

ENTRE :

ARJAN ZIU,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appel entendu le 4 mars 2009, à Toronto (Ontario).

Devant : L'honorable juge Judith Woods

Comparutions :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même

Avocat de l'intimée : M<sup>e</sup> Ian Theil

---

### **JUGEMENT**

L'appel interjeté à l'encontre des cotisations établies à l'égard de l'appelant en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 2003, 2004 et 2005 est rejeté.

Signé à Toronto (Ontario), ce 12<sup>e</sup> jour de mars 2009.

« J. Woods »

---

Juge Woods

Traduction certifiée conforme  
ce 21<sup>e</sup> jour d'avril 2009.

Alya Kaddour-Lord, traductrice

Référence : 2009CCI147

Date : 20090312

Dossier : 2008-825(IT)I

ENTRE :

ARJAN ZIU,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

#### **La juge Woods**

[1] Le présent appel porte sur les pertes locatives que Arjan Ziu a déduites de son revenu pour les années d'imposition 2003, 2004 et 2005. Les pertes en cause s'élèvent à 4 307 \$, à 6 502 \$ et à 6 579 \$ respectivement pour chacune de ces années.

[2] M. Ziu et son épouse, Maria Shkrebic, ont acheté une résidence principale à Mississauga, en Ontario, pendant l'année d'imposition 2000. M. Ziu a déduit toutes les prétendues pertes de son revenu, et ce, en dépit du fait que les époux étaient copropriétaires de la résidence.

[3] Dans ses déclarations de revenu pour chacune des années d'imposition en cause, M. Ziu a déduit des pertes locatives, qu'il a calculées à partir des loyers bruts desquels il a soustrait les dépenses locatives.

[4] Les dépenses locatives ont été calculées en tenant compte des frais d'entretien de la résidence moins un montant alloué à l'usage personnel. L'année d'imposition 2003 a été la seule année pour laquelle on a tenu compte d'un tel usage. Pour cette

année, M. Ziu soutient que 50 % des dépenses afférentes à la maison étaient personnelles et non déductibles.

[5] D'après l'avis d'appel, les faits suivants corroborent les déductions que M. Ziu a effectuées :

- a) en 2003, M. Ziu et son épouse ont décidé de louer leur sous-sol en raison de difficultés financières;
- b) en 2004 et en 2005, les difficultés financières persistant, le couple a décidé d'emménager chez la sœur de M<sup>me</sup> Shkrebic et de mettre la totalité de leur résidence personnelle en location;
- c) le locataire des deux étages supérieurs causait des dégâts et il a été expulsé;
- d) les étages supérieurs sont restés inoccupés pendant quatre mois;
- e) en 2005, le couple a trouvé un nouveau locataire pour occuper les étages supérieurs, mais celui-ci a pris du retard dans ses paiements de loyer; et
- f) M. Ziu et son épouse sont retournés vivre à leur résidence à la mi-janvier 2006, envisageant de la louer seulement dans le cas où ils ne parviendraient pas à la vendre.

### Analyse

[6] Afin de voir son appel accueilli, M. Ziu doit prouver qu'il menait bien une activité de location dans sa résidence, que les pertes subies découlaient de cette activité et qu'elles s'élevaient aux montants qu'il a déduits dans ses déclarations de revenu.

[7] Dans l'arrêt *Stewart c. Canada*, 2002 CSC 46, 2002 DTC 6969, la Cour suprême du Canada a défini les principes à appliquer. Plus spécifiquement, l'arrêt *Stewart* prévoit que si une activité revêt un aspect personnel, le contribuable a alors l'obligation d'établir que son intention prédominante était de tirer profit de l'activité en question.

[8] En l'espèce, la preuve est constituée des témoignages de M. Ziu et de M<sup>me</sup> Shkrebic ainsi que de documents présentés sous la forme d'un recueil conjoint. Dans une large mesure, les documents étaient des pièces que M. Ziu avait communiquées à l'Agence du revenu du Canada.

[9] Après examen de la preuve, j'ai conclu que tant les documents que les témoignages compromettent la position adoptée par M. Ziu.

[10] Parmi les difficultés qui se présentent : (1) le fait que les positions adoptées par M. Ziu à différents moments ne soient pas toujours cohérentes, (2) le fait que l'interrogatoire principal ait été tellement succinct qu'il n'en était pas convaincant, et (3) le fait que les témoignages de M. Ziu et de son épouse se contredisent à certains égards.

[11] Les exemples suivants en sont une bonne illustration.

[12] Premièrement, un questionnaire de location transmis au vérificateur laisse entendre que la totalité de la résidence a été louée à un seul locataire pendant toute la période en cause. Cet élément n'est pas compatible avec les faits prétendus dont il est fait état dans l'avis d'appel.

[13] Deuxièmement, le questionnaire de location établit que la résidence a été louée pour la première fois en janvier 2003. Cela entre en contradiction avec l'état des loyers de biens immeubles pour l'année d'imposition 2002, lequel fait partie des documents figurant dans le recueil conjoint.

[14] Troisièmement, les loyers bruts dont il est fait état dans les déclarations de revenu de l'appelant sont inférieurs au loyer prétendument reçu du locataire du sous-sol (pièce AR-1, onglet 8).

[15] Quatrièmement, l'avis d'appel indique qu'en 2004, M. Ziu et son épouse ont emménagé chez la belle-sœur de M. Ziu en raison de difficultés financières. Cela entre en contradiction avec la position adoptée à l'audience, voulant que M. Ziu et M<sup>me</sup> Shkrebic se soient en fait séparés et qu'ils aient vécu à des adresses différentes.

[16] Cinquièmement, les témoignages de M. Ziu et de son épouse relatifs à la méthode employée par le couple pour déménager de la résidence ne se recoupaient pas. M. Ziu a déclaré qu'ils avaient eu recours à des camions alors que M<sup>me</sup> Shkrebic a affirmé qu'ils s'étaient contentés d'utiliser des voitures pour transporter leurs vêtements.

[17] Sixièmement, parmi les documents figurent deux lettres dactylographiées prétendument signées par le locataire du sous-sol. Ces lettres sont identiques, si ce n'est une note manuscrite sur l'une d'elles. Je n'ai accordé aucune importance à ces lettres parce que le prétendu locataire n'a pas été cité à comparaître. Je voudrais aussi ajouter que ce qui était indiqué dans la note manuscrite, soit qu'il y a eu des locataires aux étages supérieurs jusqu'en mars 2005, n'a été confirmé par aucun des deux témoins à l'audience.

[18] Où cela nous mène-t-il? En l'espèce, il n'y a que très peu d'éléments de preuve fiables relativement à la prétendue activité de location. C'est pourquoi l'appel doit être rejeté.

[19] Toutefois, je voudrais ajouter que même si le sous-sol avait été loué pendant toute la période en cause, cela n'aurait pas aidé M. Ziu dans le cadre du présent appel, parce que celui-ci n'a pas prouvé que les dépenses attribuables à juste titre à l'activité de location étaient supérieures aux loyers reçus.

[20] Pendant sa plaidoirie, l'avocat de l'intimée a laissé entendre qu'il serait convenable de ventiler les dépenses de manière à faire compter le sous-sol pour 30 %. L'avocat de l'intimée soutient que si les dépenses afférentes à la résidence étaient ventilées sur cette base, entre les dépenses commerciales et personnelles, l'appelant n'aurait pas subi de pertes locatives, et ce, pour aucune des années d'imposition en cause. M. Ziu ne m'a pas convaincue qu'une telle approche était incorrecte.

[21] Pour ces raisons, l'appel est rejeté.

Signé à Toronto (Ontario), ce 12<sup>e</sup> jour de mars 2009.

« J. Woods »

---

Juge Woods

Traduction certifiée conforme  
ce 21<sup>e</sup> jour d'avril 2009.

Alya Kaddour-Lord, traductrice

RÉFÉRENCE : 2009CCI147

N<sup>o</sup> DU DOSSIER DE LA COUR : 2008-825(IT)I

INTITULÉ : Arjan Ziu et Sa Majesté la Reine

LIEU DE L'AUDIENCE : Toronto (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 4 mars 2009

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge J. Woods

DATE DU JUGEMENT : Le 12 mars 2009

COMPARUTIONS :

    Pour l'appelant : L'appelant lui-même

    Avocat de l'intimée : M<sup>e</sup> Ian Theil

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

    Pour l'appelant :

        Nom : s.o.

        Cabinet :

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