

Dossier : 2014-929(IT)I

ENTRE :

SHIRTAZ CHARANIA,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu les 11 et 12 juin 2014, à Ottawa (Ontario)

Devant : L'honorable juge Valerie Miller

Comparutions :

Représentant de l'appelant : M. K.E. Koshy, CA
Avocate de l'intimée: M^e Tamara Watters

JUGEMENT

L'appel interjeté à l'encontre de la nouvelle cotisation datée du 13 novembre 2012 établie au titre de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 2009 de l'appelant est accueilli sans frais, et l'affaire est renvoyée au ministre du revenu national pour qu'il procède à un nouvel examen et établisse une nouvelle cotisation en tenant pour acquis que le montant de 79 779 \$ doit être soustrait du revenu de l'appelant pour l'année d'imposition 2009.

Signé à Halifax (Nouvelle-Écosse), ce 30^e jour de mars 2015.

« V.A. Miller »

Juge V.A. Miller

Traduction certifiée conforme
ce 18^e jour de juin 2015.

Marie-Christine Gervais, traductrice

Référence : 2015 CCI 80

Date : **20150410**

Dossier : 2014-929(IT)I

ENTRE :

SHIRTAZ CHARANIA,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT MODIFIÉ

La juge V.A. Miller

[1] La question en litige dans le présent appel est de savoir si, en 2009, l'appelant a reçu un avantage conféré à un actionnaire de 79 779 \$ de B&N Transmission Inc. (« B&N »). Le ministre du Revenu national (le « ministre ») a établi une nouvelle cotisation à l'égard de l'appelant au titre du paragraphe 15(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « LIR ») afin d'inclure cette somme dans son revenu en tenant pour acquis que B&N lui avait transféré le bien situé au 149, avenue Inverkip, à Ottawa (le « bien »), moyennant une contrepartie inférieure à la juste valeur marchande du bien.

[2] Les personnes suivantes ont témoigné à l'audience :

- a) Brad Colbourne, le comptable qui a préparé les écritures de journal de fin d'exercice, les états financiers et les déclarations de revenus de B&N et de l'appelant pour l'année 2009;
- b) Nimira Charania, la tante de l'appelant et aussi la comptable qui a préparé le grand livre général pour B&N;
- c) Linda Chen, la fonctionnaire de l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») qui a procédé à la vérification de B&N et de l'appelant;
- d) l'appelant.

[3] À l'audience, l'appelant était représenté par M. Koshy, CPA, CA. Celui-ci a présenté divers arguments qui, s'ils étaient fondés, donneraient gain de cause à l'appelant. Toutefois, l'argument le plus convaincant qu'il a présenté était que son cabinet avait commis une erreur comptable.

Les faits

[4] B&N a acheté le bien le 4 avril 2003 et son nom figurait sur le titre du bien. Le prix d'achat du bien s'élevait à 198 023,33 \$. B&N a payé un acompte relativement au bien et a consenti une hypothèque à la Banque de Montréal en contrepartie d'un produit de 150 000 \$.

[5] L'appelant y a habité et a payé 1 200 \$ par mois à B&N du 4 avril 2003 jusqu'en 2009. B&N a déclaré ce montant en tant que loyer, a déduit les dépenses afférentes aux services publics et à la taxe municipale supportées relativement au bien et a demandé une déduction pour amortissement à l'égard du bien.

[6] Le 9 mars 2009, B&N a transféré le bien à l'appelant. Selon le document d'enregistrement foncier, la contrepartie versée à l'égard du transfert était de 1 \$.

[7] Le 15 avril 2009, l'appelant a signé une convention d'achat-vente avec des tiers acheteurs en vue de leur vendre le bien pour la somme de 275 000 \$. La vente a été conclue le 30 juin 2009.

[8] En 2009, l'appelant était à la fois employé et actionnaire de B&N, une petite entreprise familiale.

[9] La société B&N a quatre actionnaires. Nazib Charania, l'oncle de l'appelant, détenait toutes les actions ordinaires et l'appelant détenait toutes les actions spéciales de catégorie A de B&N. Nimira Charania, la tante de l'appelant et l'épouse de Nazib, détenait 28 % des actions spéciales de catégorie B émises et

Gulshan Charania, la tante de l'appelant, détenait le reste des actions spéciales de catégorie B émises. Seules les actions ordinaires accordaient des droits de vote.

Nimira Charania

[10] Nimira Charania a expliqué que l'appelant était comme un fils pour elle et son époux. Il avait vécu avec eux de 1983 à 1996 et avait déménagé seulement lorsqu'il s'était marié et avait emménagé dans sa propre maison. Son époux lui avait montré comment exploiter une entreprise de transmissions.

[11] Nimira Charania est titulaire d'un baccalauréat en commerce avec majeure en finances et en comptabilité. Elle est la comptable de B&N ainsi que de sociétés externes, comme Swiss Chalet et Harvey's. En ce qui concerne B&N, elle a déclaré qu'elle comptabilisait l'ensemble de ses factures et de ses chèques et qu'elle les faisait concorder avec les relevés bancaires. C'est elle qui prépare le bilan et le grand livre général et qui s'occupe de la comptabilité générale pour B&N, mais c'est le cabinet Connelly et Koshy qui prépare les écritures de journal de fin d'exercice, les états financiers et les déclarations de revenus de B&N.

[12] Nimira Charania a affirmé qu'en 2009, elle avait apporté les documents comptables de B&N chez Connelly et Koshy. Ces documents comptables se composaient d'approximativement dix dossiers dans une boîte. Chaque dossier renfermait toutes ses écritures, qui consistaient en de nombreux documents. Elle a dit que la boîte était pleine.

[13] Chez Connelly et Koshy, elle a consulté Luc Imbeau, associé principal. Dans son témoignage, elle a affirmé qu'elle lui avait parlé des éléments d'actif qui avaient été achetés ou vendus ainsi que de la façon dont elle avait comptabilisé les opérations relatives à ces éléments d'actif. Elle lui avait montré dans quel compte ils étaient ainsi que l'endroit où il pouvait trouver les documents se rapportant à l'achat ou à la vente de ceux-ci. Elle a déclaré que, si une réclamation avait été faite contre B&N au cours de l'année, elle l'aurait signalé à M. Imbeau et elle lui aurait dit où trouver le ou les documents pertinents dans la boîte de documents.

Bradley Colbourne

[14] **Bradley** Colbourne, comptable agréé et planificateur financier agréé chez Connelly et Koshy, a témoigné qu'il avait préparé les écritures de journal de fin d'exercice de 2009 pour B&N. Cependant, il avait reçu les documents pour exécuter ces tâches de Luc Imbeau, associé principal du cabinet. Il n'a pas du tout

parlé avec Nimira Charania au cours de l'année 2009 et il ne la connaissait pas en 2009.

[15] D'après son témoignage, M. Colbourne disposait de documents qui révélaient que B&N avait transféré le bien à l'appelant. Il a fait les écritures de journal pour enlever le bien des documents comptables de B&N, tant pour ce qui est de l'élément d'actif que de la créance afférente à celui-ci. Il a porté le transfert du bien au débit de l'appelant à titre de prêt. Le montant du prêt était de 97 852,56 \$, soit la valeur comptable du bien. Il n'a pas déclaré le transfert du bien dans la déclaration de revenus de B&N parce que le transfert n'avait pas entraîné de gain ou de perte pour B&N.

[16] En date du 30 avril 2009, le compte de prêt d'actionnaire de l'appelant auprès de B&N montrait que l'appelant devait à B&N 64 670,45 \$, laquelle somme consistait en les montants suivants :

Compte	Montant	Explication
6002	(76 438,67 \$)	Dû à l'appelant
6253	141 109,12 \$	Dû par l'appelant
Total	64 670,45 \$	

[17] Cependant, M. Colbourne a préparé une « feuille maîtresse » intitulée [TRADUCTION] « Prêts » qui révélait qu'en 2009, l'appelant avait reçu de B&N un prêt de 97 852,56 \$ (pièce A-2, page 2). Ce prêt consenti à l'appelant a aussi été consigné par M. Colbourne dans le journal général de B&N (pièce A-1).

Linda Chen

[18] Linda Chen a affirmé qu'elle avait été chargée de la vérification de B&N pour la période du 1^{er} mai 2007 au 30 avril 2010. Elle devait entre autres examiner certains comptes, dont le compte de prêt d'actionnaire.

[19] Lors de son examen, Mme Chen a remarqué que B&N avait inscrit le bien en tant qu'élément d'actif dans son bilan en 2008. Toutefois, le bien ne figurait nulle part dans son bilan pour 2009. De plus, la vente du bien n'était pas inscrite dans la déclaration de revenus de B&N pour 2009.

[20] Après avoir analysé les documents comptables de B&N, Mme Chen a conclu qu'il aurait dû être comptabilisé dans le compte de prêt d'actionnaire de l'appelant que celui-ci devait à B&N $97\,852,56 \$ + 64\,670,45 \$ = 162\,523,01 \$$.

[21] Parmi les documents comptables de B&N, se trouve la convention d'achat-vente signée par l'appelant le 15 avril 2009. Comme je l'ai déjà mentionné, l'appelant a vendu le bien pour la somme de 275 000 \$. Mme Chen a déterminé que la juste valeur marchande du bien le 9 mars 2009, soit la date du transfert du bien à l'appelant, était la même que son prix de vente le 15 avril 2009, soit la date à laquelle l'appelant a vendu le bien à des tiers. Autrement dit, elle a déterminé que la juste valeur marchande du bien en date du 9 mars 2009 était de 275 000 \$.

[22] Mme Chen a affirmé qu'elle avait rencontré Nimira Charania et M. Koshy. Elle avait proposé qu'un rajustement soit apporté à l'année d'imposition 2009 de B&N, lequel permettrait d'inclure le gain imposable non déclaré et la récupération de la déduction pour amortissement. Cette proposition a été acceptée par B&N. Cependant, Mme Chen a aussi proposé d'augmenter la cotisation en litige dans le présent appel, et cette proposition n'a pas été acceptée.

L'appelant

[23] L'appelant a obtenu un diplôme de 11^e année et a par la suite suivi des cours dans le domaine de l'électronique et de la mécanique automobile au Collège Algonquin. Son oncle, Nazib Charania, lui a montré comment exploiter une entreprise de transmissions. L'appelant gère maintenant une grande entreprise de transmissions qui est une filiale de B&N en Angola.

[24] L'appelant a déclaré que, lorsqu'il avait déménagé de la maison de son oncle en 1996, il avait acheté une maison sur Upper Dwyer Hill Road. Son mariage a pris fin en 1998 et il a réglé les questions financières qui se posaient avec son ex-épouse. Il a alors vendu sa maison sur Upper Dwyer Hill Road. Il a tiré environ 138 548 \$ de la vente de cette maison et il a placé les fonds dans B&N parce qu'il craignait que son ex-épouse ne demande une pension alimentaire plus élevée.

[25] Le 7 novembre 2002, l'appelant et B&N ont signé une déclaration de fiducie dans laquelle ils déclaraient que B&N détiendrait le bien en fiducie pour l'appelant.

[26] L'appelant a mentionné que la déclaration de fiducie lui avait été expliquée et qu'il croyait comprendre qu'il était vraiment propriétaire du bien. Il pensait que les versements mensuels qu'il effectuait à B&N n'étaient pas un loyer, mais des paiements hypothécaires. Il a affirmé que, lors de l'achat du bien, B&N avait versé un acompte de 60 000 \$. Il ne pensait pas que l'acompte faisait partie des fonds qu'il avait déposés auprès de B&N.

[27] L'appelant a déclaré qu'en 2009, sa petite amie et lui voulaient acheter une maison ensemble. Il voulait que le bien lui soit transféré afin qu'il puisse le vendre, parce qu'on lui avait dit qu'il pouvait obtenir un taux d'intérêt moins élevé sur son hypothèque s'il vendait personnellement le bien au lieu de le faire vendre par B&N.

Le droit applicable

[28] En avril 2009, le paragraphe 15(1) de la LIR était ainsi libellé :

Avantages aux actionnaires – La valeur de l'avantage qu'une société confère, à un moment donné d'une année d'imposition, à un actionnaire ou à une personne en passe de le devenir est incluse dans le calcul du revenu de l'actionnaire pour l'année — sauf dans la mesure où cette valeur est réputée par l'article 84 constituer un dividende — si cet avantage est conféré autrement que [...]

Analyse

[29] Le représentant de l'appelant a concédé que B&N n'avait pas respecté les conditions énoncées dans la déclaration de fiducie. L'appelant n'était donc pas le propriétaire bénéficiaire du bien.

[30] La preuve donne à penser que B&N s'est attribuée le bien. Le nom de B&N figurait sur le titre du bien et celle-ci détenait une hypothèque sur le bien. Elle a comptabilisé le bien dans ses documents comptables en tant qu'immobilisation et a demandé une déduction pour amortissement à l'égard de celui-ci. B&N a comptabilisé les paiements de l'appelant en tant que loyer. L'ensemble des factures de services publics et de taxe municipale était au nom de B&N et c'était elle qui payait toutes les dépenses.

[31] L'appelant a affirmé qu'il versait 1 200 \$ par mois à B&N. À son avis, c'était lui qui payait l'hypothèque et les dépenses mensuelles afférentes au bien. Cependant, je crois comprendre qu'il ne s'est jamais renseigné au sujet des coûts

liés à l'entretien du bien parce que, à eux seuls, les paiements hypothécaires mensuels s'élevaient à environ 1 200 \$.

[32] L'appelant et Nimira Charania ont tous les deux déclaré qu'en 1998, l'appelant avait déposé la somme de 138 548 \$ auprès de B&N pour la conserver en lieu sûr. L'appelant a déclaré qu'il n'avait pas signé d'entente ni quelque autre document que ce soit avec B&N à l'égard de cette somme.

[33] M. Koshy a allégué que son cabinet avait commis une erreur lorsqu'il avait comptabilisé le transfert du bien à sa valeur comptable nette au lieu de sa juste valeur marchande. J'ai conclu qu'il avait raison et que la présente question en litige découlait d'une erreur commise par son cabinet.

[34] M. Colbourne a déclaré que, quand il avait préparé les écritures de journal de fin d'exercice, il pensait que ses écritures étaient exactes. Toutefois, lorsqu'il avait appris que le bien avait été vendu à des tiers en avril 2009, il avait dit que le cabinet avait commis une erreur et que le bien aurait dû avoir été transféré à l'appelant à sa juste valeur marchande de 275 000 \$, et non à sa valeur comptable de 97 852,56 \$.

[35] M. Colbourne et Nimira Charania étaient des témoins dignes de foi.

[36] Il ressort clairement de la preuve que Nimira Charania et M. Colbourne ne se sont pas rencontrés en 2009. Il est également évident qu'en 2009, Nimira Charania a rencontré M. Imbeau et lui a remis les documents comptables de B&N. Elle lui a aussi donné des directives à l'égard de ces documents comptables. À la lumière de son témoignage, je conclus qu'elle a dit à M. Imbeau que l'appelant vendait le bien à des tiers. Elle a témoigné qu'elle avait dit à M. Imbeau qu'elle lui remettrait les documents définitifs de l'avocat une fois la vente conclue (voir la transcription, à la page 53). Nimira Charania a rencontré M. Imbeau quelque temps avant le 13 mai 2009 (voir la pièce A-1). La vente du bien a été conclue le 30 juin 2009, et j'en déduis que Nimira Charania renvoyait à la pièce R-12 lorsqu'elle a dit à M. Imbeau qu'elle lui remettrait les documents définitifs de l'avocat.

[37] De toute évidence, M. Imbeau n'a pas communiqué ces renseignements à M. Colbourne, qui a préparé les écritures de journal de fin d'exercice, les états financiers et la déclaration de revenus de B&N pour 2009.

[38] Malheureusement, M. Imbeau n'a pas été appelé à témoigner. Il est également regrettable que personne n'ait demandé à Nimira Charania si la convention d'achat-vente datée du 15 avril 2009 (pièce R-11) était dans la boîte de documents qu'elle avait remise à M. Imbeau. Cependant, ce document n'a été présenté en preuve qu'après le témoignage de Nimira Charania et de M. Colbourne.

[39] Bien que Connelly et Koshy eût donné à Nimira Charania une ébauche des états financiers et des écritures de journal de fin d'exercice, il semble qu'elle ne les a pas examinés. Elle a affirmé qu'elle avait vu les documents, mais qu'elle n'avait rien fait avec eux.

[40] L'appelant ne savait pas qu'une erreur avait été commise et il n'a pas non plus approuvé l'erreur. Il croyait que la déclaration de fiducie avait été respectée et qu'il était déjà propriétaire du bien.

[41] Il est clair que B&N n'avait pas l'intention de conférer un avantage à l'appelant. Elle a transféré le bien à l'appelant et a inclus un montant à l'égard du bien en tant que prêt dû par lui. Le problème tenait au fait que le montant inclus était inexact. Ce problème découle d'une erreur commise par Connelly et Koshy et non du fait que B&N ou l'appelant avait l'intention de commettre une fraude.

[42] M. Koshy a aussi allégué que les actionnaires avaient mis en commun les sommes dans leur compte de prêt d'actionnaire respectif afin qu'il y ait suffisamment de fonds dans les comptes mis ensemble pour compenser le coût du bien pour l'appelant. Cependant, la preuve révèle clairement que chacun des actionnaires retirait de l'argent de son compte de prêt d'actionnaire respectif. Il ressort de la preuve que les actionnaires n'avaient pas l'intention de mettre en commun les sommes dans leur compte de prêt d'actionnaire.

[43] L'appel est accueilli et la nouvelle cotisation datée du 13 novembre 2012 est déferée au ministre du Revenu national pour qu'il procède à un nouvel examen et établisse une nouvelle cotisation en tenant pour acquis que le montant de 79 779 \$ doit être soustrait du revenu de l'appelant pour l'année d'imposition 2009. Bien entendu, Nimira Charania doit faire en sorte que B&N augmente le solde du prêt d'actionnaire de l'appelant chez B&N en conséquence.

**Les présents motifs du jugement remplacent
les motifs du jugement datés 30 mars 2015**

Page : 9

Signé à Ottawa, Canada, ce 10^e jour d'avril 2015.

« V.A. Miller »

Juge V.A. Miller

Traduction certifiée conforme
ce 18^e jour de juin 2015.

Marie-Christine Gervais, traductrice

RÉFÉRENCE : 2015 CCI 80
N^o DU DOSSIER DE LA COUR : 2014-929(IT)I
INTITULÉ : SHIRTAZ CHARANIA c. SA MAJESTÉ
LA REINE
LIEU DE L' AUDIENCE : Ottawa (Ontario)
DATE DE L' AUDIENCE : Le 11 juin 2014
MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Valerie Miller
DATE DU JUGEMENT : Le 30 mars 2015
DATE DES MOTIFS MODIFIÉS : Le 10 avril 2015

COMPARUTIONS :

Représentant de l'appelant : M. K.E. Koshy, CA
Avocate de l'intimée : M^e Tamara Watters

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom :

Cabinet :

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