

Dossier : 2016-3516(GST)I

ENTRE :

GERARDO OMAPAS DUYO,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 15 février 2017 à Ottawa, Canada.

Devant : L'honorable juge Robert J. Hogan

Comparutions :

Représentant de l'appellant : Sebastien Gauthier

Avocate de l'intimée : M^e Kira Caceres

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 en date du 16 septembre 2015, est rejeté, selon les motifs du jugement ci-joints.

Signé à Ottawa, Canada, ce 24^e jour d'avril 2018.

« Robert J. Hogan »

Juge Hogan

Référence : 2018 CCI 79
Date : 04242018
Dossier : 2016-3516(GST)I

ENTRE :

GERARDO OMAPAS DUYO,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Hogan

I. Introduction

[1] L'appelant, Gerardo Omapas Duyo, interjette appel du rejet de sa demande de remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves (le « RHN » ou le « remboursement ») de 25 015,70 \$ en lien avec l'achat d'un bien situé au 170, Flowing Circle, Kanata, Ontario (le « bien »).

[2] En 2014, l'appelant et sa conjointe souhaitent acheter le bien, mais ils n'ont pas pu obtenir le financement hypothécaire. Ils ont demandé l'aide d'un tiers, Mme Marites Yabut, en tant que cosignataire de la demande de financement hypothécaire et du contrat de vente. L'appelant et Mme Yabut ont ensuite acquis le titre afférent au bien, et l'appelant a demandé le RHN en vertu du paragraphe 254(2) de la *Loi sur la taxe d'accise*¹ (la « LTA » ou la « Loi »). Le RHN permet à un particulier de récupérer une partie de la TPS ou de la TVH payée pour un bien qui a fait l'objet de rénovations majeures pour qu'il lui serve de résidence habituelle ou serve ainsi à un proche. La Loi contient un certain nombre de conditions, parmi lesquelles l'exigence que s'il y a plus qu'un acheteur, le terme « particulier » utilisé au paragraphe 254(2) s'applique à chaque acheteur².

¹ *Loi sur la taxe d'accise*, LRC (1985), c E-15.

² *Ibid.*, au paragraphe 262(3).

[3] Le ministre a ensuite établi une nouvelle cotisation à l'égard de l'appelant pour rejeter la demande de remboursement et il a modifié le remboursement de 25 015,70 \$, accompagné d'arriérés d'intérêts de 1 074,40 \$.

II. FAITS

[4] L'appelant, son épouse et Mme Yabut ont témoigné à l'audience. Chacun d'entre eux était un témoin crédible. En tout état de cause, les faits étaient en grande partie non contestés.

[5] Le 11 janvier 2014, l'appelant et sa conjointe ont d'abord conclu un contrat de vente pour l'achat du bien. Toutefois, avant la clôture, l'appelant et sa conjointe n'ont pas pu obtenir une hypothèque afin de financer l'acquisition du bien. L'appelant et sa conjointe, qui craignaient de perdre leur dépôt sur le bien, ont donc demandé à Mme Yabut de les aider à obtenir un financement hypothécaire. Mme Yabut est une amie de l'appelant et de sa conjointe et elle n'est pas une de leurs proches, au sens envisagé par la Loi.

[6] Mme Yabut a accepté d'être codébitrice hypothécaire sur le prêt et d'être une propriétaire enregistrée du titre pour que l'appelant et sa conjointe obtiennent une approbation de financement. Le nom de Mme Yabut a également été ajouté à titre de coacheteur au contrat de vente signé. L'appelant, sa conjointe et Mme Yabut ont tous témoigné de façon uniforme pour indiquer que Mme Yabut a accepté d'agir en tant que coacheteur uniquement pour aider l'appelant et son épouse à obtenir un financement hypothécaire, qu'elle n'a jamais eu l'intention de résider dans le bien et qu'elle n'a par ailleurs pas contribué financièrement à l'achat ou à l'entretien du bien.

[7] Parallèlement à ces étapes, l'appelant, sa conjointe et Mme Yabut ont également signé une reconnaissance de fiducie en vertu de laquelle Mme Yabut détenait le titre en fiducie pour l'appelant et sa conjointe.

[8] Le 13 novembre 2014, l'appelant, sa conjointe et Mme Yabut ont pris possession du bien ainsi que du titre légal afférent au bien en tant que copropriétaires.

[9] Le 8 décembre 2014, l'Agence du revenu du Canada (« ARC ») a reçu une demande de RHN dans laquelle l'appelant a demandé un remboursement de 25 015,70 \$ qui avait été porté à son crédit par le constructeur. Cette demande de remboursement a été rejetée par le ministre au moyen d'un avis de cotisation en

date du 16 septembre 2015. Les avis d'opposition, de ratification et d'appel ont été envoyés et le présent appel a suivi.

III. QUESTION EN LITIGE

[10] Il s'agit uniquement de savoir, dans le présent appel, si l'appelant a droit au RHN en vertu du paragraphe 254(2) de la Loi. À son tour, le règlement de cette question dépend de la question de savoir si Mme Yabut a acquis le titre en tant que simple fiduciaire pour l'appelant et sa conjointe qui sont propriétaires bénéficiaires du bien et si cela a eu pour effet d'exclure Mme Yabut de la catégorie de « particulier » au sens du paragraphe 254(2).

IV. POSITION DE L'APPELANT

[11] Selon l'appelant, Mme Yabut n'était pas un « particulier » au sens du paragraphe 254(2) parce qu'elle a cosigné le contrat de vente uniquement à titre de simple fiduciaire pour l'appelant et sa conjointe qui sont propriétaires bénéficiaires dans l'intention de les aider à obtenir un financement hypothécaire. L'appelant allègue que cela est confirmé par les modalités de la reconnaissance de fiducie écrite.

V. POSITION DE L'INTIMÉE

[12] L'intimée soutient que l'appelant ne respecte pas les conditions préalables nécessaires du remboursement, puisque l'un des coacheteurs, Mme Yabut, n'avait pas l'intention de se servir du bien comme résidence habituelle au moment de la signature du contrat de vente et qu'elle ne l'a pas occupé, contrairement à l'exigence des alinéas 254(2)b) et g).

[13] Lorsqu'il a ratifié la nouvelle cotisation pour l'année d'imposition en litige, le ministre a invoqué notamment les hypothèses indiquées dans la réponse aux paragraphes 10a) à m). Parmi les hypothèses de fait du ministre se trouvaient les suivantes³ :

[TRADUCTION]

[...]

³ Réponse, aux paragraphes 10a) à m).

c) le 11 janvier 2014, l'appelant et sa conjointe ont conclu un contrat de vente avec Mattamy (Hope) Limited (le « constructeur ») pour un bien situé au 170, Flowing Circle, Kanata, ON (le « bien ») pour une contrepartie de 320 714,16 \$;

d) avant la clôture, l'appelant et sa conjointe n'ont pas pu obtenir une hypothèque avec Société de fiducie Computershare du Canada (le « prêteur ») afin de financer l'acquisition du bien;

e) Marites Yabut (« Mme Yabut ») était une amie de l'appelant et de sa conjointe;

f) Mme Yabut n'est pas une proche de l'appelant ou de sa conjointe;

g) le 8 octobre 2014, le prêteur a approuvé le financement de l'achat du bien à la condition que Mme Yabut soit codébitrice hypothécaire sur le prêt avec l'appelant et sa conjointe ainsi que propriétaire enregistrée du titre;

h) le prêteur a précisément exigé que le nom de Mme Yabut soit ajouté à titre de coacheteur au contrat de vente signée et à ses annexes;

(i) le 13 novembre 2014, l'appelant, sa conjointe et Mme Yabut ont pris possession du bien ainsi que le titre légal afférent au bien en tant que copropriétaires.

[...]

VI. LE CADRE LÉGISLATIF

[14] Le cadre législatif du RHN figure principalement au paragraphe 254(2) de la LTA.

[15] L'alinéa 254(2)b) exige qu'au moment où le particulier devient responsable ou assume une responsabilité aux termes du contrat de vente du bien, il l'acquière pour qu'il lui serve de lieu de résidence habituelle ou serve ainsi à son proche. Dans sa totalité, le paragraphe 254(2) porte que :

254(2) Remboursement – habitation neuve – Le ministre verse un remboursement à un particulier dans le cas où, à la fois :

a) le constructeur d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété en effectue, par vente, la fourniture taxable au profit du particulier;

b) au moment où le particulier devient responsable ou assume une responsabilité aux termes du contrat de vente de l'immeuble ou du logement conclu entre le

constructeur et le particulier, celui-ci acquiert l'immeuble ou le logement pour qu'il lui serve de lieu de résidence habituelle ou serve ainsi à son proche;

c) le total des montants – appelé « contrepartie totale » au présent paragraphe – dont chacun représente la contrepartie payable pour la fourniture de l'immeuble ou du logement et pour toute autre fourniture taxable, effectuée au profit du particulier, d'un droit sur l'immeuble ou le logement est inférieur à 450 000 \$;

d) le particulier a payé la totalité de la taxe prévue à la section II relativement à la fourniture et à toute autre fourniture, effectuée à son profit, d'un droit sur l'immeuble ou le logement (le total de cette taxe prévue au paragraphe 165(1) étant appelé « total de la taxe payée par le particulier » au présent paragraphe);

e) la propriété de l'immeuble ou du logement est transférée au particulier une fois la construction ou les rénovations majeures de ceux-ci achevées en grande partie;

f) entre le moment où les travaux sont achevés en grande partie et celui où la possession de l'immeuble ou du logement est transférée au particulier en vertu du contrat de vente :

(i) l'immeuble n'a pas été occupé à titre résidentiel ou d'hébergement,

(ii) le logement n'a pas été occupé à titre résidentiel ou d'hébergement, sauf s'il a été occupé à titre résidentiel par le particulier, ou son proche, qui était alors l'acheteur du logement aux termes d'un contrat de vente;

g) selon le cas

(i) le premier particulier à occuper l'immeuble ou le logement à titre résidentiel, à un moment après que les travaux sont achevés en grande partie, est :

(A) dans le cas de l'immeuble, le particulier ou son proche,

(B) dans le cas du logement, le particulier, ou son proche, qui, à ce moment, en était l'acheteur aux termes d'un contrat de vente,

(ii) le particulier effectue par vente une fourniture exonérée de l'immeuble ou du logement, et la propriété de l'un ou l'autre est transférée à l'acquéreur de cette fourniture avant que l'immeuble ou le logement n'ait été occupé à titre résidentiel ou d'hébergement.

Le remboursement est égal au montant suivant :

h) si la contrepartie totale est de 350 000 \$ ou moins, un montant égal à 6 300 \$ ou, s'il est inférieur, le montant représentant 36 % du total de la taxe visée par le particulier;

i) si la contrepartie totale est supérieure à 350 000 \$, mais inférieure à 450 000 \$, le montant calculé selon la formule suivante :

$$A \times [(450\,000 \$ - B)/100\,000 \$]$$

où

représente 6 300 \$ ou, s'il est moins élevé, 36 % du total de la taxe payée par le particulier;

B la contrepartie totale.

[16] L'article 254 renvoie à un « particulier ». Lorsqu'il y a plus d'un acheteur, le paragraphe 262(3) de la Loi précise que le terme « particulier » de l'article 254 vaut mention de l'ensemble de ces particuliers en tant que groupe⁴. Cette disposition est ainsi rédigée :

262 (3) Groupe de particuliers

(3) Lorsque la fourniture d'un immeuble d'habitation ou d'une part du capital social d'une coopérative d'habitation est effectuée au profit de plusieurs particuliers ou que plusieurs particuliers construisent ou font construire un immeuble d'habitation, ou y font ou font faire des rénovations majeures, la mention d'un particulier aux articles 254 à 256 vaut mention de l'ensemble de ces particuliers en tant que groupe. Toutefois, seulement l'un d'entre eux peut demander le remboursement en application des articles 254, 254.1, 255 ou 256 relativement à l'immeuble ou à la part.

[17] L'article 133 décrit une « fourniture taxable » aux fins des présentes ainsi :

133 Convention portant sur une fourniture – Pour l'application de la présente partie, la fourniture objet d'une convention est réputée effectuée à la date de conclusion de la convention. La livraison du bien ou la prestation du service aux termes de la convention est réputée faire partie de la fourniture et ne pas constituer une fourniture distincte.

⁴ Dans *Davidson c. La Reine*, le juge McArthur a fait remarquer que le paragraphe 262(3) de la Loi porte que lorsque la fourniture d'un immeuble résidentiel est effectuée au profit de deux ou plusieurs particuliers, la mention d'un « particulier » à l'article 254 vaut mention de l'ensemble de ces particuliers en tant que groupe : *Davidson c. La Reine*, 2002 GTC197 (CCI, procédure informelle), au paragraphe 7.

VII. DISCUSSION

[18] Un certain nombre de décisions récentes de notre Cour⁵ ont conclu que, lorsqu'un tiers signe un contrat de vente sur le titre simplement en tant que fiduciaire ou mandataire du contribuable propriétaire, l'admissibilité du contribuable au remboursement n'est pas viciée. À cet égard, la décision la plus importante est celle du juge Smith dans *Cheema*⁶, qui a récemment été infirmée par la Cour d'appel fédérale⁷.

[19] L'appel en l'instance a été entendu le 15 février 2017. Compte tenu de la similitude entre les faits de l'espèce et ceux de *Cheema*, la mise en suspens du présent appel a été ordonnée le 17 février 2017, en attendant la décision de la Cour d'appel fédérale (« CAF »).

[20] Dans *Cheema*, le juge Smith a examiné une situation où un ami du contribuable avait acquis un intérêt indivis de 1 % dans le bien après avoir cosigné avec le contribuable le contrat de vente et la demande de financement hypothécaire. À la date de la clôture, mais après la conclusion du contrat de vente, les deux particuliers ont signé une déclaration de fiducie qui indiquait que le tiers détenait un intérêt indivis de 1 % en fiducie pour le contribuable et son épouse qui étaient les propriétaires bénéficiaires⁸. Le juge Smith a conclu que le contribuable pouvait demander le remboursement, malgré le fait que le tiers avait signé le contrat de vente parce que le tiers, à titre de fiduciaire, n'était pas un particulier aux fins de l'application du paragraphe 254(2). Il a formulé les commentaires suivants⁹ :

55 Puisque j'ai conclu que le M. Akbari était un simple fiduciaire et que seul l'appelant était un « particulier » aux fins de l'application du paragraphe 254(2) de la LTA, il s'ensuit nécessairement que l'appelant était aussi la personne « qui était tenue, aux termes d'une convention portant sur une fourniture, de payer la contrepartie de la fourniture » pour l'application de la définition d'un « acquéreur ». Le fait que le constructeur ait pu avoir un recours juridique contre M. Akbari pour la contrepartie ne change rien au fait que c'est l'appelant, en tant que propriétaire légal et bénéficiaire, qui était tenu de payer la contrepartie aux termes de la déclaration de fiducie.

⁵ Voir, par exemple, *Ngai v. The Queen*, 2017 TCC 79 (procédure informelle) et *Javaid c. La Reine*, 2015 CCI 94 (procédure informelle). Mais voir *Al-Hossain c. La Reine*, 2014 CCI 379 (procédure informelle) et *Sharp c. La Reine*, 2014 CCI 323 (procédure informelle).

⁶ *Cheema c. La Reine*, 2016 CCI 251 (procédure informelle) [*Cheema*].

⁷ *The Queen v. Cheema*, 2018 FCA 45.

⁸ Précité, note 6, au paragraphe 12.

⁹ *Ibid.*, aux paragraphes 55 et 57.

[...]

57 En fin de compte, aux fins de toutes les conditions énoncées au paragraphe 254(2) de la LTA, M. Akbari était simplement agent ou mandataire de l'appelant et de sa conjointe. L'appelant a par conséquent droit au RHN.

[Non souligné dans l'original.]

[21] En appel, la CAF, dans une décision majoritaire, a infirmé le jugement du juge Smith. La CAF a conclu que tous les signataires d'un contrat de vente d'une maison nouvellement construite doivent respecter l'exigence de l'intention de l'occuper pour avoir droit au RHN.

[22] Comme c'était le cas pour le cosignataire dans *Cheema*, Mme Yabut a déclaré qu'elle n'avait pas vécu dans le bien et qu'elle n'avait pas l'intention d'y vivre. L'exigence pour l'obtention du RHN, à savoir que le particulier a l'intention d'occuper le bien, n'a pas été respectée. Par conséquent, le présent appel doit subir le même sort que celui de M. Cheema.

[23] Comme dernier commentaire, je fais observer que l'appelant en l'espèce a invoqué essentiellement les mêmes arguments que le contribuable dans l'appel *Cheema*. À cet égard, l'appelant a insisté pour dire qu'après avoir signé le contrat de vente et deux jours avant la prise de possession du bien, lui-même, sa conjointe et Mme Yabut, le 11 novembre 2014, ont signé une convention de fiducie qui précisait que la propriété bénéficiaire du bien était limitée à l'appelant et à sa conjointe. La preuve indique que ces renseignements n'ont pas été transmis au prêteur ou au constructeur. En outre, le formulaire de demande de remboursement de la TPS déposé auprès de l'ARC indique que l'appelant, sa conjointe et Mme Yabut sont les propriétaires du bien.

[24] Dans *Cheema*, la CAF s'est penchée sur la même question. La majorité a déclaré que l'alinéa 252(2)b) est rédigé de façon à rendre ce type de faits non pertinent à la détermination de la question de savoir si un particulier a droit à un remboursement : [TRADUCTION] « C'est la relation de la personne qui acquiert l'immeuble par rapport au constructeur – soit d'achat et de vente – qui est pertinente, et non la relation entre les coacheteurs »¹⁰.

¹⁰ Précité, note 7, au paragraphe 94.

VIII. CONCLUSION

[25] L'appelant ne respecte pas les conditions préalables nécessaires du RHN, puisque l'un des coacheteurs en vertu du paragraphe 254(2) n'avait pas l'intention de se servir du bien comme résidence habituelle et il ne l'a pas occupé, contrairement à l'exigence des alinéas 254(2)*b*) et *g*). Par conséquent, l'appel est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 24^e jour d'avril 2018.

« Robert J. Hogan »

Juge Hogan

RÉFÉRENCE : 2018 CCI 79

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2017-3516(GST)I

INTITULÉ : GERARDO OMAPAS DUYO c. SA
MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Ottawa, Canada

DATE DE L'AUDIENCE : Le 15 février 2017

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Robert J. Hogan

DATE DU JUGEMENT : Le 24 avril 2018

COMPARUTIONS :

Représentant de l'appelant : Sebastien Gauthier
Avocate de l'intimée : M^e Kira Caceres

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom :

Cabinet :

Pour l'intimée : Nathalie G. Drouin
Sous-procureure générale du Canada
Ottawa, Canada