

Dossier : 2015-1026(IT)I

ENTRE :

MARIE-PAULE D'AMOUR,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appel entendu le 7 octobre 2016, à Montréal (Québec)

Devant : L'honorable juge Réal Favreau

Comparutions :

Pour l'appelante :

l'appelante elle-même

Avocate de l'intimée :

M^e Marie-Claude Landry

JUGEMENT

L'appel à l'encontre de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* datée du 3 novembre 2008 concernant l'année d'imposition 2005 est rejeté conformément aux motifs du jugement ci-joints.

Signé à Ottawa, Canada, ce 22^e jour de janvier 2016.

« Réal Favreau »

Juge Favreau

Référence : 2016 CCI 18

Date : 20150122

Dossier : 2015-1026(IT)I

ENTRE :

MARIE-PAULE D'AMOUR,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Favreau

[1] Il s'agit d'un appel sous le régime de la procédure informelle à l'encontre d'une nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.), telle que modifiée, (la « Loi »), datée du 3 novembre 2008 concernant l'année d'imposition 2005 de l'appelante.

[2] En vertu de la cotisation du 3 novembre 2008, le ministre du Revenu national (le « ministre ») a refusé à l'appelante une perte déductible au titre d'un placement d'entreprise (la « PDTPE ») au montant de 48 813 \$, soit 50% d'une perte en capital de 97 627 \$.

[3] Pour établir et maintenir la nouvelle cotisation, le ministre a tenu pour acquis les hypothèses de fait suivantes :

- a) Depuis le 20 mars 2002, l'appelante est l'unique propriétaire d'une bâtisse sise au 121 rue Principale à St-Sauveur (« l'immeuble »);

- b) le revenu locatif provenant de l'immeuble déclaré par l'appelante et cotisé par le ministre pour l'année en litige est le suivant :

Revenu locatif brut	18 000 \$
Revenu locatif net	5 613 \$

- c) depuis le 5 juillet 2002, l'appelante est actionnaire unique, secrétaire et trésorière de la société 9133-6503 Québec Inc. (ci-après « Société »), dont l'exercice financier se termine au 28 février de chaque année;
- d) la principale activité de la Société était l'exploitation d'un restaurant situé au 121 rue Principale à St-Sauveur;
- e) le restaurant a été exploité par la Société jusqu'en août 2003;
- f) à partir du mois d'août 2003, l'appelante a loué l'immeuble à 9132-1596 Québec Inc.;
- g) à partir du mois d'août 2003, la Société n'était plus en exploitation;
- h) le ou vers le 20 décembre 2005, l'appelante a vendu l'immeuble et donné tous les actifs de la Société à 9132-1596 Québec Inc.;
- i) le gain en capital provenant de la disposition de l'immeuble déclaré par l'appelante et cotisé par le Ministre est le suivant :

Produit de disposition	325 000 \$
Moins : Prix de base rajusté & dépenses effectuées	233 292 \$
Gain en capital	91 708 \$
Gain en capital imposable	45 854 \$

- j) la Société a été dissoute le 5 décembre 2006;

- k) en produisant sa déclaration de revenus pour l'année d'imposition 2005, l'appelante a réclamé une PDTPE de 48 813 \$(97 627 \$ x 50%);
- l) l'appelante n'a pas consenti à la Société des avances totalisant 97 627 \$.

[4] Madame D'Amour a témoigné à l'audience et elle a fourni des informations concernant la nature des travaux qui ont dû être exécutés pour transformer ce qui était auparavant un dépanneur fermé depuis 6 ans en un restaurant 4 étoiles. Elle a admis toutes les hypothèses de fait que le ministre a tenu pour acquis, sauf pour ce qui est du produit de disposition de l'immeuble situé au 121, rue Principale à Saint-Sauveur (l'« immeuble ») qui, selon elle, devrait être de 320 000 \$ plutôt que de 325 000 \$ et pour ce qui est des avances totalisant 97 627 \$ qu'elle aurait consenties à la société 9133-6503 Québec Inc. (la « société ») qui opérait le restaurant. Le conjoint de madame D'Amour était le chef cuisinier du restaurant.

[5] Madame D'Amour a acquis l'immeuble le 20 mars 2002. Il s'agissait d'une vieille bâtisse avec un dépanneur adjacent à la maison. L'accès par l'intérieur au dépanneur se faisait par la salle de lavage de la maison.

[6] Le 5 juillet 2002, madame D'Amour a constitué la société « Restaurant Trattoria D'Amore Saint-Sauveur-Des-Monts Ltée » en vertu de la partie 1A de *la Loi sur les compagnies du Québec*, laquelle est devenue le 15 septembre 2003 la société suite à une modification de ses statuts. L'exercice financier de la société se terminait le 28 février de chaque année et sa principale activité était l'exploitation du restaurant.

[7] Les travaux de rénovation ont duré tout l'été et le restaurant a ouvert ses portes le 1er septembre 2002. Lors de son témoignage, madame D'Amour a affirmé qu'elle avait payé les coûts afférents aux travaux de rénovation à même ses comptes de banque personnels. Madame D'Amour a mis en preuve les documents suivants :

- des extraits de ses comptes bancaires en y annotant ce à quoi les sommes déboursées ont servi ;
- une liste des dépenses encourues en 2002 pour le restaurant comprenant les noms des fournisseurs, les montants réclamés par chacun, les dates de

paiement et les montants payés, avec en annexe une copie des factures sous-jacentes;

- des états financiers non vérifiés de la société préparés par monsieur Marcel Dulude, un comptable agréé, soit (i) un bilan d'ouverture au 1er septembre 2002 montrant des immobilisations totalisant 88 203 \$ (51 422 \$ pour le mobilier et les équipements et 36 726 \$ pour les améliorations locatives) et un dû de 98 845 \$ à l'administrateur sans intérêt, ni modalité de remboursement; (ii) un bilan au 30 septembre 2002 et (iii) des états financiers complets au 28 février 2003 montrant des immobilisations de 85 440 \$ et un dû de 97 627 \$ à l'administrateur;
- des états financiers non vérifiés de la société au 28 février 2005 avec les chiffres comparables au 28 février 2004 préparés par Les Entreprises Michel Lafond Enr., lesquels indiquent comme seul actif des immobilisations pour 86 500 \$ et comme seul passif un dû à l'administrateur de 97 038 \$. Ces états financiers contiennent une mention que la société n'a eu aucune activité au cours de l'année et est inactive depuis le 28 février 2003;
- le permis de rénovation daté du 18 juillet 2002 de la municipalité du village de Saint-Sauveur-Des-Monts demandé par madame D'Amour afin de faire autoriser les travaux lesquels étaient estimés à 100 000 \$ et devaient être exécutés du 22 juillet 2002 au 15 août 2002.

[8] Malheureusement pour l'appelante, son conjoint est tombé malade et le restaurant a dû être fermé au cours du mois d'août 2003. La société a alors cessé d'être exploitée et l'appelante a loué par bail notarié l'immeuble à la société 9132-1596 Québec Inc, une société dont M^e Luc Mannella était propriétaire. Ladite société a continué d'exploiter le restaurant. Le bail en question a été enregistré le 11 septembre 2003 mais il n'a pas été déposé en preuve.

[9] Exaspérée par les nombreuses demandes de la part de la société locataire de l'immeuble et de son actionnaire pour des réparations à être effectuées à l'immeuble, l'appelante a finalement décidé de vendre l'immeuble le ou vers le 20 décembre 2005 à la société « Gestion immobilière desma inc. », une société apparemment affiliée à la société 9132-1596 Québec Inc. et contrôlée par M^e Luc Mannella, et de lui céder tous les actifs de la société. L'acte de vente notarié daté du 20 décembre 2005 n'a pas été mis en preuve mais le prix de vente indiqué au registre foncier est de 325 000 \$.

[10] Madame D'Amour prétend que le produit de disposition de l'immeuble était de 320 000 \$ plutôt que 325 000 \$ parce que la société et la société 9132-1596 Québec Inc., ont conclu quelques jours avant la vente, une transaction au sens du *Code civil du Québec*, entérinée par la Cour du Québec en vertu de laquelle les parties ont convenu de régler hors cour le litige qui les opposait. Le fonds du litige découlait d'une promesse d'achat de l'immeuble intervenue entre les parties pour la somme de 325 000 \$ laquelle était conditionnelle à une inspection de la structure de l'immeuble commandée par M^e Luc Mannella. Ce dernier réclamait une diminution de 5 000 \$ du prix de vente parce que des poutres de soutien ont dû être coupées pour rentrer un réfrigérateur au sous-sol.

[11] En vertu de la transaction, la société 9132-1596 Québec Inc. s'est notamment engagée à verser en fidéicommiss 320 000 \$ à un notaire à valoir sur le prix d'achat de l'immeuble et ne pouvait être libérée que lorsque l'acte de vente sera publié et porté au registre foncier sans inscription préjudiciable.

[12] Malgré le fait que ladite transaction soit intervenue en date du 16 décembre 2005, l'acte de vente notarié semble avoir spécifié que le prix de vente de l'immeuble était de 325 000 \$ si l'on se fie à l'inscription au registre foncier mise en preuve par l'intimée.

[13] L'appelante a produit sa déclaration de revenu pour l'année d'imposition 2005 en déclarant :

- a) un revenu locatif brut de 18 000 \$ et un revenu locatif net de 5 613 \$;
- b) un gain en capital provenant de la disposition de l'immeuble au montant de 91 708 \$, soit un produit de disposition de 325 000 \$ moins un prix de base rajusté et des dépenses de vente totalisant 233 292 \$;
- c) une perte au titre d'un placement d'entreprise d'un montant de 48 803 \$, soit 50% des avances consenties à la société totalisant 97 627 \$.

[14] Le 5 décembre 2006, la société a été dissoute. L'appelante a confirmé lors de son témoignage que les déclarations de revenu de la société pour les années d'imposition 2002 à 2005 n'avaient pas été produites auprès de l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC »).

Dispositions législatives applicables

[15] Les articles pertinents de la *Loi* pour déterminer le droit à une PDTPE sont les suivants :

Sous-section c – Gains en capital imposables et pertes en capital déductibles

ARTICLE 38 : Sens de gain en capital imposable et de perte en capital déductible

Pour l'application de la présente loi :

[...]

c) la perte déductible au titre d'un placement d'entreprise d'un contribuable, pour une année d'imposition, résultant de la disposition d'un bien est égale à la moitié de la perte au titre d'un placement d'entreprise que ce contribuable a subie, pour l'année, à la disposition du bien.

ARTICLE 39 : Sens de gain en capital et de perte en capital

(1) Pour l'application de la présente loi :

[...]

c) une perte au titre d'un placement d'entreprise subie par un contribuable, pour une année d'imposition, résultant de la disposition d'un bien quelconque s'entend de l'excédent éventuel de la perte en capital que le contribuable a subie pour l'année résultant d'une disposition, après 1977 :

(i) soit à laquelle le paragraphe 50(1) s'applique,

(ii) soit en faveur d'une personne avec laquelle il n'avait aucun lien de dépendance,

(iii) soit une action du capital-actions d'une société exploitant une petite entreprise,

(iv) soit une créance du contribuable sur une société privée sous contrôle canadien (sauf une créance, si le contribuable est une société, sur une société avec laquelle il a un lien de dépendance) qui est :

(A) une société exploitant une petite entreprise,

(B) un failli, au sens du paragraphe 128(3), qui était une société exploitant une petite entreprise au moment où il est devenu un failli pour la dernière fois,

(C) une personne morale visée à l'article 6 de la *Loi sur les liquidations* qui était insolvable, au sens de cette loi, et qui était une société exploitant une petite entreprise au moment où une ordonnance de mise en liquidation a été rendue à son égard aux termes de cette loi,

[...]

ARTICLE 40 : Règles générales

(2) Restrictions. Malgré le paragraphe (1) :

[...]

g) est nulle la perte subie par un contribuable et résultant de la disposition d'un bien, dans la mesure où elle est :

[...]

(ii) une perte résultant de la disposition d'une créance ou d'un autre droit de recevoir une somme, sauf si la créance ou le droit a été acquis par le contribuable en vue de tirer un revenu (qui n'est pas un revenu exonéré) d'une entreprise ou d'un bien, ou en contrepartie de la disposition d'une immobilisation en faveur d'une personne avec qui le contribuable n'avait aucun lien de dépendance,

ARTICLE 50 : Créances reconnues comme irrécouvrables et actions d'une société en faillite

50. (1) Pour l'application de la présente sous-section, lorsque, selon le cas :

a) un contribuable établit qu'une créance qui lui est due à la fin d'une année d'imposition (autre qu'une créance qui lui serait due du fait de la disposition d'un bien à usage personnel) s'est révélée être au cours de l'année une créance irrécouvrable;

b) une action du capital-actions d'une société (autre qu'une action reçue par un contribuable en contrepartie de la disposition d'un bien à usage personnel) appartient au contribuable à la fin d'une année d'imposition et :

(i) soit la société est devenue au cours de l'année un failli au sens du paragraphe 128(3),

(ii) soit elle est une personne morale visée à l'article 6 de la *Loi sur les liquidations*, insolvable au sens de cette loi et au sujet de laquelle une ordonnance de mise en liquidation en vertu de cette loi a été rendue au cours de l'année,

(iii) soit les conditions suivantes sont réunies à la fin de l'année :

(A) la société est insolvable,

(B) ni la société ni une société qu'elle contrôle n'exploite d'entreprise,

(C) la juste valeur marchande de l'action est nulle,

(D) il est raisonnable de s'attendre à ce que la société soit dissoute ou liquidée et ne commence pas à exploiter une entreprise,

le contribuable est réputé avoir disposé de la créance ou de l'action à la fin de l'année pour un produit nul et l'avoir acquise de nouveau immédiatement après la fin de l'année à un coût nul, à condition qu'il fasse un choix, dans sa déclaration de revenu pour l'année, pour que le présent paragraphe s'applique à la créance ou à l'action.

248(1) ***société exploitant une petite entreprise*** Sous réserve du paragraphe 110.6(15), société privée sous contrôle canadien et dont la totalité, ou presque, de la juste valeur marchande des éléments d'actif est attribuable, à un moment donné, à des éléments qui sont :

a) soit utilisés principalement dans une entreprise que la société ou une société qui lui est liée exploite activement principalement au Canada;

b) soit constitués d'actions du capital-actions ou de dettes d'une ou de plusieurs sociétés exploitant une petite entreprise rattachées à la société au moment donné, au sens du paragraphe 186(4) selon l'hypothèse que les sociétés exploitant une petite entreprise sont, à ce moment, des sociétés payantes au sens de ce paragraphe;

c) soit visés aux alinéas *a)* et *b)*.

Pour l'application de l'alinéa 39(1)c), est une société exploitant une petite entreprise la société qui était une telle société à un moment de la période de douze

mois précédant le moment donné; par ailleurs, pour l'application de la présente définition, la juste valeur marchande d'un compte de stabilisation du revenu net est réputée nulle. (*small business corporation*)

Analyse

[16] L'intimée prétend que l'appelante n'avait pas de créance envers la société au montant de 97 627 \$. Avec respect, je ne suis pas d'accord avec cette interprétation des faits. À mon avis l'appelante a démontré avec une preuve documentaire à l'appui qu'elle a effectivement encouru et payé les dépenses afférentes aux travaux de rénovation et à l'aménagement du restaurant. Le problème n'est pas là.

[17] Le problème réside plutôt dans le fait que l'appelante n'a pas disposé de sa créance en 2005. Cette dernière a continué d'exister jusqu'à la dissolution de la société en 2006. Par conséquent, l'appelante ne pouvait avoir droit à une PDTPE en 2005.

[18] Comme l'appelante n'a pas mis en preuve sa déclaration de revenu pour l'année d'imposition 2005, elle n'a pu démontrer qu'elle avait fait le choix d'appliquer les dispositions du paragraphe 50(1) de la *Loi* à l'égard d'une créance qui est devenue au cours de l'année une créance irrécouvrable. Ce choix aurait probablement dû être fait à l'égard de l'année d'imposition 2003 suite à la fermeture du restaurant.

[19] Même si on devait considérer que l'appelante a disposé de sa créance en 2005, l'appelante n'aurait pu réclamer une PDTPE parce que la société n'était pas, au cours des années d'imposition 2005 et 2004, une société exploitant une petite entreprise; cette dernière ayant cessé d'exploiter son entreprise à partir du mois d'août 2003.

[20] À partir du mois d'août 2003, la totalité ou la presque totalité de la juste valeur marchande des actifs de la société n'était pas attribuable à des actifs utilisés principalement dans une entreprise exploitée activement par elle-même ou par une société liée.

[21] Enfin, il y a lieu de souligner que la créance envers la société n'a pas été consentie dans le but de tirer un revenu de bien ou d'entreprise. Selon ce qui est indiqué au bilan d'ouverture de la société au 1^{er} septembre 2002 et aux états financiers de la société au 28 février 2003, le dû à l'administrateur ne comportait pas d'intérêt ni de modalité de remboursement. L'appelante n'a pas apporté de

preuve à l'effet contraire. Dans un tel cas, l'alinéa 40(2)(g) de la *Loi* réputé être nulle la perte résultant de la disposition de la créance.

[22] Pour ce qui est du produit de disposition de l'immeuble, il y a lieu de souligner que l'appelante a elle-même rapporté le gain en capital réalisé lors de la vente de l'immeuble en utilisant un produit de disposition de 325 000 \$. Elle ne pouvait ignorer qu'elle n'avait reçu que 320 000 \$ conformément à la transaction réalisée quelques jours avant la vente.

[23] La transaction qui a été entérinée par la Cour du Québec ne précisait pas à quel prix l'immeuble devait être vendu mais précisait les modalités de paiement du montant de 320 000 \$ auquel l'appelante avait droit et les étapes à suivre pour que les parties se donnent mutuellement une quittance complète et finale.

[24] N'ayant pas eu le bénéfice de voir l'acte de vente notarié de l'immeuble, je ne peux que supposer que la vente a été faite à un prix de 325 000 \$ mais que l'appelante n'a effectivement reçu comptant que la somme de 320 000 \$. Les 5 000 \$ manquants ont dû être appliqués à dédommager l'acheteur ou les personnes liées à l'acheteur pour la perte de valeur de l'immeuble constatée par l'inspection de la structure de l'immeuble.

[25] Quoi qu'il en soit, l'acte de vente notarié est un acte authentique qui fait foi de son contenu. La seule façon d'attaquer la validité d'un acte authentique est par une inscription en faux. Rien de cela n'a été fait par l'appelante. Par conséquent, l'appelante ne peut contredire ce qui est prévu à l'acte de vente. Le produit de disposition de l'immeuble doit donc s'établir à 325 000 \$.

[26] Pour ces raisons, l'appel de l'appelante est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 22^e jour de janvier 2016.

« Réal Favreau »

Juge Favreau

RÉFÉRENCE : 2016 CCI 18

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2015-1026(IT)I

INTITULÉ DE LA CAUSE : Marie-Paule D'amour et Sa Majesté la Reine

LIEU DE L' AUDIENCE : Montréal (Québec)

DATE DE L' AUDIENCE : le 7 octobre 2015

MOTIFS DE JUGEMENT PAR : L'honorable juge Réal Favreau

DATE DU JUGEMENT : le 22 janvier 2016

COMPARUTIONS :

Pour l'appelante : l'appelante elle-même
Avocate de l'intimée : M^c Marie-Claude Landry

AVOCAT INSCRIT AU DOSSIER :

Pour l'appelante:

Nom :

Cabinet :

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