

Dossier : 2015-57(GST)I

ENTRE :

MUHAMMAD MUZAFFAR IQBAL,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée

[TRADUCTION FRANÇAISE]

Appel entendu le 27 octobre 2015 à Toronto (Ontario)

Devant : L'honorable juge Valerie Miller

Comparutions :

Avocat de l'appelant : M^c John L. Ennis

Avocate de l'intimée : M^c Katie Beahen

JUGEMENT

L'appel de l'avis de confirmation daté du 8 octobre 2014 interjeté en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise* relativement à la demande de remboursement de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée pour habitations neuves de l'appelant est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 17^e jour de mars 2016.

« V.A. Miller »

La juge V.A. Miller

Référence : 2016 CCI 68

Date : 20160317

Dossier : 2015-57(GST)I

ENTRE :

MUHAMMAD MUZAFFAR IQBAL,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT

La juge V.A. Miller

[1] M. Iqbal a fait appel du rejet de sa demande de remboursement de la TPS/TVH – habitation neuve (le « remboursement ») pour une maison achetée sise au 141, promenade Elbern Markell à Brampton, en Ontario (la « propriété d’Elbern »). La demande de remboursement de M. Iqbal a été déposée le 31 octobre 2011. Le ministre du Revenu national (le « ministre ») a refusé le remboursement par avis daté du 15 mars 2013 et a établi une cotisation en redressement de remboursement au montant de 24 000 \$ ainsi que des intérêts débiteurs de 1 814,22 \$.

[2] Le remboursement en question est un remboursement de l’Ontario. Afin d’y être admissible, l’appelant devait démontrer qu’il avait l’intention d’acquérir la propriété d’Elbern pour en faire sa résidence principale ou la résidence principale d’un proche admissible. L’appelant n’a pas réussi à satisfaire à cette obligation.

Question préliminaire

[3] Au début de l’audience, l’avocat de l’intimée a présenté une requête pour déposer une réponse modifiée. La réponse a été modifiée afin de préciser une hypothèse de fait, d’inclure des faits supplémentaires que le défendeur devait prouver et d’approfondir la section des « motifs invoqués » de la réponse. L’appelant s’est opposé à la requête.

[4] J'ai autorisé le versement de la réponse modifiée au dossier et, ce faisant, j'ai tenu compte de ce qui suit :

- a) l'appelant était représenté par un avocat;
- b) l'avocat de l'intimée a transmis la réponse modifiée à l'avocat de l'appelant, le 7 octobre 2015, à savoir 20 jours avant l'audience;
- c) les modifications proposées ne soulevaient aucun nouvel argument;
- d) les modifications proposées ne soulevaient aucun nouvel article de la *Loi sur la taxe d'accise* (la « LTA ») ou du Règlement n° 2 sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée (le « Règlement »).

Faits

[5] Les témoins à l'audience étaient l'appelant et son agent immobilier, Masood Khan. Le témoignage de l'appelant contredisait certains de ses éléments de preuve documentaire sur les points clés et j'ai constaté qu'il n'était pas crédible.

[6] L'appelant est désormais à la retraite. Au cours de sa carrière professionnelle, il était concepteur et constructeur de matériaux d'emballage.

Preuve de l'appelant

[7] L'appelant réside au 21 Blackmere Cercle à Brampton (la « propriété de Blackmere » ou « Blackmere ») depuis novembre 2005. Il réside encore dans la propriété de Blackmere. Selon son témoignage, cette maison a été construite il y a 28 ans et avait besoin de rénovation et de réparation. Il a déclaré qu'il cherchait une nouvelle maison « de rêve » où lui et sa conjointe pouvaient vivre.

[8] Le 30 mars 2011, l'appelant a conclu un contrat de cession pour l'achat de la propriété d'Elbern. Cette propriété était en train d'être construite et devait être prête pour l'emménagement le 30 juillet 2011.

[9] L'appelant a déclaré qu'il a ensuite annoncé la vente de la propriété de Blackmere sur Kijiji, dans les journaux et par des affiches dans sa collectivité. Le 10 mai 2011, il a vendu Blackmere à Mohammad Afroz qui était un ami de l'un de ses amis. Le prix de vente était de 450 000 \$ et M. Afroz lui a donné un acompte de 1 000 \$ en espèces et la date de clôture a été fixée au 27 juillet 2011, date qui

coïncidait avec la date de clôture de la propriété d'Elbern. Selon le témoignage de l'appelant, cet accord avec M. Afroz était un « accord à l'amiable ».

[10] L'appelant a déclaré qu'il avait reçu un avis selon lequel le constructeur de la propriété d'Elbern avait reporté la date de clôture de cette propriété au 29 septembre 2011. Il a essayé en vain de négocier une nouvelle date de clôture pour Blackmere avec M. Afroz. Il était tenu de verser à M. Afroz 2 000 \$ pour être libéré des obligations découlant de leur accord.

[11] L'appelant a dit qu'il a mis en vente la propriété de Blackmere, une deuxième fois, en 2011 par le biais d'une inscription exclusive auprès de M. Khan.

[12] Le 27 ou le 28 septembre 2011, l'appelant et son agent immobilier, Masood Khan, ont effectué une inspection avant livraison de la propriété d'Elbern et ont découvert de nombreux problèmes, y compris un tuyau d'évacuation du poêle qui n'était pas conforme à la réglementation, de l'eau stagnante dans le sous-sol, aucun miroir, aucune porte de douche et des problèmes d'escaliers.

[13] Au moment de prendre possession de la maison, le 29 septembre 2011, les problèmes ont persisté et d'autres problèmes ont été remarqués, notamment un appareil de chauffage défectueux, de l'eau stagnante à l'étage principal et une fuite d'eau à proximité d'un panneau électrique.

[14] Masood Khan a effectué une inspection TARION, le 28 octobre 2011. Je note que ce rapport n'indiquait pas de problème concernant l'eau stagnante ou le chauffage.

[15] L'appelant a indiqué dans son témoignage qu'il avait emménagé dans la propriété d'Elbern. Cependant, il n'a apporté qu'un seul ensemble de chambre à coucher complet, une coiffeuse, une armoire, une table de salle à manger et des chaises, une table de chevet, un micro-ondes, un petit poêle à deux brûleurs et un petit four. Il a laissé le reste de ses biens dans la propriété de Blackmere afin qu'elle soit bien présentable auprès des acheteurs éventuels.

[16] Selon le témoignage de l'appelant, il a vécu pendant les quatre mois suivants à Elbern, 60 à 70 % du temps et le reste du temps à Blackmere. C'était principalement dû au fait que la propriété d'Elbern avait encore des problèmes de système de chauffage et l'appelant est sensible aux extrémités par temps froid. Il a déclaré qu'il dormait et faisait sa lessive à Blackmere. Il prenait souvent une douche à Blackmere, car cette propriété avait une salle de bain plus accessible,

contrairement à la douche d'Elbern. Au cours de l'un de ces quatre mois, l'appelant s'est rendu en Australie; cependant, il a déclaré dans son témoignage que sa femme est restée à Elbern pendant ce temps.

[17] L'appelant a annoncé la vente de la propriété d'Elbern, le 2 décembre 2011, et Masood Khan lui a servi d'agent immobilier. L'appelant a affirmé qu'il était frustré par les réparations nécessaires à la propriété d'Elbern.

[18] La propriété d'Elbern a été vendue le 30 décembre 2011 et la clôture de la vente a eu lieu le 20 janvier 2012 pour un prix de vente de 780 000 \$. L'appelant avait acheté cette propriété du constructeur pour la somme de 603 530,97 \$.

Lois

[19] Le paragraphe 254(2) de la LTA prévoit un remboursement lorsqu'un particulier achète une maison neuve d'un constructeur dans les circonstances prescrites. Il se lit comme suit :

Remboursement – habitation neuve

(2) Le ministre verse un remboursement à un particulier dans le cas où, à la fois :

b) au moment où le particulier devient responsable ou assume une responsabilité aux termes du contrat de vente de l'immeuble ou du logement conclu entre le constructeur et le particulier, celui-ci acquiert l'immeuble ou le logement pour qu'il lui serve de lieu de résidence habituelle ou serve ainsi à son proche; [...]

Le remboursement est égal au montant suivant : [...]

[20] L'article 256.21 de la LTA prévoit que le ministre doit verser un remboursement de la manière prescrite et dans les circonstances prescrites. Il se lit comme suit :

256.21(1) Si un accord d'harmonisation de la taxe de vente conclu avec le gouvernement d'une province participante prévoit des remboursements au titre d'immeubles résidentiels dans le cadre du nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée applicable à cette province, le ministre verse, dans les circonstances prévues par règlement, un remboursement au titre d'un bien visé par règlement à une personne visée par règlement ou faisant partie d'une catégorie réglementaire.

[21] Une personne est une « personne prescrite » ou un « particulier prescrit » si elle satisfait aux exigences énoncées au paragraphe 41(2) du Règlement, qui se lit comme suit :

Remboursement en Ontario

41(2) Dans le cas où un particulier a droit au remboursement prévu au paragraphe 254(2) de la Loi au titre d'un immeuble d'habitation qui est un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété acquis en vue de servir en Ontario de résidence habituelle du particulier ou de son proche ou aurait droit à ce remboursement si la contrepartie totale, au sens de l'alinéa 254(2)c) de la Loi, relative à l'immeuble était inférieure à 450 000 \$, pour l'application du paragraphe 256.21(1) de la Loi, le particulier est une personne visée et le montant du remboursement versé au titre de l'immeuble selon ce paragraphe est égal au montant obtenu par la formule suivante, jusqu'à concurrence de 24 000 \$:

$$A \times B$$

où :

A représente 75 %;

B le total de la taxe payée en vertu du paragraphe 165(2) de la Loi relativement à la fourniture de l'immeuble au profit du particulier ou relativement à toute autre fourniture, effectuée au profit de celui-ci, d'un droit sur l'immeuble.

Position des parties

[22] L'appelant a déclaré qu'il avait l'intention d'acquérir la propriété d'Elbern pour en faire sa résidence principale. Il a emménagé à Elbern peu après la clôture, le 29 septembre 2011. Il a vendu Elbern parce qu'il était mécontent du constructeur et de toutes les réparations qui étaient nécessaires.

[23] L'intimée est d'avis que l'appelant n'a pas emménagé à Elbern et qu'il n'a pas acquis Elbern dans l'intention d'en faire sa résidence principale ou celle d'un de ses proches.

Analyse

[24] Il y avait des documents clés présentés par l'appelant ou M. Khan, qui contredisaient le témoignage de l'appelant selon lequel il avait emménagé dans la propriété d'Elbern. Les voici :

- a) Le 16 novembre 2011, l'appelant a intenté une poursuite, à la Cour des petites créances, contre le constructeur de la propriété d'Elbern. Dans sa déclaration, il a écrit qu'il n'avait jamais emménagé dans la propriété d'Elbern; qu'il l'a immédiatement mise en vente lors de la prise de possession, le 29 septembre 2011; que les acheteurs éventuels avaient été effrayés par les problèmes de la propriété. À titre de réparation, il a demandé des dépens [TRADUCTION] « pour laisser la maison vacante », entre autres dépens.

Lors du contre-interrogatoire, l'appelant a tenté d'expliquer ses déclarations en disant qu'il avait sciemment fait des déclarations fausses ou exagérées dans la déclaration afin de faire pression sur le constructeur pour résoudre les problèmes de la maison. La demande a été réglée le 30 mars 2012.

Je ne crois pas l'explication de l'appelant.

- b) Dans sa réponse, le ministre a assumé que l'appelant avait d'abord mis la propriété d'Elbern en vente, le 30 septembre 2011 – un jour après la clôture. L'appelant a nié cette hypothèse. Cependant, le 9 juin 2012, l'appelant a écrit au constructeur afin de se plaindre du fait qu'on lui avait facturé la somme de 2 812,41 \$ au titre de frais de rénovation accrus. Il a demandé un remboursement pour les rénovations qui, selon sa déclaration, n'ont jamais été effectuées. Dans cette lettre, il a également écrit qu'il n'avait pas emménagé dans la propriété d'Elbern en raison de diverses lacunes et qu'il avait [traduction] « mis la maison en vente ». Il a également écrit que la [traduction] « maison n'a pas pu être vendue pendant trois mois ». J'estime que cette déclaration confirme l'hypothèse du ministre selon laquelle l'appelant a mis la propriété d'Elbern en vente, le 30 septembre 2011.
- c) L'appelant a effectivement soumis une annonce de la propriété d'Elbern qui indiquait qu'elle avait été mise en vente le 2 décembre 2011. L'annonce a été réalisée par Masood Khan et elle indiquait comme un atout que la maison était « toute neuve » et n'avait jamais été habitée. Lors du contre-interrogatoire, M. Khan a tenté d'expliquer cette déclaration en disant que c'était une « finesse du métier » pour dire que la maison n'avait jamais été habitée.

[25] L'appelant a déclaré qu'il avait emménagé dans la propriété d'Elbern et que M. Khan avait payé tous les frais de déménagement comme un cadeau pour

l'appelant. Cependant, ni l'appelant ni M. Khan n'ont soumis un reçu pour étayer leur preuve.

[26] Lors de son témoignage, l'appelant a déclaré qu'il avait mis Elbern en vente, le 2 décembre 2011, parce qu'il était mécontent de toutes les réparations qui étaient nécessaires. Toutefois, selon un courriel du constructeur à l'appelant et à M. Khan, le constructeur leur avait envoyé des courriels, les 17 et 22 novembre 2011, demandant leur autorisation d'entrer dans la propriété d'Elbern afin de pouvoir remplir ses obligations de garantie.

[27] M. Khan a déclaré que toutes les lacunes avaient été comblées et que toutes les réparations avaient été effectuées avant la mise en vente d'Elbern, le 2 décembre 2011.

[28] L'appelant ne m'a pas convaincu que la propriété de Blackmere ait été mise en vente en 2011. Il n'a donné aucune preuve documentaire pour démontrer qu'il avait annoncé la mise en vente de Blackmere. Il n'a pas appelé M. Afroz à témoigner à l'audience. L'avocate de l'intimée avait demandé à l'appelant de lui communiquer l'adresse de M. Afroz pour pouvoir le convoquer, mais l'appelant a refusé de la lui communiquer. J'ai tiré une conclusion défavorable de l'omission de l'appelant d'appeler M. Afroz à témoigner.

[29] L'agente chargée du remboursement pour nouvelles habitations (l'« agente ») de l'Agence du revenu du Canada (« ARC ») a demandé une copie de l'accord d'achat et de vente conclu par l'appelant et M. Afroz. L'appelant a déclaré qu'il s'agissait d'un accord à l'amiable. Cependant, il a envoyé à l'agente un accord d'achat et de vente sur un formulaire de version 2013 de la Ontario Real Estate Association (ainsi qu'une quittance mutuelle). M. Khan et l'appelant ont déclaré, lors de leur témoignage, que l'ARC avait demandé que l'accord d'achat et de vente figure sur un [TRADUCTION] « document adéquat en bonne et due forme ». L'appelant a fourni un extrait d'un document de travail produit par l'agente qui, selon lui, confirmait qu'elle lui avait demandé d'établir l'accord sur un formulaire adéquat.

[30] Le document de travail n'appuie pas le témoignage de M. Khan et de l'appelant. Il se lit comme suit :

[TRADUCTION]

« J'ai dit que l'accord d'achat daté de 2011 qu'il avait envoyé figurait sur un formulaire daté de 2013 et que je ne serais pas en mesure d'accepter ses renseignements, je lui ai dit que je devais refuser le remboursement et qu'il avait le droit de faire appel de cette décision. Il a dit qu'ils avaient initialement établi l'accord sur papier ordinaire, car c'était un accord privé. Il a dit que quand j'ai demandé une copie, il pensait que je souhaitais qu'il soit plus présentable que ce qu'il avait, donc il est allé à la personne avec laquelle il avait conclu l'accord et ils avaient convenu de l'établir sur un formulaire. »

[31] L'appelant a affirmé que, après avoir pris possession de la propriété d'Elbern en 2011, la propriété de Blackmere avait été mise en vente dans le cadre d'une inscription exclusive auprès de Masood Khan. Aucune vente n'a eu lieu. Ni lui ni M. Khan n'ont présenté cette annonce présumée comme pièce et je ne crois pas qu'elle existait.

[32] Bien que les incohérences des éléments de preuve et l'absence de documents essentiels soient suffisantes pour conclure que l'appelant n'avait pas l'intention d'acquérir la propriété d'Elbern comme résidence principale, il y avait des éléments de preuve supplémentaires qui ont renforcé ma conclusion.

[33] En 2007, l'appelant a acheté la propriété sise au 3189, Cabano Crescent, à Mississauga, en Ontario (la « propriété de Cabano ») avant sa construction. Le prix d'achat était de 344 792,95 \$. Il a pris possession de la propriété de Cabano le 12 décembre 2007 et l'a vendue le 30 janvier 2008 pour la somme de 385 000 \$. L'appelant a demandé et obtenu un remboursement de 7 447,53 \$ qu'il a cédé au constructeur. Lors du contre-interrogatoire, l'appelant a déclaré qu'il avait acheté la propriété de Cabano pour [TRADUCTION] « faire de l'argent ».

[34] Le même jour où il a acheté la propriété d'Elbern, le 30 mars 2011, l'appelant a également acheté une propriété sise au 37, chemin Bear Run, à Brampton, en Ontario (la « propriété de Bear Run » ou « Bear Run »). Cette propriété a également été achetée par contrat de cession. Selon la preuve de l'appelant, la propriété de Bear Run a été achetée pour sa fille qui était séparée de son conjoint; elle n'était pas en mesure d'obtenir une hypothèque d'elle-même alors il lui a acheté la propriété. L'appelant détenait le titre de cette propriété. Le prix d'achat de la propriété de Bear Run était de 524 769,91 \$.

[35] Selon l'appelant, sa fille a renoué avec son conjoint et a déménagé de la propriété de Bear Run, puis il y a emménagé le 23 juillet 2012. Le 28 août 2012,

l'ARC a reçu une demande de remboursement pour habitations neuves du constructeur relativement à cette propriété; l'appelant et sa conjointe étaient les demandeurs et avaient cédé le remboursement au constructeur. Le montant du remboursement était de 24 000 \$ et a été autorisé. L'appelant a vendu la propriété de Bear Run le 9 novembre 2012, pour la somme de 685 000 \$, à son cousin.

[36] L'appelant réside dans la propriété de Blackmere depuis 2005 et au moment de l'audition du présent appel, il y réside encore. Entre-temps, il a acheté et vendu les propriétés de Cabano, de Bear Run et d'Elbern, et a demandé le remboursement pour chacune de ces propriétés. Il me semble que l'appelant exerce des activités d'achat et de vente de maisons et que même si cette pratique n'est pas interdite, elle le prive définitivement du droit de demander le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves.

[37] L'appel est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 17^e jour de mars 2016.

« V.A. Miller »

La juge V.A. Miller

RÉFÉRENCE : 2016 CCI 68

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2015-57(GST)I

INTITULÉ : MUHAMMAD MUZAFFAR IQBAL ET
SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L' AUDIENCE : Toronto (Ontario)

DATE DE L' AUDIENCE : Le 27 octobre 2015

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Valerie Miller

DATE DU JUGEMENT : Le 17 mars 2016

COMPARUTIONS :

Avocat de l'appelant : M^e John L. Ennis
Avocate de l'intimée : M^e Katie Beahen

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom : M^e John L. Ennis

Cabinet : Nanda & Assoc.

Pour l'intimée :

William F. Pentney
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada