

Dossier : 2010-2460(GST)I

ENTRE :

ROBERT et MARY KEARSE,

appelants,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appel entendu le 17 février 2011 à Toronto (Ontario).

Devant : L'honorable juge E.A. Bowie

Comparutions :

Pour les appelants :

Les appelants eux-mêmes

Avocat de l'intimée :

M<sup>e</sup> John Grant

---

**JUGEMENT**

L'appel interjeté à l'encontre de la cotisation établie en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise*, dont l'avis est daté du 23 janvier 2009 et porte le numéro 09019505012370003 est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 13<sup>e</sup> jour de mai 2011.

« E.A. Bowie »

---

Juge Bowie

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

Espérance Mabushi, M.A.Trad. Jur.

Référence : 2011 CCI 264  
Date : 20110513  
Dossier : 2010-2460(GST)I

ENTRE :

ROBERT et MARY KEARSE,

appelants,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

### MOTIFS DU JUGEMENT

#### **Le juge Bowie**

[1] Il s'agit d'un appel interjeté à l'encontre de la décision du ministre du Revenu national (le « ministre »), par laquelle il a rejeté la demande des appelants sous ce qui est qualifié de remboursement transitoire de la taxe sur les produits et services (la « TPS »), lequel est effectué, dans certaines circonstances, en faveur des acquéreurs d'habitations neuves. Au moyen d'une modification au paragraphe 165(1) de la *Loi sur la Taxe d'accise*<sup>1</sup> (la « LTA »), partie IX, le taux de TPS exigible sur des transactions commerciales a été revu à la baisse et est passé de 7 p. 100 à 6 p. 100 le 1<sup>er</sup> juillet 2006<sup>2</sup>. Aussi bien avant qu'après cette date, la TPS a été assouplie au moyen de l'article 254 de la LTA qui prévoit un remboursement de TPS à l'égard d'une résidence neuve acquise pour servir de logement à l'acheteur ou à son proche. Dans le cas où le prix de vente est inférieur à 450 000 \$, le montant du remboursement représente 36 p. 100 de la TPS. Cela a

---

<sup>1</sup> L.R. 1985 ch. E-15, dans sa version modifiée.

<sup>2</sup> L.C. 2006, ch.4, art. 3.

dans les faits réduit le taux de TPS en pareils cas à 4,48 p. 100 avant le 1<sup>er</sup> juillet 2006 et à 3,84 p. 100 après cette date.

[2] Il est courant dans le marché de l'habitation neuve de voir des transactions conclues par un contrat de vente qui prévoit un prix comprenant la TPS. Il est aussi courant que des contrats de vente comprennent un engagement de l'acheteur à l'égard du vendeur relativement au remboursement de la TPS prévue à l'article 254 de la LTA. De nombreux contrats de vente d'habitations neuves ont été conclus dans les mois qui précédaient immédiatement le mois de juillet 2006 et précisaient une date de clôture après le 1<sup>er</sup> juillet. Afin de veiller à ce que ces acheteurs ne soient pas privés de l'avantage que comporte la réduction du taux de taxe, le législateur a édicté le paragraphe 256.3(5) de la LTA; c'est la disposition qui porte sur le remboursement transitoire.

[3] Les paragraphes 256.3(5) et 256.3(6) de la LTA sont ainsi libellés :

256.3(5) Sous réserve du paragraphe (7), le ministre rembourse un particulier dans le cas où, à la fois :

- a) selon un contrat de vente constaté par écrit et conclu avant le 3 mai 2006, le particulier est l'acquéreur de la fourniture taxable par vente, effectuée par une autre personne, d'un immeuble d'habitation dont la propriété et la possession aux termes du contrat lui sont transférées après juin 2006;
- b) le particulier a payé la totalité de la taxe prévue au paragraphe 165(1) relativement à la fourniture au taux de 7 %;
- c) le particulier a droit au remboursement prévu au paragraphe 254(2) relativement à l'immeuble.

Le montant remboursable est égal au montant obtenu par la formule suivante :

$$A \times [0,01 - ((B/A)/7)]$$

où :

A représente le total des montants représentant chacun la contrepartie payable pour la fourniture de l'immeuble effectuée au profit du particulier ou pour toute autre fourniture taxable, effectuée à son profit, d'un droit sur l'immeuble à l'égard de laquelle il a payé la taxe prévue au paragraphe 165(1) au taux de 7 %;

- B le montant du remboursement prévu au paragraphe 254(2) que le particulier peut demander relativement à l'immeuble.
- 256.3(6) Lorsque la fourniture d'un immeuble d'habitation est effectuée au profit de plusieurs particuliers, la mention d'un particulier au paragraphe (5) vaut mention de l'ensemble de ces particuliers en tant que groupe. Toutefois, seul le particulier qui a demandé le remboursement prévu à l'article 254 peut demander le remboursement prévu au paragraphe (5).

Le paragraphe 256.3(5) de la LTA prévoit des exigences très particulières qui doivent être remplies pour qu'un acheteur puisse avoir droit au remboursement transitoire :

- le contrat doit être constaté par écrit et porter une date antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2006;
- la transaction doit être conclue après le 1<sup>er</sup> juillet 2006;
- l'acheteur doit avoir payé une TPS au taux de 7 p. 100;
- l'acquisition de la maison doit servir de logement à l'acheteur ou à son proche.

[4] Le 15 avril 2004, les appelants ont acheté une maison neuve, qui devait être construite, de Lebovic Enterprises Limited (« Lebovic »). Le contrat de vente stipulait un prix de 324 918 \$, et une date de clôture au 28 juillet 2005. Il était prévu que le prix d'achat comprenait une TPS au taux de 7 p. 100. Un addenda au contrat prévoyait ce qui suit :

[TRADUCTION]

Les parties reconnaissent et acceptent que le prix d'achat stipulé dans le contrat comporte le montant NET de TPS qui devrait par ailleurs être payé par l'acheteur conformément à la loi relative à la TPS applicable.

Le terme « montant net de TPS » signifie le montant total de TPS payable par l'acheteur, moins les remboursements, crédits et ainsi de suite auxquels l'acheteur a droit en vertu de la loi relative à la TPS, lesquels remboursements et autres peuvent être raisonnablement estimés par le vendeur, si nécessaire. L'acheteur cédera le droit de recevoir ce remboursement ou crédit au vendeur, si nécessaire.

Le 23 avril 2007, les parties ont convenu de modifier leur contrat, et ont changé le numéro du lot sur lequel la maison serait construite, ont reporté la date de clôture au 20 septembre 2007 et ont augmenté le prix à 329 918 \$. Au moyen d'une autre modification, la date de clôture a été reportée de nouveau au 5 novembre 2007, et la transaction a été clôturée en fait à cette date. À ce moment-là, le taux de TPS avait été réduit à 6 p. 100.

[5] Le 2 novembre 2008, ou peu après cette date, les appelants ont présenté une demande de remboursement transitoire prévue au paragraphe 256.3(5) de la LTA, en se fondant sur le fait qu'ils avaient payé une TPS au taux de 7 p. 100 prévu au contrat et que le taux imposé par la LTA au moment de la clôture était de 6 p. 100. Cette demande a été rejetée au motif que les appelants avaient réellement payé une taxe au nouveau taux de 6 p. 100, et cette décision a été ratifiée au moyen d'un avis daté du 27 avril 2010, en réponse à un avis d'opposition qu'ils avaient déposé.

[6] Les appelants soutiennent que, compte tenu de la réduction du taux de TPS à 6 p. 100, le prix de leur maison, net de taxe au taux de 7 p. 100, aurait dû être de  $329\,918 \$ \div 1,07$ , soit 308 334,58 \$, et la TPS à payer au taux de 6 p. 100 aurait donc dû être de  $308\,334,58 \$ \times 0,06$ , soit 18 500,07 \$. Toutefois, telle n'est pas la manière dont la TPS a été perçue et versée.

[7] L'état des rajustements utilisé pour procéder à la clôture de l'opération le 5 novembre 2007 a été produit en preuve et se trouve à la pièce R-1, onglet 6. Il a été tenu compte du fait que le prix de la maison, taxe nette comprise au taux de 6 p. 100 qui était alors en vigueur, était de 329 918 \$, et que la TPS était exigible sur le « prix rajusté », qui était de 329 918 \$, net de TPS au taux effectif après réduction du taux de taxe, qui est de 3,84 p. 100, auquel le taux de TPS de 6 p. 100 a alors été appliqué de la manière suivante :

$$329\,918 \$ \div 1,0384 = 317\,717,64 \$ \times 0,06 = 19\,063,06 \$$$

Tel est le montant de TPS qui a été perçu et versé par Lebovic.

[8] Il ressort manifestement de ce qui précède que Lebovic a essentiellement tiré profit de la réduction du taux de TPS de 7 p. 100 à 6 p. 100. Selon les calculs de M<sup>me</sup> Kearsé à la pièce A-3, que j'estime corrects, le prix de la maison établi par Lebovic a été augmenté de 2 520,36 \$, parce que le contrat a été interprété en fonction du fait que le prix de 329 918 \$, qui comprenait la taxe à la date de clôture, tenait compte de la TPS nette au nouveau taux plutôt qu'à l'ancien. La TPS à payer par les appelants, dit-elle, aurait dû être

de :  $329\,918 \$ \div 1,07 = 308\,334,58 \$ \times 0,06 = 18\,500,07 \$$ . En d'autres mots, les appelants ont payé 2 520,36 \$ de plus qu'ils n'auraient dû au constructeur, et une TPS de 562,99 \$ de plus qu'ils n'auraient dû.

[9] Je réserve mon opinion quant au caractère correct de la manière dont le solde de clôture a été calculé. Peut-être que le prix de vente aurait dû être réduit par le ratio de 1,0448 à 1,0384, ce qui aurait abouti à un prix de 327 897 \$; peut-être qu'en ce qui concerne le solde de clôture, on aurait dû simplement tenir compte du taux de 7 p. 100 et laisser aux acheteurs la liberté de demander, comme ils l'ont fait, le remboursement transitoire. Le contrat présente un caractère ambigu, mais il n'appartient pas à la Cour de lever cette ambiguïté. Il ressort clairement de l'état des rajustements que la TPS a été calculée en utilisant un taux brut de 6 p. 100 et un taux net de 3,84 p. 100. Les hypothèses du ministre formulées dans la réponse à l'avis d'appel comprennent une déclaration selon laquelle la TPS a été perçue, et versée, en fonction d'un taux de 6 p. 100, et cette hypothèse est corroborée par la preuve. Le remboursement transitoire ne peut être obtenu que si la TPS a été perçue, et versée, au taux de 7 p. 100. Les appelants ne sont donc pas admissibles, et leur appel doit être rejeté. La Cour n'a pas compétence pour accorder une quelconque réparation relativement au litige qui les oppose à Lebovic.

Signé à Ottawa, Canada, ce 13<sup>e</sup> jour de mai 2011.

« E.A. Bowie »

---

Juge Bowie

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

Espérance Mabushi, M.A.Trad. Jur.

RÉFÉRENCE : 2011 CCI 264  
N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2010-2460(GST)I  
INTITULÉ : ROBERT et MARY KEARSE  
c.  
SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Toronto (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 17 février 2011

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge E.A. Bowie

DATE DU JUGEMENT : Le 13 mai 2011

COMPARUTIONS :

Pour les appelants : Les appelants eux-mêmes  
Avocat de l'intimée : M<sup>e</sup> John Grant

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour les appelants :

Nom : s/o

Cabinet : s/o

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