

Dossier : 2009-2807(GST)I

ENTRE :

ROSS HENDERSON,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appel entendu le 7 mai 2010 à Nanaimo (Colombie-Britannique).

Devant : L'honorable juge Gaston Jorré

Comparutions :

Pour l'appellant : L'appellant lui-même

Avocat de l'intimée : M<sup>c</sup> Max Matas

---

**JUGEMENT**

L'appel interjeté à l'encontre de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise*, dont l'avis est daté du 10 octobre 2008 et porte le numéro 08238509412370002 est rejeté conformément aux motifs du jugement ci-joints.

Signé à Ottawa (Ontario), ce 7<sup>e</sup> jour de janvier 2011.

« Gaston Jorré »

---

Juge Jorré

Traduction certifiée conforme  
ce 24<sup>e</sup> jour de février 2011.

Espérance Mabushi, M.A.Trad. Jur.

Référence : 2011 CCI 8  
Date : 20110107  
Dossier : 2009-2807(GST)I

ENTRE :

ROSS HENDERSON,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

#### **Le juge Jorré**

[1] L'appelant a demandé le remboursement transitoire de 1% de la taxe sur les produits et services (la « TPS ») en application du paragraphe 256.74(5) de la *Loi sur la taxe d'accise* (la « LTA »). Dans la cotisation établie à l'égard de l'appelant, le ministre du Revenu national (le « ministre ») a refusé le remboursement demandé. L'appelant a choisi le régime de la procédure informelle.

[2] Les faits, en l'espèce, sont quelque peu inhabituels. L'appelant souhaitait acquérir une nouvelle maison, qui n'était pas encore construite, à Courtenay, en Colombie-Britannique. Le 7 mai 2007, il a signé un contrat avec la société Benco Ventures (BC) Ltd. (ci-après « Benco »)<sup>1</sup>.

[3] Les conditions de ce contrat sont celles d'un contrat de construction, à une seule exception près. Par exemple, il est prévu dans le contrat que l'appelant, appelé [TRADUCTION] l'« acheteur » dans le document, souhaite construire un immeuble sur le lot 24. Le contrat fait état, entre autres, des plans et devis, d'un calendrier des paiements, d'une date d'achèvement des travaux, de la possession de l'immeuble et des garanties.

---

<sup>1</sup> Pièce A-4.

[4] La seule clause du contrat qui donne à penser qu'il s'agit d'autre chose que d'un contrat de construction est l'une des modalités du calendrier des paiements. Cette clause stipule que l'appelant devra verser [TRADUCTION] « 132 500 \$ plus la TPS et la *Property Transfer Tax* ([TRADUCTION] "les droits de cession immobilière" en Colombie-Britannique) pour l'achat du lot au plus tard le 28 juin 2007 ». La somme de 132 500 \$ faisait partie du prix total de 415 000 \$ prévu au contrat.

[5] L'appelant n'a jamais conclu de contrat avec qui que ce soit d'autre pour l'achat du lot 24. L'appelant n'a jamais non plus fait de versement à quiconque d'autre pour l'achat du lot 24. L'appelant a payé les 132 500 \$ à Benco et, en août 2007, le titre de propriété du lot 24 a été transféré de la Silverado Land Corp. (ci-après « Silverado ») à l'appelant<sup>2</sup>.

[6] La partie extérieure de la maison a été achevée en 2007<sup>3</sup>.

[7] Benco a achevé la construction de la maison en 2008 et l'appelant a pris possession de la maison en 2008.

[8] Il ressort également de la preuve l'existence d'un contrat de vente daté du 8 mai 2006 dans lequel Benco s'engageait à acheter à Silverado certains lots, dont le lot 24<sup>4</sup>.

[9] Bien qu'il n'y ait jamais eu transfert du titre de propriété de Silverado à Benco, un cabinet d'avocats avait dressé un état des rajustements de la vente du lot 24 de Silverado à Benco qui devait prendre effet le 1<sup>er</sup> août 2007. Le même cabinet d'avocats avait aussi préparé un état des rajustements pour la vente du lot 24 de Benco à l'appelant, laquelle vente devait prendre effet le 1<sup>er</sup> août 2007.

[10] Il ressort des pièces présentées en preuve que l'appelant a payé en fin de compte une TPS de 6 % sur des versements d'un total de 415 000 \$ faits par l'appelant en faveur de Benco selon les clauses du contrat conclu le 7 mai 2007. L'appelant a payé une TPS de 5 % sur une somme beaucoup moins importante de 12 326,08 \$, qui lui avait été facturée relativement à certaines améliorations réalisées<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> Voir les documents du Victoria Land Title Office, pièces R-1 et R-2.

<sup>3</sup> On peut constater sur la facture H-001 datée du 10 décembre 2007 que la construction de la maison avait atteint l'« étape du clos et couvert » (pièce A-6, à la première page). Il ressort aussi du point 5 du calendrier des paiements à la page 2 du contrat conclu le 7 mai 2007 (pièce A-4) que l'« étape du clos et couvert » signifie que les murs extérieurs sont achevés ainsi que la toiture, les fenêtres et les portes extérieures.

<sup>4</sup> Pièce A-1.

<sup>5</sup> On peut voir à la pièce A-8, l'état des rajustements au 1<sup>er</sup> août 2007, que l'appelant a payé une TPS de 6 % sur 132 500 \$, c'est-à-dire le prix du fonds. Bien que Benco ait appliqué une TPS de 5 % sur la facture H-001 datée du 10 décembre 2007 et de 6 % sur la facture H-002 datée du 18 avril 2008 (les deux factures sont sous la cote A-6), on

[11] L'appelant a également produit en preuve un accord conclu entre lui-même et Benco et appelé [TRADUCTION] « offre d'achat », concernant la propriété située au lot 24<sup>6</sup>. L'appelant s'est montré bien sincère lors de l'interrogatoire principal et a déclaré que même si le document est daté du 7 mai 2007, il avait en réalité été établi plus tard, après que l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») avait mis en doute la demande de remboursement transitoire de l'appelant. Par conséquent, la Cour n'accorde aucun poids à l'« offre d'achat ».

[12] Les conditions suivantes font partie des exigences du paragraphe 256.74(5) de la LTA :

- a) que la fourniture soit effectuée par vente selon un contrat de vente;
- b) que la propriété et la possession de l'immeuble d'habitation, en l'espèce la maison et le fonds sous-jacent, soient transférées à l'appelant après 2007.

[13] Étant donné que l'appelant n'a conclu de contrat avec personne d'autre que Benco pour l'achat du lot 24, que l'appelant a versé à Benco la somme de 132 500 \$; et vu la clause particulière du contrat conclu entre l'appelant et Benco (pièce A-4) concernant la date d'échéance pour le versement de la somme de 132 500 \$ et compte tenu de l'état des rajustements entre Benco et l'appelant, je conclus que l'appelant a acheté le lot 24 de Benco.

[14] Toutefois, l'appelant ne remplit pas les deux conditions énumérées au paragraphe 12 ci-dessus. Premièrement, le contrat conclu entre l'appelant et Benco, qui a pris effet le 7 mai 2007, n'est pas un contrat d'achat d'une maison. Il s'agit d'un contrat de construction d'une maison sur un lot que Benco a aussi vendu à l'appelant et que l'appelant a acquis avant le début des travaux de construction.

[15] Deuxièmement, bien que l'appelant n'ait pris possession de la maison qu'en 2008, il avait acquis la propriété du fonds, aussi bien que de la maison, dans la

---

peut voir sur la première page de l'état des rajustements (pièce A-7) que Benco a appliqué une TPS de 6 % sur tout le prix de 282 500 \$ restant après paiement des 132 500 \$; compte tenu du fait que la différence entre la somme totale de 299 450 \$ et la somme de 148 312,50 \$ que l'appelant a payée après réception de la facture H-001 donne un solde total exigible de 165 217,08 \$, il est clair que le solde total exigible comporte 1 412,50 \$ de plus que le montant total de 163 804,58 \$ qui est présenté comme la somme des montants des factures H-002, H-003 et X-001. La somme de 1 412,50 \$ représente exactement 1 % de 141 250 \$ et est égale à la différence entre la TPS de 5 % facturée le 10 décembre 2007 et la TPS de 6 %. La facture H-003 concernant les améliorations réalisées est datée du 15 avril 2008 et la TPS appliquée est de 5 % (pièce A-6, troisième page). La preuve n'établit pas clairement le taux de TPS appliqué pour la facture X-001.

<sup>6</sup> Pièce A-5.

mesure où elle avait été construite, en 2007. La propriété et la possession de l'immeuble d'habitation n'ont donc pas été transférées après 2007.

[16] Je dois malheureusement rejeter l'appel<sup>7</sup>.

Signé à Ottawa (Ontario), ce 7<sup>e</sup> jour de janvier 2011.

---

« Gaston Jorré »

Juge Jorré

Traduction certifiée conforme  
ce 24<sup>e</sup> jour de février 2011.

Espérance Mabushi, M.A.Trad. Jur.

---

<sup>7</sup> Il ressort de la preuve présentée à la Cour que, ce qui aurait dû se produire, c'est que le constructeur aurait dû seulement percevoir une TPS de 5 % sur les sommes facturées en 2008. Le montant total de TPS payé par l'appelant aurait été ainsi réduit, bien que cette réduction n'aurait pas été aussi importante que le montant du remboursement demandé par l'appelant.

RÉFÉRENCE : 2011 CCI 8

N° DE DOSSIER DE LA COUR : 2009-2807(GST)I

INTITULÉ : ROSS HENDERSON  
c.  
SA MAJESTÉ LA REINE

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

DATE DE L'AUDIENCE : Le 7 mai 2010

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Gaston Jorré

DATE DU JUGEMENT : Le 7 janvier 2011

COMPARUTIONS :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même

Avocat de l'intimée : M<sup>e</sup> Max Matas

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom :

Cabinet :

Pour l'intimée : Myles J. Kirvan  
Sous-procureur général du Canada  
Ottawa, Canada