

Dossier : 2007-2616(IT)I

ENTRE :

FAROUK A. ALBAYATE,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appels entendus sur preuve commune avec les appels de  
Loretta Albayate (2007-2617(IT)I) le 22 novembre 2007 à  
Vancouver (Colombie-Britannique)

Devant : L'honorable juge L.M. Little

Comparutions :

Représentante de l'appelant : Loretta Albayate

Avocat de l'intimée : M<sup>e</sup> Bruce Senkpiel

---

### **JUGEMENT**

Les appels interjetés à l'encontre des cotisations établies en application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* à l'égard des années d'imposition 2003 et 2004 sont rejetés sans dépens, conformément aux motifs du jugement ci-joints.

Signé à Vancouver (Colombie-Britannique), ce 14<sup>e</sup> jour de janvier 2008.

« L.M. Little »

---

Juge Little

Traduction certifiée conforme  
ce 26<sup>e</sup> jour de février 2008.

Hélène Tremblay, traductrice

Dossier : 2007-2617(IT)I

ENTRE :

LORETTA ALBAYATE,

appellante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appels entendus sur preuve commune avec les appels de  
Farouk A. Albayate (2007-2616(IT)I) le 22 novembre 2007 à  
Vancouver (Colombie-Britannique)

Devant : L'honorable juge L.M. Little

Comparutions :

Pour l'appellante : L'appellante elle-même

Avocat de l'intimée : M<sup>e</sup> Bruce Senkpiel

---

### **JUGEMENT**

Les appels interjetés à l'encontre des cotisations établies en application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* à l'égard des années d'imposition 2003 et 2004 sont rejetés sans dépens, conformément aux motifs du jugement ci-joints.

Signé à Vancouver (Colombie-Britannique), ce 14<sup>e</sup> jour de janvier 2008.

« L.M. Little »

---

Juge Little

Traduction certifiée conforme  
ce 26<sup>e</sup> jour de février 2008.

Hélène Tremblay, traductrice

Référence : 2008CCI24  
Date : 20080114  
Dossiers : 2007-2616(IT)I  
2007-2617(IT)I

ENTRE :

FAROUK A. ALBAYATE,  
LORETTA ALBAYATE,

appelants,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

#### **Le juge Little**

##### **A. FAITS**

[1] Les appelants sont mariés l'un à l'autre.

[2] Les appels ont été entendus sur preuve commune à Vancouver (Colombie-Britannique).

[3] En mai 2003, les appelants ont acheté chacun une moitié de l'intérêt dans un bien situé au 396, South Fletcher, dans la municipalité de Gibsons (Colombie-Britannique) (ci-après le « bien »). Le prix d'achat était de 145 000 \$.

[4] Les parties conviennent qu'au moment de l'achat, le bien était en très mauvais état. Il était inhabitable et avait été utilisé comme lieu de culture de narcotiques pendant une certaine période et, à un autre moment, comme logement par de nombreux locataires de passage.

[5] Le bien est une maison à deux étages mesurant chacun 1 300 pieds carrés.

[6] Les parties conviennent également qu'au départ, les appelants avaient acheté le bien pour l'utiliser comme résidence personnelle, mais qu'en raison de contraintes financières, ils ont décidé de donner le premier étage en location.

[7] Après l'achat, les appelants ont dépensé des sommes d'argent considérables pour faire d'importantes réparations au bien.

[8] Dans leurs déclarations de revenus pour les années d'imposition 2003 et 2004, les appelants ont déclaré les pertes de location suivantes :

|                    | <u>2003</u> | <u>2004</u> |
|--------------------|-------------|-------------|
| Farouk A. Albayate | 8 973 \$    | 11 669 \$   |
| Loretta Albayate   | 8 973 \$    | 15 327 \$   |

[9] Dans des avis de cotisation datés du 1<sup>er</sup> avril 2004 et du 30 mars 2005, le ministre du Revenu national (le « ministre ») a établi les cotisations initiales pour les années d'imposition 2003 et 2004 en fonction des déclarations de revenus des appelants, telles qu'elles avaient été produites.

[10] Dans des avis de nouvelle cotisation datés du 27 juillet 2006, le ministre a revu les pertes de location déclarées par les appelants pour les années 2003 et 2004. Il a effectué les rajustements ci-dessous :

Farouk A. Albayate

|                           | <u>Année d'imposition 2003</u> |               |                    | <u>Année d'imposition 2004</u> |               |                    |
|---------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------|--------------------------------|---------------|--------------------|
|                           | <u>Par l'appelant</u>          | <u>Vérif.</u> | <u>Rajustement</u> | <u>Par l'appelant</u>          | <u>Vérif.</u> | <u>Rajustement</u> |
| Loyer brut                | 4 200 \$                       | 4 200 \$      | néant              | 8 400 \$                       | 8 400 \$      | néant              |
| Dépenses                  | -22 147 \$                     | -5 782 \$     | 16 365 \$          | -35 396 \$                     | 7 899 \$      | 27 497 \$          |
| Revenu ou (perte)<br>net  | -17 947 \$                     | -1 582 \$     |                    | -26 996 \$                     | 501 \$        |                    |
| Répartition 50/50         | -8 973 \$                      | -791 \$       |                    | -13 498 \$                     | 251 \$        |                    |
| Déclaré par<br>l'appelant | -8 973 \$                      | -791 \$       | 8 182 \$           | -11 669 \$                     | 251 \$        | 11 920 \$          |

Loretta Albayate

|                         | <u>Année d'imposition 2003</u> |           |             | <u>Année d'imposition 2004</u> |          |             |
|-------------------------|--------------------------------|-----------|-------------|--------------------------------|----------|-------------|
|                         | Par l'appelante                | Vérif.    | Rajustement | Par l'appelante                | Vérif.   | Rajustement |
| Loyer brut              | 4 200 \$                       | 4 200 \$  | néant       | 8 400 \$                       | 8 400 \$ | néant       |
| Dépenses                | -22 147 \$                     | -5 782 \$ | 16 365 \$   | -35 396 \$                     | 7 899 \$ | 27 497 \$   |
| Revenu ou (perte) net   | -17 947 \$                     | -1 582 \$ |             | -26 996 \$                     | 501 \$   |             |
| Répartition 50/50       | -8 973 \$                      | -791 \$   |             | -13 498 \$                     | 251 \$   |             |
| Déclaré par l'appelante | -8 973 \$                      | -791 \$   | 8 182 \$    | -15 327 \$                     | 251 \$   | 15 577 \$   |

[11] Lorsqu'il a revu les pertes de location déclarées par les appelants pour les années d'imposition 2003 et 2004, le ministre a rajusté les dépenses suivantes :

Farouk A. Albayate :

Année d'imposition 2003

- a) déduction de frais d'assurance refusée – 2 066 \$
- b) déduction de frais de réparation et d'entretien refusée – 13 999 \$
- c) déduction de frais d'intérêts refusée – 300 \$

Année d'imposition 2004

Déduction de frais de réparation et d'entretien refusée – 28 830 \$

Loretta Albayate :

Année d'imposition 2003

- a) déduction de frais d'assurance refusée – 2 066 \$
- b) déduction de frais de réparation et d'entretien refusée – 13 988 \$
- c) déduction de frais d'intérêts refusée – 300 \$

Année d'imposition 2004

Déduction de frais de réparation et d'entretien refusée – 28 830 \$

**B. POINT EN LITIGE**

[12] La question à trancher est de savoir si les appelants avaient le droit de déduire des dépenses de location supérieures aux montants déjà admis par le ministre dans le calcul des revenus de location pour les années d'imposition 2003 et 2004.

**C. ANALYSE ET DÉCISION**

(A) Déduction de frais d'assurances refusée

|                    | <u>2003</u> |
|--------------------|-------------|
| Farouk A. Albayate | 2 066 \$    |
| Loretta Albayate   | 2 066 \$    |

[13] La déduction pour frais d'assurance demandée par les appelants correspond à une commission de garantie payée à la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour une hypothèque consentie à l'égard du bien pour une période de cinq ans.

[14] Le ministre a conclu que ces frais devaient être admis sur une période de cinq ans. Il a donc permis aux appelants de déduire 20 % des frais en 2003 et 20 % en 2004.

[15] Parce que les frais faisant l'objet de la demande de déduction concernaient une hypothèque consentie pour une période de cinq ans, je suis d'avis que la position adoptée par le ministre, soit d'accorder une déduction de 20 % par année, était appropriée. L'appel interjeté à l'égard de cette question est rejeté.

(B) Déduction de frais de réparation et d'entretien refusée

|                    | <u>2003</u> | <u>2004</u> |
|--------------------|-------------|-------------|
| Farouk A. Albayate | 13 999 \$   | 28 830 \$   |
| Loretta Albayate   | 13 988 \$   | 28 830 \$   |

[16] Les appelants soutiennent que les dépenses faites relativement au bien en 2003 et en 2004 avaient été engagées pour effectuer des réparations ordinaires et devraient être déductibles dans l'année au cours de laquelle elles ont été engagées. L'avocat de l'intimée soutient qu'il s'agit de dépenses en capital et qu'elles ne sont pas déductibles en raison des exceptions prévues à l'alinéa 18(1)*b*) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « Loi »).

[17] L'alinéa 18(1)*b*) de la Loi est rédigé en ces termes :

18.(1) Dans le calcul du revenu du contribuable tiré d'une entreprise ou d'un bien, les éléments suivants ne sont pas déductibles :

[...]

b) une dépense en capital, une perte en capital ou un remplacement de capital, un paiement à titre de capital ou une provision pour amortissement, désuétude ou épuisement, sauf ce qui est expressément permis par la présente partie;

[18] Les éléments suivants sont compris dans les dépenses de réparation en question faites par les appelants pour le premier étage du bien :

- un nouveau réfrigérateur;
- une nouvelle cuisinière et un nouveau micro-ondes;
- une nouvelle machine à laver et une nouvelle sècheuse;
- un nouveau foyer;
- de nouvelles portes, de nouvelles fenêtres, ainsi que de nouvelles serrures pour les portes et les fenêtres;
- de nouvelles canalisations électriques et de nouveaux luminaires;
- de la nouvelle plomberie et une nouvelle salle de bains;
- de nouveaux meubles;
- une nouvelle véranda;
- une nouvelle clôture;
- du nouveau couvre-plancher;

- une nouvelle cuisine;

et tous les frais de main-d'œuvre connexes.

(Remarque – Lors de l'audience, Loretta Albayate a reconnu que la nouvelle cuisinière, le nouveau réfrigérateur et les nouveaux meubles ne devraient pas être considérés comme des réparations, mais plutôt comme des dépenses en capital.)

[19] Pour appuyer la position du ministre selon laquelle les montants dont la déduction était demandée à titre de frais de réparation étaient en fait des dépenses en capital, l'avocat de l'intimée a renvoyé à l'arrêt de la Cour suprême du Canada *M.N.R. v. Haddon Hall Realty Inc.*, 62 DTC 1001.

[20] Les faits et la question en litige dans cette affaire sont résumés ci-dessous :

1. L'intimée est propriétaire et s'occupe d'un grand immeuble à logements à Montréal.
2. Chaque année, l'intimée a engagé des dépenses pour le remplacement de cuisinières, de réfrigérateurs et de stores devenus trop usés, désuets ou insatisfaisants selon les locataires.

[21] Dans l'arrêt *Haddon Hall*, aux pages 1001 et 1002, le juge Abbott a affirmé ce qui suit :

[TRADUCTION]

[...] La seule question en litige est de savoir si de telles dépenses étaient des dépenses de revenu engagées en vue de gagner le revenu qui a été déclaré pour l'année 1955 et si elles sont déductibles du revenu brut pour cette même année en application de l'alinéa 12(1)a) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « Loi »), ou bien si elles étaient des dépenses en capital pouvant être amorties ou radiées sur un certain nombre d'années en application des dispositions en matière de déduction pour amortissement à l'alinéa 11(1)b) de la Loi.

Les principes généraux qu'il faut appliquer pour conclure si une dépense donnée est une dépense en capital sont assez bien établis : *Montreal Light Heat and Power Consolidated v. Minister of National Revenue*; *British Columbia Electric Railway Company Limited v. Minister of National Revenue*. Parmi les critères qui peuvent être utilisés pour établir si une dépense est une dépense de revenu ou bien une dépense en capital, il a été statué que lorsqu'une dépense est faite non seulement une fois pour toutes, mais aussi dans le but de créer un bien ou un

avantage qui profite à une entreprise de façon durable, elle constitue une dépense en capital.

Les dépenses faites pour remplacer des immobilisations usées ou devenues déshabillées sont très différentes des dépenses annuelles normales faites pour effectuer des réparations, dépenses qui tombent naturellement dans la catégorie des dépenses de revenu. Si on applique le critère susmentionné aux faits en l'espèce, les dépenses s'élevant à 11 675,95 \$ que l'intimée a faites pendant l'année 1955 pour remplacer des réfrigérateurs, des cuisinières et des stores dans son immeuble à logements constituaient clairement, à mon avis, des dépenses en capital au sens de l'alinéa 12(1)b) de la Loi.

L'appel doit être accueilli, les jugements rendus par la Cour de l'Échiquier et par la Commission d'appel de l'impôt sur le revenu doivent être annulés, et la cotisation doit être rétablie.

L'appel est accueilli.

[22] L'avocat de l'intimée a aussi renvoyé à l'arrêt de la Cour d'appel fédérale *Fiore et al. v. The Queen*, 93 DTC 5215.

[23] Les faits de l'arrêt *Fiore* indiquent que les appelants avaient acheté deux immeubles en 1984 au prix de 107 000 \$. Les faits indiquent également qu'en date de leur achat, les immeubles étaient en piètre condition et les appelants se sont tout de suite mis à faire des travaux de rénovation.

[24] Dans l'arrêt *Fiore*, à la page 5216, le juge Létourneau a affirmé ce qui suit :

Lorsque, comme dans le présent cas, les immeubles sont achetés à un prix inférieur (107 000 \$) à leur valeur capitale normale au moment de l'achat (263 380 \$ en 1983) et que des dépenses sont nécessaires en raison de l'état de ces immeubles et sont encourues pour ramener ces derniers à leur valeur normale, nous sommes d'avis que ces dépenses sont de nature capitale.

Au surplus, la preuve au dossier révèle que les travaux entrepris par les requérants dépassent largement ceux d'entretien et de réparation qu'on fait pour conserver un bien capital et de fait constituent une amélioration significative de ce bien. Alors que la valeur capitale normale des immeubles achetés était de 263 380 \$ en 1983, celle des immeubles rénovés s'élevait à 437 453 \$ en 1988. On peut voir des rapports d'évaluation de 1983 et de 1988 l'ampleur des améliorations apportées. Ainsi on retrouve maintenant des fondations de béton coulé qui n'existaient pas auparavant. Des planchers de bois dur ont remplacé des planchers de contreplaqué. La tuile céramique a délogé la tuile de vinyle et le prélat. Un système électrique désuet de faible ampérage (60 ampères) a fait place à un

système moderne et plus puissant (125 ampères). Des murs et des plafonds de placoplâtre ont avantageusement remplacé le préfini, le plâtre et le contreplaqué.

Ce ne sont là que quelques exemples des améliorations qui ont amené le juge de la Cour canadienne de l'impôt à conclure que les biens en question étaient devenus des biens nouveaux et que les dépenses au montant de 174 150 \$ étaient des dépenses de nature capitale. Nous ne pouvons affirmer que cette conclusion est arbitraire ou déraisonnable dans les circonstances.

[25] En l'espèce, Loretta Albayate a fourni les renseignements suivants concernant le bien :

|   |              |
|---|--------------|
| Valeur imposable<br>en juillet 2002       | – 162 800 \$ |
| Prix d'achat des appelants<br>en mai 2003 | – 145 000 \$ |
| Valeur imposable<br>en juillet 2003       | – 189 000 \$ |
| Valeur imposable<br>en juillet 2004       | – 267 000 \$ |
| Valeur imposable<br>en juillet 2005       | – 332 000 \$ |

(voir pièce R-3)

[26] Lors de l'audience, l'appelante, Loretta Albayate, a affirmé qu'en 2005, son époux et elle ont réparé l'extérieur du bien. Les travaux effectués sur le bien en 2005 comprennent l'installation d'un nouveau toit, d'un nouveau bardage en vinyle, de nouveaux soffites et des nouvelles gouttières.

[27] Après avoir examiné l'état du bien au moment de l'achat et les importantes rénovations qui ont été effectuées en 2003, en 2004 et en 2005, je conclus que les dépenses dont la déduction est demandée pour les années 2003 et 2004 étaient des dépenses en capital et que l'alinéa 18(1)b) de la Loi prévoit que de telles dépenses ne sont pas déductibles.

[28] Pour en arriver à cette conclusion, je souligne aussi que la valeur imposable du bien au moment de l'achat, soit en 2003, était de 162 800 \$ et que le prix d'achat de 145 000 \$ était inférieur à la valeur imposable. Après les travaux de rénovation faits par les appelants, la valeur imposable du bien en juillet 2005 était

de 332 000 \$. L'augmentation de la valeur du bien après les travaux de rénovation est semblable à la situation décrite par le juge Létourneau dans l'arrêt *Fiore*.

(C) Déduction de frais d'intérêts refusée

|                    | <u>2003</u> |
|--------------------|-------------|
| Farouk A. Albayate | 300 \$      |
| Loretta Albayate   | 300 \$      |

[29] Les frais d'intérêts déclarés correspondaient à des intérêts payés pour des cartes de crédit.

[30] Il ressort de la preuve que les appelants ont utilisé ces cartes de crédit pour payer les travaux de rénovation.

[31] Comme j'ai conclu que les dépenses relatives aux réparations étaient des dépenses en capital non déductibles, les intérêts déclarés ne sont pas déductibles.

[32] Les appels sont rejetés, sans dépens.

Signé à Vancouver (Colombie-Britannique), ce 14<sup>e</sup> jour de janvier 2008.

« L.M. Little »

---

Juge Little

Traduction certifiée conforme  
ce 26<sup>e</sup> jour de février 2008.

Hélène Tremblay, traductrice

RÉFÉRENCE : 2008CCI24

N<sup>OS</sup> DES DOSSIERS : 2007-2616(IT)I  
2007-2617(IT)I

INTITULÉ : Farouk A. Albayate et Loretta Albayate  
c. Sa Majesté la Reine

LIEU DE L'AUDIENCE : Vancouver (Colombie-Britannique)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 22 novembre 2007

MOTIFS DU JUGEMENT PAR : L'honorable juge L.M. Little

DATE DU JUGEMENT : Le 14 janvier 2008

COMPARUTIONS :

Représentante des appelants : Loretta Albayate  
Avocat de l'intimée : M<sup>e</sup> Bruce Senkpiel

AVOCAT INSCRIT AU DOSSIER :

Pour les appelants :

Nom :

Cabinet :

Pour l'intimée : John H. Sims, c.r.  
Sous-procureur général du Canada  
Ottawa, Canada