

Dossier : 2005-1869(IT)G

ENTRE :

HAYDN PUGH,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 12 janvier 2007, à Montréal (Québec).

Devant : L'honorable juge Louise Lamarre Proulx

Comparutions :

Pour l'appelant :

L'appelant lui-même

Avocate de l'intimée :

M^e Stéphanie Côté

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 2000 est rejeté avec dépens, conformément aux motifs du jugement ci-joints.

Signé à Ottawa, Canada, ce 19^e jour de janvier 2007.

« Louise Lamarre Proulx »

Le juge Lamarre Proulx

Traduction certifiée conforme
ce 19^e jour de juillet 2007.

Yves Bellefeuille, réviseur

Référence : 2007CCI36
Date : 20070119
Dossier : 2005-1869(IT)G

ENTRE :

HAYDN PUGH,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Lamarre Proulx

[1] Le présent appel concerne l'année d'imposition 2000.

[2] La question en litige porte sur la valeur d'un immeuble locatif en 1989. L'appelant affirme que la valeur de l'immeuble était de 175 000 \$. Le ministre du Revenu national (le « ministre ») dit qu'elle était de 50 000 \$. Si la valeur de l'immeuble était en fait de 50 000 \$, il y aurait une récupération de la déduction pour amortissement de 21 529 \$. Par contre, si la valeur était de 175 000 \$, comme le prétend l'appelant, il y aurait une perte finale.

[3] Les hypothèses de fait formulées par le ministre sont énoncées au paragraphe 5 de la réponse à l'avis d'appel, qui est rédigé ainsi :

[TRADUCTION]

a) En 1988, l'appelant a acheté un bien situé au 185, boul. Simard, dans la ville de St-Lambert (le « bien ») pour 125 770 \$, lequel bien était composé d'un terrain et d'un immeuble.

b) Le 11 mai 2000, l'appelant a vendu le bien pour 150 000 \$.

- c) Les dépenses engagées par l'appelant aux fins de la disposition du bien se sont élevées à 650 \$.
- d) Le 2 octobre 1998, afin de régler un appel visant d'autres années d'imposition, l'appelant et le ministre ont convenu que l'immeuble avait été acquis en 1988 moyennant 50 000 \$, et le reste du prix d'achat, soit 75 770 \$, a été attribué au coût du terrain.
- e) Le ministre a utilisé le montant de 50 000 \$ pour calculer le gain en capital de l'appelant à la suite de la disposition du bien et pour calculer la récupération de la déduction pour amortissement. Un tableau a été élaboré par le vérificateur et est joint à la réponse, dont il fait partie intégrante.
- f) L'appelant a loué l'immeuble de 1989 à 1995 et s'est prévalu, pour ces années, de déductions pour amortissement totalisant 21 090 \$.
- g) De janvier 2000 jusqu'à la date de disposition du bien le 11 mai 2000, l'appelant a engagé des frais de location de 1 844 \$ qui ont été déduits dans le calcul du revenu de location net pour l'année d'imposition.

[4] Le règlement à l'amiable conclu conformément au paragraphe 169(3) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « Loi ») aux fins du règlement des appels pour les années 1992, 1993 et 1994 a été produit par l'appelant sous la cote A-1. Il a été déterminé dans le document de règlement que la valeur initiale de l'immeuble locatif était de 50 000 \$. Ce chiffre est mentionné à trois reprises, c'est-à-dire une fois pour chacune des années visées : [TRADUCTION] « *La valeur initiale de l'immeuble est de 50 000 \$ aux fins du calcul de la déduction pour amortissement dans le calcul du revenu de location net.* »

[5] L'appelant soutient qu'on avait usé d'intimidation et de menaces pour obtenir ce règlement à l'amiable. À cet égard, l'appelant a fait délivrer des subpoenas à M^e Anne-Marie Boutin, l'avocate agissant pour le compte du sous-procureur général du Canada dans les appels visés par le règlement à l'amiable, et à M. Hubert de Groot, le représentant du ministre.

[6] Maître Boutin a expliqué qu'il y avait eu deux rencontres avec M. Pugh avant l'audition de l'affaire qui avait été fixée au 6 octobre 1998. Lors de la première rencontre, les parties avaient discuté d'un règlement possible, et, lors de la deuxième rencontre, les parties avaient signé le règlement à l'amiable.

[7] Le 30 septembre 1998, M^e Boutin a envoyé une ébauche d'offre à M. Pugh. Celui-ci l'a reçue et a envoyé l'accusé de réception suivant (pièce I-1) :

[TRADUCTION]

[...]

J'accuse réception (1) du document (du 25 courant) et (2) de votre offre de règlement (du 30 courant).

Jusqu'à maintenant, depuis la présentation des documents (1) et (2), je n'ai pas été en mesure d'obtenir des conseils juridiques ou de retenir les services d'un avocat concernant l'acceptation de votre offre.

[...]

[8] Le 1^{er} octobre 1998, M^e Boutin a envoyé la lettre suivante à M. Pugh (pièce I-2) :

[TRADUCTION]

[...]

Nous accusons réception de la lettre datée du 30 septembre 1998 que vous nous avez envoyée. Nous comprenons que vous n'avez pas pu obtenir de conseils juridiques ou retenir les services d'un avocat concernant l'acceptation de notre offre, mais nous tenons à vous rappeler que l'audition de l'affaire aura lieu le 6 octobre 1998 et que nous devons avoir le temps de rencontrer notre témoin et de monter notre dossier.

Par conséquent, nous devons vous donner un délai pour nous dire si vous acceptez notre offre. Le délai prendra fin demain, le 2 octobre 1998, à 13 h.

[...]

[9] La pièce I-3 est la lettre d'acceptation de M. Pugh datée du 2 octobre 1998. Elle est rédigée ainsi :

[TRADUCTION]

[...]

La présente est pour confirmer que j'accepte l'offre que vous m'avez faite le 30 septembre 1998.

Je serai à votre disposition à l'heure, à la date et à l'endroit qui vous conviendront.

[...]

[10] Le règlement à l'amiable a en fait été signé le 2 octobre 1998.

[11] Même si M. Pugh soutient que deux évaluations ont été effectuées par des évaluateurs indépendants en 1989, aucune évaluation n'a été produite en preuve et aucun évaluateur n'est venu témoigner lors de l'audience.

[12] Maître Boutin a dit qu'elle ne se rappelait pas que l'appelant lui avait présenté des évaluations effectuées par des évaluateurs indépendants au moment du règlement. La seule évaluation qu'elle avait vue était l'évaluation municipale pour l'année 1994 produite sous la cote I-4. En 1994, le terrain avait été évalué à 135 100 \$ et l'immeuble à 40 100 \$.

[13] L'agente des appels, M^{me} Johanne Desmarais, a produit sous la cote I-5 l'évaluation municipale pour l'année 1985. En 1985, l'immeuble avait été évalué à 53 700 \$ et le terrain à 48 400 \$.

[14] Maître Desmarais a produit sous la cote I-7 le tableau élaboré par l'appelant pour le calcul de la perte finale demandée. Le tableau indique que l'appelant a pris la valeur du terrain indiquée dans l'évaluation municipale de 1994, soit 135 100 \$, mais qu'il a déterminé que l'immeuble avait une valeur de 175 000 \$.

Analyse et conclusion

[15] Les seules évaluations produites en preuve à l'audience étaient les évaluations municipales : une pour l'année 1985 (pièce I-5) et une pour l'année 1994 (pièce I-4). Comme il est indiqué ci-dessus, en 1985, le terrain avait été évalué à 48 400 \$ et l'immeuble à 53 700 \$, alors qu'en 1994 le terrain et l'immeuble avaient été évalués à 135 100 \$ et à 40 100 \$ respectivement.

[16] L'appelant n'a présenté aucune preuve établissant que le montant dont les parties avaient convenu était fondé sur des calculs erronés. Même s'il a mentionné que, pour 1989, il avait joint à sa déclaration de revenus deux évaluations effectuées par des évaluateurs indépendants dans lesquelles il était établi que l'immeuble avait une valeur de 175 000 \$, aucun document de ce genre n'a été produit en preuve et aucun évaluateur n'a été appelé à témoigner à cet égard.

[17] Compte tenu de ce qui précède, d'après les évaluations municipales, il semble évident que, en l'absence de toute autre évaluation par des évaluateurs indépendants, la valeur qui avait été établie avec le consentement des parties était raisonnable.

[18] L'appel est rejeté avec dépens.

Signé à Ottawa, Canada, ce 19^e jour de janvier 2007.

« Louise Lamarre Proulx »

Le juge Lamarre Proulx

Traduction certifiée conforme
ce 19^e jour de juillet 2007.

Yves Bellefeuille, réviseur

RÉFÉRENCE : 2007CCI36

N^o DU DOSSIER : 2005-1869(IT)G

INTITULÉ : HAYDN PUGH c. SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Montréal (Québec)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 12 janvier 2007

MOTIFS DU JUGEMENT PAR : L'honorable juge Louise Lamarre Proulx

DATE DU JUGEMENT : Le 19 janvier 2007

COMPARUTIONS :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même
Avocate de l'intimée : M^e Stéphanie Côté

AVOCAT(S) INSCRIT(S) AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom :

Cabinet :

Pour l'intimée :

John H. Sims, c.r.
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada