

Dossier : 2013-2913(GST)I

ENTRE :

MESFIN G. HAGOS,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu et jugement rendu oralement à l'audience, à Toronto
(Ontario), le 27 janvier 2014.

Devant : L'honorable Gérard J. Rip, juge en chef

Comparutions :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même

Avocate de l'intimée : M^e Lindsay Beelen

JUGEMENT

L'appel interjeté à l'encontre de la cotisation relative au remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves établie au titre de la partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise*, dont l'avis est daté du 30 juillet 2012, est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 3^e jour de mars 2014.

« Gérard J. Rip »

J.C. Rip

Traduction certifiée conforme
ce 15^e jour d'avril 2014.

C. Laroche

Référence : 2014 CCI 65
Date : 2014-03-03
Dossier : 2013-2913(GST)I

ENTRE :

MESFIN G. HAGOS,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge en chef Rip

[1] À la fin de l'audition de l'appel interjeté par M Hagos à l'encontre d'une cotisation lui refusant un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves au titre de la partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* (la « Loi »), je lui ai dit que je rejetterais son appel et donnerais les motifs du jugement ultérieurement. Voici les motifs.

[2] Le ou vers le 7 mars 2010, M. Hagos a signé une convention d'achat (la « convention ») d'un immeuble résidentiel situé à Brampton, en Ontario, pour un montant de 499 634 \$. Le bien en question fait partie d'un lotissement de 36 maisons isolées à parement intégral de briques. Le prix de la maison modèle achetée par M. Hagos était annoncé à 454 900 \$ et, dans une note, on précisait que [TRADUCTION] « les frais d'aménagement, les droits et la TVH [étaient] inclus dans le prix d'achat ». L'excédent sur le prix d'achat annoncé a été exigé en contrepartie d'un terrain bien situé et d'améliorations. D'après les calculs de M. Hagos, le prix d'achat du bien était de 499 633,59 \$, plus les frais de clôture de 2 799,55 \$, pour un total de 502 433,14 \$. Le prix de clôture de 526 433,14 \$ était un [TRADUCTION] « coût artificiel »; il y avait un écart de 24 000 \$, et c'est cet écart dont il demande le remboursement.

[3] La clôture de la transaction d'achat et vente a eu lieu le 7 juillet 2011. À l'époque de la signature de la convention, M. et M^{me} Hagos comptaient résider sur le bien.

[4] À un certain moment avant la date de clôture, M. et M^{me} Hagos se sont ravisés. Le bien serait acheté à des fins d'investissement, c'est-à-dire pour être loué.

[5] Néanmoins, à la conclusion de la transaction, M. et M^{me} Hagos ont cédé au vendeur le rabais de TVH et signé une déclaration attestant qu'ils étaient admissibles [TRADUCTION] « à demander un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves (habitations achetées d'un constructeur), conformément aux dispositions et aux exigences de la Loi, modifiées à l'égard de l'achat » du bien et ont [TRADUCTION] « cédé la totalité des droits au paiement du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves » au vendeur.

[6] L'état des rajustements relativement à la transaction a été préparé par l'avocat de M. et M^{me} Hagos. Il leur a crédité un rabais de TVH cédé au vendeur de 24 000 \$, un dépôt de 30 000 \$ et un solde de clôture de 526 433,14 \$ après divers rajustements. M. Hagos n'est pas d'accord avec le fait que leur avocat leur a à juste titre crédité, à lui et à M^{me} Hagos, le montant de 24 000 \$. Il affirme avec insistance que l'avocat s'est trompé. Il n'a pas, pour autant que je le sache, porté cette erreur, si erreur il y a, à l'attention de son avocat.

[7] La convention comprenait une clause sur la « TPS » :

[TRADUCTION]

- a) Les parties reconnaissent et conviennent que le prix d'achat énoncé dans la présente convention comprend la taxe fédérale sur les biens et services (la « TPS ») exigible en application de la *Loi sur la taxe d'accise* du Canada (la « loi sur la TPS ») et que la contrepartie réelle à l'égard de l'unité d'habitation, à l'exclusion de tout supplément, de toute modification ou de tout rajustement, tels que prévus aux présentes, est le montant dérivé en soustrayant du prix d'achat (la « contrepartie ») la TPS exigible à l'égard de la présente transaction d'achat et vente (moins tout remboursement, crédit et rabais offert à l'acheteur conformément à la loi sur la TPS). L'acheteur reconnaît et convient que le vendeur doit inclure la contrepartie dans le transfert de propriété que le vendeur remet à l'acheteur à la date de clôture. L'acheteur accepte et convient de payer la TPS tel que le requiert la loi sur la TPS.

- b) En contrepartie du prix d'achat comprenant la TPS, l'acheteur, par la présente, cède irrévocablement au vendeur tout droit qu'il pourrait avoir, à la date de clôture ou par la suite, à quelque remboursement, crédit ou rabais (les « rabais ») offert concernant la présente transaction de vente et d'achat en vertu de la loi sur la TPS. Sous réserve de l'alinéa d) ci-dessous, l'acheteur reconnaît, atteste et affirme être un particulier et que, immédiatement après la date de clôture, il occupera lui-même l'unité d'habitation ou fera en sorte qu'une ou plusieurs de ses personnes liées (au sens de la loi sur la TPS) occuperont l'unité d'habitation comme étant leur lieu de résidence habituelle (au sens de la loi sur la TPS) pendant la période voulue pour que l'acheteur ait droit au remboursement de la TPS pour habitations neuves conformément à la loi sur la TPS.
- c) Sous réserve de l'alinéa d) ci-dessous, l'acheteur convient de remettre au vendeur, à la date de clôture ou à n'importe quel moment par la suite, la totalité des actes de cession, directives, demandes, consentements, déclarations, engagements et autres documents requis par le vendeur pour permettre à celui-ci de demander et de recevoir le remboursement de la TPS pour habitations neuves conformément à la loi sur la TPS. L'acheteur cède irrévocablement par la présente à tout représentant du vendeur les pleins pouvoirs de substitution à titre de procureur et de mandataire, conformément aux dispositions de la *Loi sur les procurations*, L.R.O. 1990, ayant plein pouvoir et pleine autorité, au nom et en lieu et place de l'acheteur, d'exécuter, attester et enregistrer tout document éventuellement nécessaire pour que le remboursement de la TPS pour habitations neuves soit versé ou crédité au vendeur. La présente procuration est accordée irrévocablement, conformément à la *Loi sur les procurations* de l'Ontario, et survit à la date de clôture et liera les héritiers, exécuteurs, administrateurs, successeurs et ayants droit de l'acheteur.
- d) Si, pour quelque raison, l'acheteur ne peut être admissible au remboursement de la TPS pour habitations neuves, il doit verser en indemnité au vendeur le montant auquel il aurait eu droit s'il avait été admissible à ce remboursement. Et, en cas de non-admissibilité connue à la date de clôture ou auparavant, le vendeur obtient crédit, à l'état des rajustements, du montant du remboursement de la TPS pour habitations neuves.

[8] M. Hagos et le représentant autorisé du constructeur ont rempli et signé une *Demande de remboursement de la TPS/TVH pour les maisons achetées d'un constructeur* (formulaire GST190 F (10)) le 7 juillet 2011, et le document a été envoyé à l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC »). M. Hagos a relevé que la date de clôture était éloignée de près d'un an de celle de la signature de la convention d'achat du bien et, à la clôture, il n'avait eu d'autre choix que de signer la demande de remboursement pour habitations neuves achetées d'un constructeur, ainsi que la déclaration que lui-même et de M^{me} Hagos étaient admissibles à demander un

remboursement pour habitations neuves. Autrement, disait-il, la vente ne serait pas conclue et il perdrait le dépôt de 30 000 \$. Néanmoins, il savait ce qu'il signait lorsqu'il a apposé sa signature sur ces documents à la clôture.

[9] Après avoir crédité M. et M^{me} Hagos du montant du remboursement pour habitations neuves, le constructeur a présenté le 24 août 2011 une demande de remboursement pour habitations neuves avec sa déclaration de TPS/TVH et a demandé le montant du remboursement à titre de rajustement au montant net de la taxe. Le ministre du Revenu national (le « ministre ») a accordé le rabais et en a crédité le montant au constructeur.

[10] Ultérieurement, soit le 10 avril 2012, M. Hagos a présenté une demande de remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs (le « RIHLN ») à l'égard du bien. Le ministre a approuvé le RIHLN et envoyé à l'appelant un avis de cotisation, daté du 30 juillet 2012, lequel indiquait un remboursement de 24 159,11 \$.

[11] À l'examen de la demande présentée par l'appelant à l'égard du remboursement pour habitations neuves achetées d'un constructeur, le ministre a établi que le remboursement n'aurait pas dû être accordé et n'aurait pas dû être crédité au constructeur. Voilà pourquoi le ministre a refusé à l'appelant le remboursement pour habitations neuves, car celui-ci n'avait pas acquis le bien pour qu'il lui serve de lieu de résidence habituelle ou serve ainsi à une personne liée, et ni l'appelant ni une personne liée n'ont été les premiers occupants du bien. Le ministre a envoyé à l'appelant un avis de cotisation demandant le remboursement du paiement en trop le 30 juillet 2012; paragraphes 254(2) et (2.1), article 264 et paragraphe 297(2.1) de la Loi.

[12] L'appelant a nié les hypothèses du ministre selon lesquelles il avait cédé le remboursement pour habitations neuves au constructeur, malgré la documentation attestant le contraire, c'est-à-dire que le constructeur lui avait crédité un montant de 24 000 \$ à l'égard du remboursement pour habitations neuves, et malgré la déclaration de rajustement de son propre avocat lui créditant ce montant.

[13] Il me semble que, si M. Habos estime avoir payé trop cher le bien, sa contestation n'est pas à l'endroit du ministre.

[14] Manifestement, l'appelant a demandé deux remboursements pour habitations neuves à l'égard du même bien, c'est-à-dire un remboursement pour les maisons achetées d'un constructeur et un deuxième remboursement, soit un remboursement

pour immeubles d'habitation locatifs neufs. Le paragraphe 262(2) se trouve à la section VI de la Loi. Il est ainsi libellé :

L'objet d'un remboursement ne peut être visé par plus d'une demande selon la présente section. Only one application may be made under this Division for a rebate with respect to any matter.

[15] Les demandes de remboursement pour habitations neuves et pour immeubles d'habitation locatifs neufs ont été présentées au titre de la section VI de la Loi. Il avait déjà reçu un remboursement lorsqu'il a présenté la demande de RIHLN.

[16] L'appel est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 3^e jour de mars 2014.

« Gérard J. Rip »

J.C. Rip

Traduction certifiée conforme
ce 15^e jour d'avril 2014.

C. Laroche

RÉFÉRENCE : 2014 CCI 65

N^o DU DOSSIER DE LA COUR : 2013-2913(GST)I

INTITULÉ : MESFIN G. HAGOS c.
SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L' AUDIENCE : Toronto (Ontario)

DATE DE L' AUDIENCE : Le 27 janvier 2014

MOTIFS DU JUGEMENT; L'honorable Gérald J. Rip, juge en chef

DATE DU JUGEMENT : Le 3 mars 2014

COMPARUTIONS :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même
Avocate de l'intimée : M^e Lindsay Beelen

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom :

Cabinet :

Pour l'intimée : William F. Pentney
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada