécaire, qui n’a aucune incidence sur la valeur du bien qu’elle grève. Par exemple, un bien d’une valeur de 31 millions de dollars grevé d’une hypothèque de 11 millions de dollars vaut toujours 31 millions de dollars, malgré la dette hypothécaire. Le vendeur d’un tel bien pourrait obtenir 31 millions de dollars pour le bien, puis rembourser la dette hypothécaire. Subsidiairement, le vendeur pourrait obtenir 20 millions de dollars et faire prendre en charge la dette hypothécaire par l’acheteur. Dans les deux cas, il est logique que le produit de disposition du vendeur soit égal au plein montant de 31 millions de dollars, puisque c’est la valeur du bien vendu.

[33] Incidemment, je signale qu’effectivement, dans certaines situations, les *conditions* d’une hypothèque peuvent avoir une incidence sur le prix de vente du bien qu’elle grève. Si, par exemple, le bien est grevé d’une hypothèque contractée à un taux d’intérêt très favorable, ce bien sera plus attrayant pour les acheteurs qui peuvent prendre en charge cette dette hypothécaire, et ces acheteurs seront disposés à payer davantage pour cette raison. Toutefois, dans une telle situation, le taux d’intérêt favorable a une valeur propre distincte pour l’acheteur qui peut prendre en charge la dette hypothécaire. Le taux d’intérêt n’a aucune incidence sur la valeur du bien. De toute façon, le ministre fait ici une analogie entre les coûts futurs du reboisement et la *dette* hypothécaire du vendeur. Comme je l’ai expliqué, la dette hypothécaire du vendeur n’a pas d’incidence sur la valeur du bien.

[34] At the oral hearing, the Minister's argument was that a forest tenure with reforestation obligations that have arisen from past harvesting differs from property that must be repaired because DMI's liability for the reforestation obligations had "crystallized" by the time of the sale. According to the Minister, the debt was "crystallized" because (1) at the time DMI sold the forest tenure, it had already incurred obligations to reforest land based on its past harvesting, and (2) it could not simply walk away from those obligations. The Minister submits that in these circumstances, DMI benefitted from the purchasers' assumption of the reforestation obligations by an amount equal to the estimated cost of the reforestation obligations.

[35] As Mr. Meghji, arguing for the Canadian Association of Petroleum Producers ("CAPP"), explained at the oral hearing, the problem with the Minister's argument is that it presupposes that the reforestation obligations are a distinct existing liability. Implicit in the argument that DMI could not simply walk away from the reforestation obligations is the proposition that the obligations were an existing indebtedness of DMI. As I have explained above, the reforestation obligations were not a distinct existing debt, like a mortgage, but were embedded in the tenure so as to be a future cost associated with ownership of the tenure.

[36] I have concluded that Alberta's regulatory scheme, which prevents a vendor from selling a forest tenure without also assigning the reforestation obligations that have arisen from past harvesting, has the effect of embedding those reforestation obligations in the tenure itself. In this appeal, CAPP submits that future obligations may be embedded in a property right absent a legal requirement that precludes a vendor from selling the property right without assigning the obligations. CAPP submits, using the example of the mining of gas and oil, that statutory obligations to reclaim mined land may be so physically connected to the process of mining itself that the obligations cannot be separated from the property right. While I need not decide that

[34] À l'audience, le ministre a plaidé qu'une tenure forestière assortie d'obligations relatives au reboisement découlant de récoltes antérieures se distingue de biens qui doivent être réparés parce que la responsabilité de DMI à l'égard des obligations relatives au reboisement s'était « cristallisée » au moment de la vente. Selon le ministre, la dette s'était « cristallisée » pour les raisons suivantes : premièrement, au moment où DMI a vendu la tenure forestière, elle avait déjà assumé des obligations de reboiser un territoire en raison de ses récoltes antérieures; deuxièmement, elle ne pouvait pas simplement se soustraire à ces obligations. Le ministre fait valoir que dans ces circonstances, DMI a profité de la prise en charge, par les acheteurs, des obligations relatives au reboisement pour une somme égale au coût estimatif de ces obligations.

[35] Comme l'a expliqué à l'audience M<sup>e</sup> Meghji, plaidant pour l'Association canadienne des producteurs pétroliers (« ACPP »), l'argument du ministre pose un problème parce qu'il présuppose que les obligations relatives au reboisement constituent une obligation existante distincte. L'argument voulant que DMI ne pouvait pas simplement se soustraire aux obligations relatives au reboisement sous-entend que les obligations constituaient une dette existante de DMI. Comme je l'ai expliqué ci-dessus, les obligations relatives au reboisement ne constituaient pas une dette existante distincte, comme une dette hypothécaire, mais étaient inhérentes à la tenure de manière à constituer un coût futur afférent à la propriété de la tenure.

[36] J'ai conclu que le régime réglementaire de l'Alberta, qui empêche une personne de vendre une tenure forestière sans transférer également les obligations relatives au reboisement qui résultent des récoltes antérieures, a pour effet d'incorporer ces obligations à la tenure elle-même. En l'espèce, l'ACPP soutient que des obligations futures peuvent être incorporées à un droit de propriété en l'absence d'une obligation juridique qui empêche une personne de vendre un droit de propriété sans transférer les obligations qui s'y rattachent. Citant l'exemple de l'extraction du gaz et du pétrole, l'ACPP affirme que les obligations légales relatives à la remise en état des terres après l'extraction peuvent être si intimement liées au processus d'extraction lui-même que les



question on the record before me, I would certainly not foreclose the possibility that obligations associated with a property right could be embedded in that property right without there being a statute, regulation or government policy that expressly restricts a vendor from selling the property right without assigning those obligations to the purchaser.

[37] In sum, the reforestation obligations imposed by Alberta law on DMI's forest tenures are embedded in those tenures and, as such, are future expenses tied to ownership of the property. They are not a liability that can be separated from the forest tenure, the assumption of which would form part of the sale price of the tenure. I would therefore reject the Minister's argument that the purchasers' assumption of the reforestation obligations had to be added to DMI's proceeds of disposition for income tax purposes.

## (2) Contingent Liabilities

[38] DMI has also argued that it should not have been required to add the reforestation obligations to its proceeds of disposition because the obligations were a contingent liability.

[39] A contingent liability is "a liability which depends for its existence upon an event which may or may not happen": *Canada v. McLarty*, 2008 SCC 26, [2008] 2 S.C.R. 79, at para. 17, quoting *Winter v. Inland Revenue Commissioners*, [1963] A.C. 235 (H.L.), at p. 262. This Court has recognized that the contingent nature of a liability may have implications on the tax treatment of the liability. In *McLarty*, for instance, this Court recognized that, although a taxpayer generally incurs an expense when he has a legal obligation to pay a sum of money, no expense is incurred for tax purposes if the liability is contingent: paras. 14-16. In *Mandel v. The Queen*, [1980] 1 S.C.R. 318, aff'g [1979] 1 F.C. 560, this Court affirmed the Federal Court of Appeal's determination that a taxpayer who

obligations ne peuvent être dissociées du droit de propriété. Il n'est pas nécessaire de trancher cette question au vu du dossier qui nous est présenté, mais je n'écarterais certainement pas la possibilité que des obligations associées à un droit de propriété puissent être incorporées à ce droit de propriété sans qu'une loi, un règlement ou une politique administrative ne restreigne expressément la possibilité pour une personne de vendre le droit de propriété sans transférer ces obligations à l'acheteur.

[37] En somme, les obligations relatives au reboisement imposées par la loi de l'Alberta sur les tenures forestières de DMI sont inhérentes à ces tenures et constituent, de ce fait, des dépenses futures liées à la propriété du bien. Elles ne constituent pas une responsabilité dissociable de la tenure forestière, dont la prise en charge ferait partie du prix de vente de la tenure. Je rejeterais donc l'argument du ministre selon lequel la valeur des obligations relatives au reboisement prises en charge par les acheteurs devait, aux fins fiscales, être ajoutée au produit de disposition de DMI.

## (2) Obligations éventuelles

[38] DMI a également plaidé qu'elle ne devrait pas être tenue d'ajouter à son produit de disposition la valeur des obligations relatives au reboisement parce que ces obligations constituaient une dette éventuelle.

[39] Une dette éventuelle est une « obligation dont l'existence dépend d'un événement qui peut se produire ou ne pas se produire » : *Canada c. McLarty*, 2008 CSC 26, [2008] 2 R.C.S. 79, par. 17, citant *Winter c. Inland Revenue Commissioners*, [1963] A.C. 235 (H.L.), p. 262. Notre Cour a reconnu que le caractère éventuel d'une dette peut avoir des incidences sur le traitement fiscal de celle-ci. Dans l'arrêt *McLarty*, par exemple, la Cour a reconnu que même si, de façon générale, un contribuable effectue une dépense lorsqu'il a l'obligation juridique de payer une somme d'argent, aucune dépense n'est effectuée aux fins fiscales si la dette est éventuelle : par. 14-16. Dans l'arrêt *Mandel c. La Reine*, [1980] 1 R.C.S. 318, conf. [1979] 1 C.F. 560, la Cour a confirmé la conclusion de la Cour

purchases a capital asset may not include in his capital cost a liability to the vendor if the liability is contingent.

[40] However, DMI's argument that the reforestation obligations should not be included in its proceeds of disposition because they are a "contingent liability" is misplaced and appears to have caused some confusion in the courts below. The argument is problematic because, in focusing on whether the reforestation obligations are contingent or absolute, it implicitly accepts that the cost of reforestation is a liability of the vendor that is not embedded in the forest tenure and would constitute proceeds of disposition but for the contingent nature of the liability; see Frankovic, at p. 4. This implicit assumption is incorrect. As I have explained above, the cost of reforestation is not a distinct existing liability of the vendor. The assumption of the cost of reforestation would thus be excluded from proceeds of disposition independent of whether the cost is absolute or contingent. Using the example of the sale of a building in need of repair, the purchaser's assumption of the future cost of repairing the building is not part of the sale price of the building regardless of whether the purchaser is certain he will have to spend a specific amount on repairs in the future — such that the cost is absolute — or the requirement for repairs depends on some future event — such that the cost is contingent. The certainty or likelihood of the cost of repairs may, of course, affect the sale price by affecting the amount the purchaser is willing to pay for the building. It does not, however, affect whether the cost of repairs is part of the proceeds of disposition. The same is true of the reforestation obligations embedded in a forest tenure.

### (3) Avoidance of Asymmetrical Tax Treatment

[41] The approach advanced by the Minister would lead to asymmetry between the vendor's

d'appel fédérale selon laquelle un contribuable qui achète un bien en immobilisation ne peut inclure dans son coût en capital une obligation envers le vendeur si l'obligation est éventuelle.

[40] Toutefois, l'argument de DMI selon lequel la valeur des obligations relatives au reboisement ne devrait pas être incluse dans son produit de disposition parce qu'il s'agit d'une « obligation éventuelle » est hors de propos et semble avoir créé une certaine confusion dans les juridictions inférieures. L'argument est problématique parce que, en mettant l'accent sur la question de savoir si les obligations relatives au reboisement sont éventuelles ou absolues, il indique implicitement que le coût du reboisement est une obligation du vendeur qui n'est pas inhérente à la tenure forestière et qui constituerait un produit de disposition, n'eût été du caractère éventuel de l'obligation; voir Frankovic, p. 4. Or, ce postulat implicite est faux. Comme je l'ai expliqué ci-dessus, le coût du reboisement ne constitue pas, pour le vendeur, une obligation existante distincte. La prise en charge du coût du reboisement serait ainsi exclue du produit de disposition et ce, que le coût soit absolu ou éventuel. Si nous prenons l'exemple de la vente d'un édifice qui a besoin de réparations, la prise en charge par l'acheteur du coût futur des réparations à l'édifice ne fait pas partie du prix de vente de l'édifice, peu importe que l'acheteur soit assuré qu'il devra dépenser une somme déterminée pour des réparations dans le futur — auquel cas le coût est absolu — ou que la nécessité de réparations dépende d'un événement futur — auquel cas le coût est éventuel. Bien entendu, la certitude ou la probabilité du coût des réparations peut avoir une incidence sur le prix de vente puisqu'elle influe sur la somme que l'acheteur est disposé à payer pour l'édifice. Cependant, elle n'a pas d'incidence sur la question de savoir si le coût des réparations fait partie du produit de disposition. Il en est de même des obligations relatives au reboisement inhérentes à une tenure forestière.

### (3) Éviter le traitement fiscal asymétrique

[41] La thèse soutenue par le ministre mènerait à une asymétrie entre le produit de disposition du

proceeds of disposition and the purchaser's adjusted cost base at the time a forest tenure is acquired. The Minister's position is that the purchaser's adjusted cost base upon acquiring a forest tenure does not include the estimated reforestation obligations assumed. Notwithstanding that, the Minister would have the vendor's proceeds of disposition include the amount paid to the vendor plus an additional amount for the estimated future reforestation obligations assumed by the purchaser. The effect would be to tax the vendor as if the reforestation obligations assumed by the purchaser were part of the sale price, but to tax the purchaser as if the reforestation obligations it assumed were not part of the sale price; see P. W. Hogg, J. E. Magee and J. Li, *Principles of Canadian Income Tax Law* (7th ed. 2010), at p. 322, which explains that a taxpayer's adjusted cost base generally includes the purchase price of the property, as well as any expenses or fees associated with the acquisition of the property.

[42] Counsel for the Minister acknowledged this asymmetry at the oral hearing. Under the Minister's approach, the sale of the High Level Division to Tolko would have resulted in taxable proceeds of \$31 million for DMI (\$20 million received plus \$11 million in assumed reforestation obligations). However, Tolko's adjusted cost base would be \$20 million (just the amount paid). The Minister's asymmetrical approach means that if Tolko sold the forest tenure to a new purchaser the very next day, Tolko would be assessed taxable proceeds of \$31 million (the amount received plus the assumption of the future reforestation costs). That is, Tolko would be assessed \$11 million of taxable income, despite in no way receiving such additional income.

[43] The conclusion I have reached — that a purchaser's assumption of reforestation obligations does not form part of the vendor's proceeds of disposition — avoids this asymmetry. Although not dispositive, as Mainville J.A. recognized in his

vendeur et le coût de base rajusté de l'acheteur au moment de l'acquisition d'une tenure forestière. Selon le ministre, le coût de base rajusté de l'acheteur lorsqu'il acquiert une tenure forestière ne comprend pas les obligations estimatives relatives au reboisement que ce dernier prend en charge. Pourtant, le ministre voudrait que le produit de disposition du vendeur comprenne la somme payée au vendeur, plus une somme supplémentaire à l'égard des obligations futures estimatives relatives au reboisement prises en charge par l'acheteur. Par conséquent, le vendeur serait imposé comme si les obligations relatives au reboisement prises en charge par l'acheteur faisaient partie du prix de vente, alors que l'acheteur serait imposé comme si ces obligations qu'il prenait en charge n'en faisaient pas partie; voir P. W. Hogg, J. E. Magee et J. Li, *Principles of Canadian Income Tax Law* (7<sup>e</sup> éd. 2010), p. 322 (les auteurs expliquent que le coût de base rajusté d'un contribuable comprend généralement le prix d'achat du bien, ainsi que les frais ou honoraires liés à l'acquisition du bien).

[42] Les avocats du ministre ont reconnu cette asymétrie à l'audience. Selon l'approche préconisée par le ministre, la vente de la division High Level à Tolko aurait donné lieu pour DMI à un produit de disposition imposable de 31 millions de dollars (les 20 millions de dollars reçus, plus 11 millions de dollars au titre des obligations relatives au reboisement prises en charge). Toutefois, le coût de base rajusté de Tolko aurait été de 20 millions de dollars (la somme payée seulement). En vertu de l'approche asymétrique que propose le ministre, si Tolko vendait la tenure forestière à un nouvel acheteur dès le lendemain, elle serait imposée sur un produit de disposition imposable de 31 millions de dollars (la somme reçue, plus la prise en charge des coûts futurs du reboisement). Autrement dit, Tolko serait imposée sur 11 millions de dollars de revenu imposable, même si elle n'a d'aucune façon reçu ce revenu supplémentaire.

[43] La conclusion à laquelle j'arrive — que la valeur des obligations relatives au reboisement prises en charge par l'acheteur ne fait pas partie du produit de disposition du vendeur — permet d'éviter cette asymétrie. Même si cette interprétation de

dissent, an interpretation of the Act that promotes symmetry and fairness through a harmonious taxation scheme is to be preferred over an interpretation which promotes neither value.

B. *Whether it Makes Any Difference That the Contracting Parties Agreed to a Specific Amount of the Future Reforestation Obligations*

[44] The Minister reassessed DMI with respect to the Tolko sale using the \$11 million estimated cost of the reforestation obligations included in the sale agreement and reassessed DMI with respect to the Seehta sale using DMI's internal accounting estimates. The trial judge's determination of DMI's tax liability relied upon both of those estimates. According to the majority of the Court of Appeal, whether reforestation costs should be included in proceeds of disposition turns on whether the contracting parties agreed to an estimated future cost. It thus upheld the Minister's reassessment in the Tolko sale, but remitted the matter to the trial judge to determine whether there was an agreement as to the cost in the Seehta sale.

[45] In accordance with the analysis above, DMI's proceeds of disposition do not depend on whether the contracting parties agreed to a specific estimate of the cost of those obligations in their sale agreement. Any amount that the parties assigned to the reforestation obligations in the sale agreement was simply a factor in determining the fair market value of the forest tenures: I. J. Gamble, *Taxation of Canadian Mining* (2004), c. 6.6.2, at pp. 6-14 to 6-15.

[46] It is also irrelevant that DMI estimated the cost of future reforestation to compute its income for accounting purposes. Although commercial

la Loi n'est pas déterminante, comme l'a reconnu le juge Mainville dans ses motifs dissidents, il faut privilégier 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.

B. *Le fait que les parties contractantes soient convenues d'une valeur précise attribuée aux obligations futures relatives au reboisement change-t-il quelque chose?*

[44] Le ministre a établi la nouvelle cotisation de DMI à l'égard de la vente à Tolko en utilisant le coût estimatif de 11 millions de dollars des obligations relatives au reboisement stipulé dans le contrat de vente, et il a utilisé les estimations comptables internes de DMI pour établir la nouvelle cotisation de cette dernière à l'égard de la vente à Seehta. Pour déterminer l'obligation fiscale de DMI, le juge de première instance s'est appuyé sur ces deux estimations. Selon les juges majoritaires de la cour d'appel, pour répondre à la question de savoir si les coûts du reboisement doivent être inclus dans le produit de disposition, il faut se demander si les parties contractantes sont convenues d'un coût futur estimatif. Ils ont donc confirmé la nouvelle cotisation du ministre à l'égard de la vente à Tolko, mais dans le cas de la vente à Seehta, ils ont renvoyé l'affaire au juge de première instance pour qu'il détermine si les parties s'étaient entendues sur le coût.

[45] Conformément à l'analyse qui précède, le produit de disposition de DMI ne dépend pas de la question de savoir si les parties contractantes sont convenues d'un coût estimatif précis de ces obligations dans leur contrat de vente. Toute somme que les parties ont attribuée aux obligations relatives au reboisement dans le contrat de vente constituait simplement un facteur servant à déterminer la juste valeur marchande des tenures forestières : I. J. Gamble, *Taxation of Canadian Mining* (2004), ch. 6.6.2, p. 6-14 à 6-15.

[46] Il est également sans importance que DMI ait estimé le coût du reboisement futur pour calculer son revenu à des fins comptables. Même si

and accounting principles allowed DMI to deduct reforestation obligations on a yearly basis and add back to income the deducted amounts at the time of the sale to provide a more accurate picture of its profit from year to year, as I have explained above, the *Income Tax Act* does not permit that approach; see V. Krishna, *The Fundamentals of Canadian Income Tax* (9th ed. 2006), at pp. 171-72. This Court has recognized the distinct purposes of financial accounting and income tax calculation: *Canderel Ltd. v. Canada*, [1998] 1 S.C.R. 147, at para. 36. It would thus be an error to simply include DMI's accounting estimates in its proceeds of disposition.

## VI. Conclusion

[47] DMI was not required to include in its taxable proceeds of disposition an amount reflecting the future reforestation costs assumed by Tolko and Seehta.

[48] The appeal is allowed with costs throughout to DMI and the matter is remitted to the Minister for reassessment in accordance with these reasons.

*Appeal allowed with costs throughout.*

*Solicitors for the appellant: Wilson & Partners, Vancouver.*

*Solicitor for the respondent: Attorney General of Canada, Vancouver.*

*Solicitors for the intervener Her Majesty The Queen in Right of Alberta: Attorney General of Alberta, Edmonton; Michael Sobkin, Ottawa.*

*Solicitors for the interveners Tolko Industries Ltd., International Forest Products Ltd., West Fraser Timber Co. Ltd. and the Canfor Corporation: Thorsteinssons, Vancouver.*

*Solicitors for the intervener the Canadian Association of Petroleum Producers: Osler, Hoskin & Harcourt, Toronto.*

des principes commerciaux et comptables permettaient à DMI de déduire chaque année le coût des obligations relatives au reboisement et de rajouter au revenu les sommes déduites au moment de la vente afin d'offrir une image plus fidèle de son bénéfice d'une année à l'autre, comme je l'ai expliqué ci-dessus, la *Loi de l'impôt sur le revenu* ne permet pas cette façon de faire; voir V. Krishna, *The Fundamentals of Canadian Income Tax* (9<sup>e</sup> éd. 2006), p. 171-172. Notre Cour a reconnu les fins distinctes de la comptabilité générale et du calcul de l'impôt sur le revenu : *Canderel Ltée c. Canada*, [1998] 1 R.C.S. 147, par. 36. Il serait donc erroné de simplement inclure les estimations comptables de DMI dans son produit de disposition.

## VI. Conclusion

[47] DMI n'était pas tenue d'inclure dans son produit de disposition imposable une somme correspondant aux coûts futurs du reboisement pris en charge par Tolko et Seehta.

[48] Le pourvoi est accueilli avec dépens en faveur de DMI devant toutes les cours et l'affaire est renvoyée au ministre pour l'établissement de nouvelles cotisations conformément aux présents motifs.

*Pourvoi accueilli avec dépens devant toutes les cours.*

*Procureurs de l'appelante : Wilson & Partners, Vancouver.*

*Procureur de l'intimée : Procureur général du Canada, Vancouver.*

*Procureurs de l'intervenante Sa Majesté la Reine du chef de l'Alberta : Procureur général de l'Alberta, Edmonton; Michael Sobkin, Ottawa.*

*Procureurs des intervenantes Tolko Industries Ltd., International Forest Products Ltd., West Fraser Timber Co. Ltd. et Canfor Corporation : Thorsteinssons, Vancouver.*

*Procureurs de l'intervenante l'Association canadienne des producteurs pétroliers : Osler, Hoskin & Harcourt, Toronto.*