

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

2001-3597(GST)I

ENTRE :

KULWINDER SINGH KHUN KHUN et
KULWINDER KAUR KHUN KHUN,

appelants,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appel entendu le 22 août 2002, à Vancouver (Colombie-Britannique), par

l'honorable juge C. H. McArthur

Comparutions

Représentant des appelants : Harinder Grewal

Avocate de l'intimée : M^e Johanna Russell

JUGEMENT

L'appel interjeté à l'encontre de la nouvelle cotisation de taxe sur les produits et services établie en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise*, dont l'avis est daté du 28 juin 2001 et porte le numéro 11GU117370403, est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 28^e jour d'août 2002.

« C. H. McArthur »

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme
ce 20^e jour de juillet 2004.

Erich Klein, réviseur

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Date: 20020828
Dossier: 2001-3597(GST)I

ENTRE :

KULWINDER SINGH KHUN KHUN et
KULWINDER KAUR KHUN KHUN,

appelants,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge McArthur

[1] Les appelants ont fait l'objet d'une cotisation de taxe sur les produits et services (TPS) établie en vertu de la disposition sur les fournitures réputées, soit le paragraphe 191(1) de la *Loi sur la taxe d'accise*. Ces appels ont été entendus sur preuve commune.

[2] Les appelants, qui sont mari et femme, ont construit une habitation à Vernon (C.-B.) (l'habitation de Vernon) alors qu'ils demeuraient à Surrey (C.-B.). Ils soutiennent qu'ils avaient l'intention d'emménager dans l'habitation de Vernon, mais, ayant eu de la difficulté à trouver du travail, ils ont dû la louer ou la vendre.

[3] L'intimée soutient que les appelants étaient des constructeurs qui se livraient à une activité commerciale et qui devaient remettre la TPS sur la fourniture à eux-mêmes de l'habitation de Vernon.

[4] Les appelants, qui ont tous deux témoigné, étaient représentés par M. Grewal, comptable général licencié. Ce dernier a présenté un avis d'appel rédigé avec soin. Plusieurs énoncés de faits figurant dans cet avis d'appel étaient en contradiction avec le témoignage oral des appelants. Mes constatations de fait sont notamment les suivantes : M. Khun Khun est un couvreur, et son travail est saisonnier. Son revenu pendant les années pertinentes était approximativement comme indiqué ci-après :

1993	13 000 \$	de revenu d'emploi
	4 500 \$	de prestations d'assurance-chômage
1994	10 300 \$	de revenu d'emploi
	4 700 \$	de prestations d'assurance-chômage
1995	13 000 \$	de revenu d'emploi
	5 500 \$	de prestations d'assurance-chômage

M^{me} Khun Khun travaillait comme aide de cuisine. Je crois que son revenu était à peu près comme indiqué ci-après :

1992	11 500 \$	de revenu d'emploi
	4 000 \$	de prestations d'assurance-chômage
1993	7 000 \$	de revenu d'emploi
	3 000 \$	de prestations d'assurance-chômage
1994	1 900 \$	de revenu d'emploi
	7 500 \$	de prestations d'assurance-chômage
1995	15 300	de revenu d'emploi

En 1995, les appelants avaient quatre enfants en bas âge.

[5] En 1992, les appelants vivaient à Surrey. M^{me} Khun Khun avait un frère, Jas Aujla, qui était entrepreneur général à Vernon. Elle a habité dans cette localité pendant huit mois en 1993. Le 30 septembre 1993, les appelants ont acheté un terrain à bâtir pour 60 000 \$ comptant. Vers la même époque, Jas Aujla a également acheté un terrain sur la même rue. Les appelants ont obtenu un prêt hypothécaire de construction de 110 000 \$ et, avec l'aide de Jas Aujla, ils ont construit une habitation unifamiliale. Celle-ci était enregistrée au nom des

appelants. M. Aujla a aidé dans le financement et contrôlait tout. Avant la fin de la construction, Jas Aujla a donné mandat, pour la période du 5 juillet 1994 au 30 avril 1995, de vendre la maison au prix de 209 000 \$. Il a accordé un nouveau mandat pour la période du 3 mai 1995 au 3 août 1995. La maison ne s'est pas vendue. En août 1995, Jas Aujla a donné l'habitation de Vernon en location pour un loyer mensuel de 700 \$. Tout au long de l'année 1994, les appelants vivaient à Surrey.

[6] En août 1995, ils ont acheté une maison à Surrey pour 220 000 \$ (prenant en charge une hypothèque de 140 000 \$), et ils y ont emménagé. Ils ne se sont jamais installés dans l'habitation de Vernon, bien que M. Khun Khun ait occupé le sous-sol pendant six mois en 1995 et pendant quelques mois en 1996, alors qu'il travaillait à Vernon. Les locataires occupaient la maison.

[7] La preuve est claire et m'amène à conclure que les appelants n'avaient jamais eu l'intention d'occuper l'habitation de Vernon comme leur résidence principale, et qu'ils entendaient la vendre ou la donner en location. Les parties conviennent que la juste valeur marchande de celle-ci était de 145 900 \$, et que la TPS nette éventuellement exigible s'élèverait alors à 4 690 \$. Les appelants n'ont pas fait d'observations concernant la pénalité et les intérêts mentionnés au paragraphe 7 de la réponse à l'avis d'appel.

[8] Le seul moment où M^{me} Khun Khun vivait à Vernon avec ses enfants était en 1993. Comme il a été mentionné, M. Khun Khun a passé du temps à Vernon en 1995 et en 1996, mais donnait son adresse à Surrey comme son lieu de résidence principal.

[9] Jas Aujla était un constructeur, et il a bâti une maison sur la même rue que celle où était située l'habitation des appelants à Vernon. Les deux maisons ont été construites en même temps. Pour les motifs habilement présentés par l'avocate du ministre, je conclus que les appelants devaient verser la TPS parce qu'ils ont effectué et reçu une fourniture taxable suivant le paragraphe 191(1). Les appelants étaient des constructeurs au sens de la définition donnée au paragraphe 123(1) de la *Loi*, qui se lit en partie comme suit :

123(1) Les définitions qui suivent s'appliquent à l'article 121, à la présente partie et aux annexes V à X.

« constructeur » Est constructeur d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples la personne qui, selon le cas :

- a) réalise, elle-même ou par un intermédiaire, à un moment où elle a un droit sur l'immeuble sur lequel l'immeuble d'habitation est situé :

[...]

- (iii) [...] la construction ou des rénovations majeures de l'immeuble d'habitation;

[...]

N'est pas un constructeur :

- f) le particulier [...] qui [...]

- (i) [...] construit [...]

Les appelants étaient les propriétaires inscrits du terrain de Vernon, et ils ont engagé Jas Aujla pour qu'il y construise une habitation. Ils ne sont pas admissibles à l'exemption prévue au paragraphe 191(5) parce qu'ils n'ont jamais utilisé l'habitation de Vernon comme leur résidence principale. Voici le libellé du paragraphe 191(5) :

191(5) Les paragraphes (1) à (4) ne s'appliquent pas au constructeur d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à celui-ci si :

- a) le constructeur est un particulier;
- b) à un moment donné après que la construction ou les rénovations de l'immeuble ou de l'adjonction sont achevées en grande partie, l'immeuble est utilisé principalement à titre résidentiel par le particulier, son ex-époux ou ancien conjoint de fait ou un particulier lié à ce particulier;
- c) l'immeuble n'est pas utilisé principalement à une autre fin entre le moment où les travaux sont achevés en grande partie et le moment donné;
- d) le particulier n'a pas demandé de crédit de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition de l'immeuble ou aux améliorations qui y ont été apportées.

[10] M. Khun Khun a occupé le sous-sol pendant une partie du temps durant lequel l'habitation de Vernon était louée en 1995. Au cours de cette période, M. et M^{me} Khun Khun ont acheté leur lieu de résidence principal à Surrey, où ils se sont installés en juillet 1995. Même avec un gros effort d'imagination, il est impossible de considérer l'habitation de Vernon comme le lieu de résidence principal des

appelants du seul fait que M. Khun Khun a occupé le sous-sol pendant six mois alors que le reste de l'habitation était louée.

[11] L'avocate de l'intimée s'est référée à l'affaire *Happy Valley Farms Ltd. c. La Reine*¹, et aux critères souvent utilisés. Je n'hésite pas à conclure que les activités des appelants constituaient une entreprise de nature commerciale. Les critères en question figurent aux pages 7 et 8 (DTC : aux pages 6423 et 6424) de la décision *Happy Valley*. Appliquant brièvement ces critères aux faits de l'espèce, je tire les conclusions suivantes :

1. *La nature du bien qui est vendu* – Les appelants ont acheté un terrain vague et ont fait bâtir par un constructeur (M. Aujla) une habitation qu'ils ont essayé de vendre alors qu'elle était encore en construction et qu'ils ont louée quand ils n'ont pu la vendre en réalisant un bénéfice important. Voilà qui milite en faveur de la conclusion qu'il s'agissait d'une entreprise de nature commerciale.
2. *La durée de la possession* – Les appelants ont essayé de vendre la maison avant la fin des travaux de construction. Ils n'y ont toutefois jamais emménagé et, après l'avoir mise en vente pendant un an, ils l'ont louée. Cela tend à indiquer une entreprise de nature commerciale.
3. *La fréquence ou le nombre d'opérations similaires effectuées par le contribuable* – L'application de ce critère est favorable à la position des appelants, quoique l'entreprise ait été menée de concert avec Jas Aujla, un constructeur. Voilà qui tend donc à les faire voir comme étant tous à mettre dans le même panier.
4. *Les circonstances qui ont entraîné la vente (location) du bien* – Aucune urgence inopinée n'a obligé les appelants à mettre l'habitation en vente, puis à la donner en location. Telle avait été leur intention dès l'origine. Leurs moyens ne leur permettaient pas d'avoir deux maisons. M. Aujla les a aidés à construire l'habitation de Vernon et il a essayé de la vendre, puis il a pris des dispositions pour la donner en location.

[12] Envisagées dans leur ensemble, les circonstances mènent à la conclusion qu'il s'agissait d'une entreprise de nature commerciale. De toute évidence, les

¹ C.F. 1^{ère} inst., n° T-6632-82, 16 juillet 1986 (86 DTC 6421).

appelants satisfont aux conditions des alinéas 191(1)*a*) et *b*). Ils ont construit une habitation, puis ils en ont transféré la possession aux termes d'un bail et sont donc réputés, d'après l'alinéa 191(1)*d*), avoir effectué et reçu, par vente, la fourniture taxable de la maison.

[13] Pour ces motifs, l'appel est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 28^e jour d'août 2002.

« C. H. McArthur »

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme
ce 20^e jour de juillet 2004.

Erich Klein, réviseur