

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

2002-1280(IT)I

ENTRE :

DOUGLAS R. S. JACQUES,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appel entendu sur preuve commune avec l'appel de *Anna K. Sipos* (2002-1281(IT)I),
le 3 décembre 2002 à Ottawa (Ontario) par
l'honorable juge Lucie Lamarre

Comparutions

Pour l'appelant : L'appelant lui-même

Avocat de l'intimée : M^e Nicolas Simard

JUGEMENT

L'appel interjeté à l'encontre de la cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1998 est admis, sans frais, et la cotisation est déferée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation, compte tenu du fait que les frais engagés, puis déclarés comme dépenses locatives, partagés moitié-moitié par l'appelant et son partenaire, Anna Sipos, ont été engagés en vue de gagner un revenu de location. Des dépenses totales de 21 234,14 \$, un montant de 4 241 \$ doit être traité comme dépenses en immobilisation, le reste comme dépenses courantes.

Signé à Ottawa, Canada, ce 9^e jour de janvier 2003.

« Lucie Lamarre »

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme
ce 1^{er} jour de décembre 2004.

Mario Lagacé, réviseur

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

2002-1281(IT)I

ENTRE :

ANNA K. SIPOS,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appel entendu sur preuve commune avec l'appel de *Douglas R. S. Jacques*
(2002-1280(IT)I), le 3 décembre 2002 à Ottawa (Ontario) par
l'honorable juge Lucie Lamarre

Comparutions

Pour l'appelante : L'appelante elle-même

Avocat de l'intimée : M^e Nicolas Simard

JUGEMENT

L'appel interjeté à l'encontre de la cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1998 est admis, sans frais, et la cotisation est déferée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation, compte tenu du fait que les frais engagés, puis déclarés comme dépenses locatives, partagés moitié-moitié par l'appelante et son partenaire, Douglas Jacques, ont été engagés en vue de gagner un revenu de location. Des dépenses totales de 21 234,14 \$, un montant de 4 241 \$ doit être traité comme dépenses en immobilisation, le reste comme dépenses courantes.

Signé à Ottawa, Canada, ce 9^e jour de janvier 2003.

« Lucie Lamarre »

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme
ce 1^{er} jour de décembre 2004.

Mario Lagacé, réviseur

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Date: 20030109
Dossier: 2002-1280(IT)I

ENTRE :

DOUGLAS R. S. JACQUES,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée,

ET ENTRE :

ANNA K. SIPOS,

2002-1281(IT)I

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT

La juge Lamarre, C.C.I.

[1] Les appels entendus sur preuve commune sont à l'encontre de cotisations établies par le ministre du Revenu national (le « ministre ») en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « Loi ») pour l'année d'imposition 1998.

[2] En établissant une cotisation à l'égard des appelants, le ministre a rejeté les dépenses locatives de l'ordre de 15 797,77 \$ relativement aux deux biens adjacents

sis aux 817 et 819, rue Tavistock, à Ottawa, que les appelants ont demandé à déduire à parts égales au titre des dépenses courantes. Le ministre est d'avis que ces dépenses sont des dépenses en immobilisation en vertu de l'alinéa 18(1)*b*) de la *Loi*. La partie du montant susmentionné qui se rapporte au 817, rue Tavistock (soit 12 133 \$) a également été refusée parce qu'elle représentait des frais personnels ou de subsistance des appelants aux termes de l'alinéa 18(1)*h*) de la *Loi*.

[3] Le 27 août 1993, les appelants ont acheté pour la somme de 225 000 \$ les deux biens susmentionnés, des bungalows adjacents vieux de 50 ans, comme biens de placement. Les deux appelants ont convenu, dans le cadre d'un contrat de société, de partager à parts égales le revenu de location et les dépenses locatives de ces deux biens (voir le contrat de société pour biens de placement, pièce A-1).

[4] Les deux appelants vivent ensemble depuis 1989. Ils vivaient dans leur résidence principale, située au 2596, avenue Roman, à Ottawa, que Douglas Jacques possédait depuis 1984. Puis, en 1994, Anna Sipos a accepté un poste à Hong Kong au sein du ministère canadien des Affaires étrangères. Douglas Jacques a donc obtenu la permission de s'absenter de son travail à Ottawa pour accompagner son épouse. À la suite de cette décision, ils ont loué leur résidence principale et mis leurs meubles dans un entrepôt. À ce moment-là, les deux biens de la rue Tavistock étaient déjà loués. M^{me} Sipos avait été affectée à Hong Kong pour une durée de trois ans qui a été prolongée d'un an. Au cours de la quatrième année, ils ont demandé aux Affaires étrangères de les affecter dans un autre pays d'Asie. Toutefois, une confirmation d'affectation leur a été envoyée le 28 avril 1998 pour les informer qu'ils allaient revenir à Ottawa (voir la confirmation d'affectation, pièce A-1).

[5] Au cours des quatre années que les appelants ont passées à Hong Kong, plusieurs locataires ont occupé les biens de la rue Tavistock, tandis que le même locataire a occupé la résidence de l'avenue Roman et l'occupe encore.

[6] Les appelants ont chargé TMS Associates (« TMS »), une société de gestion d'immeubles résidentiels, de rechercher des locataires pour les biens de la rue Tavistock. Le 5 février 1998, TMS a envoyé une lettre par télécopieur à M^{me} Sipos à Hong Kong pour l'informer que les locataires du 817, rue Tavistock avaient déménagé. (Les appelants ont expliqué à la Cour que ces locataires avaient acheté une nouvelle maison.) Quand le 817, rue Tavistock, est devenu vacant, TMS a préparé une liste des rénovations qu'elle jugeait nécessaires pour attirer des locataires prêts à payer le loyer demandé afin d'atteindre le seuil de rentabilité par rapport au bien. Dans la lettre envoyée le 5 février 1998 à M^{me} Sipos, TMS a

précisé que ces rénovations ne seraient pas du genre à rendre la maison invivable mais que c'était plutôt des travaux d'entretien qui allaient la rendre coquette (voir la lettre de TMS, datée du 5 février 1998, dans la pièce A-1).

[7] Dans une lettre envoyée à l'Agence des douanes et du revenu du Canada (« ADRC ») le 15 mars 2001 (pièce A-1), les appelants ont décrit ainsi les travaux effectués :

[TRADUCTION]

Les fenêtres d'origine au cadre en bois de style ancien dotées de couches de verre retenues par du mastic devaient être remplacées. Elles avaient commencé à pourrir et à vieillir et du mastic avait disparu; il y avait également une grande perte thermique et des courants d'air. Pour les remettre à leur état d'origine, il aurait fallu qu'elles soient faites spécialement et cela aurait coûté plus que les fenêtres de rechange simples que nous avons achetées. Elles ont donc été remplacées par des fenêtres simples et pratiques qui avaient exactement les mêmes dimensions. Il n'y a eu aucune amélioration ou mise à niveau du genre grandes fenêtres, baies vitrées, etc.

La plupart des autres éléments inclus dans les dépenses en immobilisation qui ont été rejetées sont identiques de nature. Les portes, les lavabos et la tuyauterie de cinquante ans atteignent un stade où il est moins cher de les remplacer que d'aller chercher une personne qui sait comment les rénover de façon à ce qu'elles résistent au traitement parfois négligent des locataires. Les portes, les planchers, etc. qui ont servi au remplacement étaient simples et ne visaient aucune amélioration superflue. Les cuisines et les salles de bain n'ont pas été rénovées; on les a rendues pratiques et propres. Des marches en béton qui avaient été brisées par des années d'exposition au sel, à la glace et au pelletage devaient être réparées pour des raisons de sécurité.

[8] Dynamic Building Improvements Inc. (« Dynamic ») (pièce R-3) a envoyé par télécopieur à M^{me} Sipos à Hong Kong, le 17 mars 1998, un devis des travaux à faire dans les deux biens.

[9] En mars 1998, les appelants ont commandé les rénovations des deux biens locatifs (voir le paragraphe 9(h) de la réponse à l'avis d'appel). En juin 1998, une facture de 21 234 \$ au total pour les rénovations a été envoyée aux appelants au 817, rue Tavistock, (pièce R-2). De ce total, le ministre considérait qu'un montant de 15 797,77 \$ devait être traité comme dépenses en immobilisation et il a donc attribué 12 133 \$ au 817, rue Tavistock, puis 3 664,75 \$ au 819, rue Tavistock (voir l'annexe B de la réponse à l'avis d'appel).

[10] Au cours des rénovations, le locataire du 819, rue Tavistock, a continué à y habiter. L'autre bien, sis au 817, rue Tavistock, est resté vacant. Au cours de la même période, les appelants vivaient à Hong Kong. Selon leur témoignage, ce n'est qu'au début du mois de mai 1998 qu'ils ont appris qu'ils devaient retourner à Ottawa à la fin du mois de juillet de cette année-là. Ils ont alors examiné les options qui s'offraient à eux, notamment le choix entre retourner à leur résidence de l'avenue Roman et donc en avisant leurs locataires ou déménager au 817, rue Tavistock qui était déjà vacant. M. Douglas a expliqué qu'il était sans travail lorsqu'il est revenu et que la solution la plus raisonnable sur le plan financier était de déménager au 817, rue Tavistock, qui produisait moins de revenu que la location de leur résidence de l'avenue Roman.

[11] L'avocate de l'intimée est d'avis que les appelants savaient qu'ils allaient en définitive vivre dans le bien du 817, rue Tavistock à leur retour à Ottawa lorsqu'ils ont commencé les rénovations en mars 1998. Pour cette raison, et du fait que ce bien n'a pas été loué après février 1998, l'avocate de l'intimée a fait observer que toutes les dépenses faites relativement au 817, rue Tavistock, correspondaient à des frais personnels.

[12] En ce qui concerne ce dernier point, je ne suis pas d'accord avec l'interprétation de l'avocate de l'intimée. Les appelants ont clairement dit qu'ils avaient acheté les deux biens de la rue Tavistock dans le but de faire un placement. Les deux biens ont été loués depuis la date de leur achat, bien qu'ils soient restés vacants à quelques reprises. En février 1998, les locataires du 817, rue Tavistock, ont déménagé parce qu'ils avaient acheté une maison. À ce moment-là, TMS a informé les appelants que la maison avait besoin de réparations. Les appelants ont donc saisi l'occasion puisque la maison était vacante et ont chargé Dynamic de rénover les deux biens. Ils ne savaient pas à ce moment-là qu'ils devaient revenir au Canada en juillet 1998. Ils avaient fait une demande aux Affaires étrangères pour obtenir une autre affectation en Asie et ce n'est qu'au début du mois de mai 1998 qu'ils ont appris qu'ils devaient retourner à Ottawa. Entre-temps, les travaux avaient déjà commencé dans les deux biens et se poursuivaient depuis deux mois.

[13] Du fait que Dynamic a envoyé la facture aux appelants au 817, rue Tavistock, le 6 juin 1998, et que ce bien n'a pas été loué après février 1998, l'avocate de l'intimée a déduit que c'était là la preuve qu'ils avaient l'intention d'y vivre lorsque les rénovations seraient terminées. Je ne pense pas que cette preuve puisse établir que les appelants avaient bien l'intention d'occuper le 817, rue Tavistock, au moment où les rénovations étaient en cours. Premièrement, ils ont clairement précisé que TMS n'avait trouvé aucun locataire pour ce bien au cours

de cette période. Deuxièmement, au moment où la facture a été envoyée en juin 1998, ils savaient qu'ils allaient revenir au Canada. Entre-temps, toutes les rénovations étaient terminées. Le seul bien qui soit resté vacant à ce stade était celui du 817, rue Tavistock. À mon avis, les appelants ont bien fait de demander à ce que la facture y soit envoyée à leur attention, surtout parce que les travaux facturés touchaient les deux biens de la rue Tavistock. Je ne crois pas que cela signifie que les travaux effectués au 817, rue Tavistock, n'avaient pas pour but de permettre aux appelants de tirer un revenu de ce bien. J'en conclus donc que les appelants ont établi selon toute probabilité qu'ils avaient fait ces dépenses dans le but de tirer un revenu, au sens de l'alinéa 18(1)a) de la *Loi*, des deux biens de la rue Tavistock.

[14] En ce qui concerne la nature des dépenses en tant que telle, le président Jackett, de la Cour de l'Échiquier disait dans l'arrêt *Canada Steamship Lines Limited v. M.N.R.*, 66 DTC 5205 (C. de l'É.), aux pages 5207-8, que :

[TRADUCTION]

Les choses employées dans une entreprise pour gagner un revenu, - terrains, bâtiments, usines, machines, automobiles, bateaux, - constituent l'actif immobilisé. Les dépenses faites pour acquérir ledit actif sont des dépenses de capital. En outre, l'argent dépensé pour améliorer ledit actif, - pour lui donner une nature différente de celle qu'il avait, - constitue une dépense de capital. D'autre part, une dépense faite dans le but de compenser l'effet matériel de la détérioration dudit actif au cours de l'exploitation de l'entreprise, - que ladite détérioration résulte d'une usure normale ou d'un accident, - n'est pas une dépense de capital. C'est une dépense courante.

[15] Je suis arrivée à la conclusion que les dépenses, qui s'élèvent à 4 241 \$ au total et qui ont été faites pour la partition du porche avant (610 \$), le remplacement de la porte de placard du hall d'entrée (145 \$ + 156 \$), le remplacement de la tuyauterie du sous-sol (1 100 \$), le remplacement des murs et des portes du sous-sol (650 \$) et le remplacement du porche arrière (1 580 \$), comme le précise la pièce R-2, sont des dépenses en immobilisation. En effet, les appelants ont expliqué qu'ils avaient fait ces dépenses pour ajouter quelque chose à la maison qui n'y était pas auparavant.

[16] Cependant, toutes les autres dépenses que le ministre considère comme des dépenses en immobilisation parce qu'elles ont été faites dans le cadre d'un projet de rénovation sont, à mon avis, des dépenses courantes. Le remplacement de certaines portes, de tuiles murales de la cuisine, du plancher, des toilettes, de la

céramique murale de la salle de bain et de certaines fenêtres représente, selon moi, des dépenses courantes. Dans le dossier *Marklib Investments II-A Ltd. c. Canada*, [1999] A.C.I. n° 716 (Q.L.), notre cour a fait référence, au paragraphe 26, à la décision que la Cour d'appel du Québec a prise dans le dossier *Le sous-ministre du Revenu du Québec c. Denise Goyer*, [1987] A.Q. no 644 (Q.L.), 1987 CarswellQue 122, comme suit :

¶ 26 [...] la Cour d'appel du Québec dans la décision *Le Sous-Ministre du Revenu du Québec c. Denise Goyer*, 1987 CarswellQue 122 [ci-après appelée *Goyer*], a conclu que la tuyauterie, les fenêtres, les portes et les balcons tout décrépis qui avaient été remplacés ne constituaient pas des biens en capital, mais uniquement des composantes intégrantes de ces biens qu'il fallait simplement réparer et non pas remplacer. Il importait de déterminer si un bien en capital nouveau avait été créé. Le juge Vallerand a déclaré ce qui suit au paragraphe 19 :

[...] aussi longtemps qu'on ne crée pas un bien capital nouveau, qu'on n'accroît pas la valeur capitale normale du bien et qu'on ne remplace pas un bien disparu par un autre, il s'agit de réparation et d'entretien tendant à ramener le capital à sa valeur précisément normale.

[17] Le juge Brulé disait aux paragraphes 35 et 36 :

¶ 35 C'est l'objet d'une dépense plutôt que son résultat qui détermine si elle sera qualifiée de dépense en capital ou de dépense courante; le critère a pour but de déterminer si la dépense crée un bien de valeur durable, non pas d'en établir la fréquence ou le caractère répétitif. Les affaires semblent promouvoir l'idée que, tant que les réparations ont été effectuées pour préserver ou conserver le bien et non pour créer un nouveau bien, elles seront considérées comme des dépenses courantes.

¶ 36 Une dépense engagée simplement dans le but d'entretenir un bien ou de le ramener à son état original est une dépense courante déductible. Comme on l'a vu dans les affaires mentionnées précédemment, cela est plus simple à dire qu'à faire. La distinction entre une dépense en capital et une dépense courante est très floue. En outre, il faut faire un rapprochement entre l'importance de la dépense et la valeur de l'immeuble. Cependant, une dépense ne devient pas une dépense en capital du simple fait que le montant dépensé est élevé.

[18] Nous ne sommes pas en présence d'un cas où les appelants ont acheté un bien délabré puis l'ont rénové pour en faire un immeuble habitable. Ils louaient les biens depuis au moins quatre ans quand ils ont effectué les rénovations. Ils ont saisi l'occasion de faire des rénovations lorsque les locataires du 817 Tavistock, qui avaient acheté une maison, sont partis. De plus, ils ont fait la même chose au 819,

rue Tavistock, où des locataires habitaient encore les lieux lorsque les rénovations ont été effectuées.

[19] En outre, dans le bulletin d'interprétation IT-128R, Déduction pour amortissement – Bien amortissable, dans lequel l'ADRC énumère un certain nombre de facteurs communs à prendre en considération, on peut lire ce qui suit au paragraphe 4(d):

- d) [. . .] D'autre part, le rapport qui existe entre le montant de la dépense et la valeur du bien entier n'est pas en soi nécessairement décisif dans d'autres circonstances, spécialement lorsqu'est effectuée une réparation importante constituant une accumulation de petits travaux qui aurait été classés comme des dépenses courantes si chacun avait été fait au moment où le besoin s'était d'abord fait sentir; le fait que ces travaux n'aient pas été effectués plus tôt ne change pas la nature du travail lorsqu'il est fini, quel que soit son coût total.

[20] Il n'y a là aucune preuve que la valeur des biens a augmenté à la suite de leur rénovation. À mon avis, les dépenses en question étaient courantes de nature et entièrement déductibles par les appelants en 1998.

[21] Pour les motifs susmentionnés, les appels sont admis sans frais et les cotisations sont déferées au ministre pour nouvel examen et nouvelles cotisations compte tenu du fait que les frais engagés, puis déclarés comme dépenses locatives par les appelants, ont été engagés en vue de gagner un revenu de location. Des dépenses totales 21 234,14 \$, un montant de 4 241 \$ doit être traité comme dépenses en immobilisation, le reste comme dépenses courantes.

Signé à Ottawa, Canada, ce 9^e jour de janvier 2003.

« Lucie Lamarre »

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme
ce 1^{er} jour de décembre 2004.

Mario Lagacé, réviseur