

Dossier : 2018-346(IT)I

ENTRE :

HAROLD PEACH,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appel entendu le 23 octobre 2019 à St. John's (Terre-Neuve)

Devant : L'honorable juge K.A. Siobhan Monaghan

Comparutions :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même

Avocate de l'intimée : M<sup>e</sup> Cynthia Isenor

---

### **JUGEMENT**

Conformément aux motifs du jugement ci-joints :

L'appel interjeté à l'encontre de la nouvelle cotisation établie en application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* à l'égard de l'année d'imposition 2011 de l'appelant est accueilli et la nouvelle cotisation est renvoyée au ministre aux fins de nouvel examen et d'établissement d'une nouvelle cotisation pour le motif que :

1. le gain en capital imposable de M. Peach résultant de la disposition du bien à Bishop's Place en faveur de son fils s'élève à 14 437 \$;

2. sous réserve des exceptions énoncées au paragraphe 1, le revenu de M. Peach pour 2011, selon la cotisation établie par le ministre et qui figure dans la nouvelle cotisation datée du 5 janvier 2018, ne doit pas être rajusté;
3. chaque partie prendra en charge ses propres dépens.

Signé à Vancouver (Colombie-Britannique), ce 23<sup>e</sup> jour de janvier 2020.

« K.A. Siobhan Monaghan »

---

Juge Monaghan

Référence : 2020 CCI 12

Date : 20200123

Dossier : 2018-346(IT)I

ENTRE :

HAROLD PEACH,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

Juge Monaghan

#### **I. INTRODUCTION**

[1] Harold Peach vit à Salmon Cove (Terre-Neuve-et-Labrador). En 2011, il était le propriétaire de plusieurs biens qu'il louait à ses fils. Il a également tenté de vendre de l'assurance-vie et des fonds communs de placement sous le nom de Harold's Financial Services (« HFS »). En 2011, M. Peach a demandé des déductions au titre de pertes importantes liées à ces deux activités. Il a également transféré l'un de ses biens locatifs à l'un de ses fils. Cependant, il n'a pas indiqué cette disposition dans sa déclaration de revenus et il n'a pas indiqué un gain en capital ou une perte en capital relativement à la disposition.

[2] Le ministre a établi une nouvelle cotisation pour l'année d'imposition 2011 de M. Peach afin de (i) réduire de 15 000 \$ environ la perte d'entreprise de M. Peach, (ii) de supprimer les recettes de location et toutes les dépenses qui s'y rattachent de son revenu et (iii) d'ajouter un gain en capital imposable à son revenu relativement à sa disposition du bien locatif en faveur de son fils. M. Peach a interjeté appel de cette nouvelle cotisation auprès de notre Cour.

[3] Le ministre a diminué la perte d'entreprise de M. Peach pour le motif que de nombreuses dépenses, que M. Peach avait déduites dans le calcul de son revenu tiré de l'entreprise HFS, n'ont pas été engagées pour tirer un revenu ou qu'elles étaient déraisonnables. M. Peach n'était pas d'accord et a laissé entendre que le ministre tentait de supplanter son appréciation commerciale. En deuxième lieu, même si M. Peach estimait que les biens locatifs étaient une source de revenus, le ministre n'a pas considéré que cela était le cas. Enfin, le ministre a fait valoir que le bien que M. Peach a transféré à son fils avait une juste valeur marchande supérieure à son prix de base rajusté et à la somme payée par son fils, de sorte que M. Peach a réalisé un gain en capital. Même si M. Peach a convenu que le bien a été transféré à son fils, il a allégué qu'aucun gain en capital n'a résulté de ce transfert.

## II. ANNÉES D'IMPOSITION ANTÉRIEURES

[4] Ce n'est pas la première fois que M. Peach comparaît devant notre Cour relativement à des dépenses déclarées portant sur ses biens locatifs et son entreprise. Le ministre a établi une nouvelle cotisation pour les années d'imposition 2009 et 2010 de M. Peach pour le motif que les biens locatifs n'étaient pas une source de revenus et que les dépenses qu'il a déclarées relativement à son entreprise HFS étaient déraisonnables. M. Peach s'est opposé et a interjeté appel de ces nouvelles cotisations devant la Cour qui a conclu que les activités de location de M. Peach en 2009 et 2010 étaient surtout de nature personnelle et qu'elles ne constituaient pas une source de revenus<sup>1</sup>. La Cour d'appel fédérale était d'accord avec cette décision<sup>2</sup>.

[5] Relativement aux dépenses que M. Peach a déduites dans le calcul du revenu tiré de son entreprise pour ses années d'imposition 2009 et 2010, la Cour a d'abord jugé que les dépenses supérieures aux commissions que M. Peach a perçues étaient déraisonnables. Cependant, la Cour d'appel fédérale s'est dite préoccupée par le fait que le juge de première instance avait examiné les dépenses d'entreprise dans leur ensemble, au lieu de tenir compte des dépenses précises et de l'explication de M. Peach quant à celles-ci. En conséquence, la Cour d'appel fédérale a renvoyé l'affaire à notre Cour pour qu'elle examine de nouveau le caractère raisonnable des dépenses d'entreprise de M. Peach en 2009 et 2010. Cependant, la Cour d'appel

---

<sup>1</sup> 2013-4425(IT)I, motifs exposés oralement le 9 septembre 2014.

<sup>2</sup> 2016 CAF 173.

fédérale a clairement indiqué que les dépenses déraisonnables pouvaient être supprimées ou réduites à des sommes raisonnables. Après réexamen, il a été jugé qu'un grand nombre (pas la totalité) des dépenses, que M. Peach a déclarées dans le calcul de son revenu tiré de son entreprise pour ces années d'imposition, étaient déraisonnables<sup>3</sup>. Notre Cour a autorisé des dépenses de 4 249 en 2009 et de 3 694 \$ en 2010<sup>4</sup>. Pour ces années, les revenus tirés de HFS et perçus par M. Peach étaient de 1 052 \$ et de 681 \$, respectivement<sup>5</sup>.

[6] L'avocate de l'intimée a laissé entendre que la Cour d'appel fédérale ayant souscrit à la conclusion de notre Cour, selon laquelle les activités de location de M. Peach n'étaient pas une source de revenus, cela suffisait pour rejeter l'appel de M. Peach interjeté à l'encontre de la nouvelle cotisation pour l'année d'imposition 2011, dans la mesure où il se rapportait à ses pertes qui découlaient d'activités de location. Cependant, M. Peach a prétendu que cette fois-ci, il disposait de meilleurs éléments de preuve qu'il n'avait pas lors du précédent appel, et que les faits en 2011 étaient différents.

[7] En ce qui concerne les dépenses d'entreprise, l'avocate de l'intimée a souligné que la nouvelle cotisation pour 2011, qui faisait l'objet de l'appel, était fondée sur l'interprétation par le ministre de la décision de notre Cour concernant le caractère raisonnable des dépenses pour les années d'imposition 2009 et 2010 de M. Peach. Elle a indiqué que le ministre a autorisé des dépenses raisonnables occasionnant une perte de 3 700 \$ environ. M. Peach a contesté le fait que toutes les dépenses refusées par le ministre en 2011 l'ont été à juste titre.

[8] Bien que les décisions de la Cour d'appel fédérale et de notre Cour lors du précédent appel de M. Peach aient été pertinentes, je suis d'accord avec M. Peach qu'elles n'étaient pas déterminantes. L'appel se rapportant à son année d'imposition 2011 est un appel distinct. Par conséquent, si M. Peach disposait d'éléments de preuve distinguant 2011 de 2009 et de 2010, je pourrais être convaincue que les conclusions en 2009 et 2010 ne s'appliquent pas à 2011 et je pourrais parvenir à une conclusion différente. En outre, lors du précédent appel, le ministre a établi les nouvelles cotisations au cours de la période normale de nouvelle cotisation. Cela n'est pas le cas pour la nouvelle cotisation pour 2011.

---

<sup>3</sup> 2017 CCI 40.

<sup>4</sup> *Ibid.*, au paragraphe 14.

<sup>5</sup> Précité, note 1, à la page 3.

[9] La première cotisation pour 2011 est datée du 15 mars 2012. Le ministre a établi une nouvelle cotisation à l'égard de M. Peach dans un avis daté du 11 août 2015 et donc après l'expiration de la période normale de nouvelle cotisation pour 2011. À la suite de l'opposition de M. Peach à l'égard de la nouvelle cotisation pour 2015, le ministre a établi une deuxième nouvelle cotisation datée du 5 janvier 2018. Cette nouvelle cotisation pour 2018 fait l'objet de l'appel de M. Peach. La période normale de nouvelle cotisation ne s'applique pas à la nouvelle cotisation pour 2018, car elle a été établie après l'opposition de M. Peach à l'égard de la nouvelle cotisation pour 2015<sup>6</sup>.

[10] Dans son avis d'opposition, M. Peach n'a pas indiqué que la nouvelle cotisation du 11 août 2015 a été établie après l'expiration de la période normale de nouvelle cotisation. Il a soulevé cette question pour la première fois lors de l'appel interjeté auprès de notre Cour à l'encontre de la nouvelle cotisation pour 2018. Néanmoins, si une nouvelle cotisation établie au-delà de la période normale pour l'établissement d'une nouvelle cotisation n'est pas valable, une deuxième nouvelle cotisation établie après un avis d'opposition à cette première nouvelle cotisation non valide n'est, de la même manière, pas valable<sup>7</sup>. M. Peach pourrait soulever la question de la validité de la deuxième cotisation dans le présent appel et il incombe à l'intimée de démontrer que le ministre avait le droit d'établir cette nouvelle cotisation après l'expiration de la période normale de nouvelle cotisation.

### III. ANNÉE D'IMPOSITION 2011

[11] Par conséquent, le présent appel soulève quatre questions :

1. En 2011, les biens locatifs de M. Peach constituaient-ils une source de revenus l'obligeant d'inclure dans le revenu les loyers payés qu'il recevait et qui ouvraient droit à une déduction des dépenses qu'il déclare avoir engagées relativement aux biens locatifs?
2. Y a-t-il des dépenses que le ministre a refusées dans le calcul du revenu de M. Peach qui proviennent des dépenses d'entreprise que M. Peach pouvait déduire pour son année d'imposition 2011?

---

<sup>6</sup> Voir paragraphe 165(5) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

<sup>7</sup> *Canada c. Anchor Pointe Energy Ltée.* 2003 DTC 2003 (CAF); *943372 Ontario Inc. v. The Queen* 2007 CCI 294 et *Klemen c. La Reine* 2014 CCI 244.

3. M. Peach a-t-il réalisé un gain en capital imposable résultant de la disposition d'un bien situé à 16 Bishop's Place à St. John's en faveur de son fils et, dans l'affirmative, le ministre a-t-il calculé correctement le montant du gain en capital imposable figurant dans la nouvelle cotisation établie à l'égard de M. Peach?
4. Le ministre avait-il le droit d'établir une nouvelle cotisation à l'égard de M. Peach pour l'année d'imposition 2011 après la période normale de nouvelle cotisation applicable pour ladite année? Le présent appel exige que je détermine :
  - a) si M. Peach a fait de fausses déclarations dans sa déclaration de revenus de 2011 concernant les trois questions soulevées dans la nouvelle cotisation;
  - b) dans le cas où il aurait fait de fausses déclarations, si celles-ci étaient imputables à de la négligence, à de l'inattention ou à une omission volontaire<sup>8</sup>.

#### IV. BIENS LOCATIFS

[12] En 2011, M. Peach était le propriétaire, ou le copropriétaire avec sa femme, de trois biens : 21 Ryan's Lane, à Brigus Junction, 36 Riverside Drive, à Salmon Cove et 16 Bishop's Place, à St. John's. Les mêmes biens locatifs, à l'exception du bien situé à Ryan's Lane, acheté en décembre 2011, étaient en cause dans l'appel précédent de M. Peach.

[13] Le bien situé à Salmon Cove est le lieu de résidence de M. et de M<sup>me</sup> Peach, bien qu'il comprenne un appartement d'une chambre au sous-sol indépendant. En 2011, M. Peach a permis à l'un de ses fils d'occuper une chambre dans la partie de la maison où sa femme et lui-même habitent et il a offert à ce fils l'usage des parties communes et de la buanderie, contre un loyer de 300 \$ par mois. Cette entente était en vigueur de janvier à juin 2011. Un autre fils a loué l'appartement au sous-sol pour 350 \$ par mois, pendant la période allant de janvier à avril 2011. Le bien situé à Bishop's Place a été loué à un fils pour 550 \$ par mois, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2011. Dans chaque cas, le loyer versé par les fils de M. Peach comprenait tous les services publics. Comme cela est abordé ci-dessous, M. Peach et sa femme

---

<sup>8</sup> Rien n'indique que M. Peach a commis une fraude en produisant sa déclaration de revenus de 2011.

ont transféré la propriété du bien situé à Bishop's Place à leur fils en août 2011. Le loyer de 550 \$ par mois a donc eu une très courte durée.

[14] Pour qu'ils constituent une source de revenus, les biens doivent être loués en vue de réaliser un profit et il ne doit pas s'agir d'une démarche personnelle. Dans l'appel précédent de M. Peach, notre Cour a conclu que les ententes de location entre M. Peach et ses fils en 2009 et 2010 comportaient [TRADUCTION] « des aspects personnels évidents et importants »<sup>9</sup>. Même si les raisons pour lesquelles M. Peach préférerait louer ses biens à ses fils étaient parfaitement [TRADUCTION] « acceptables et compréhensibles », les biens locatifs [TRADUCTION] « étaient simplement une démarche personnelle entreprise sans le besoin de réaliser un profit » pour constituer une source de revenus<sup>10</sup>. La Cour d'appel fédérale a conclu que le juge de première instance n'a pas commis d'erreur en parvenant à cette conclusion<sup>11</sup>.

[15] Les ententes de M. Peach relativement à ces biens en 2011 sont les mêmes que celles examinées par notre Cour à l'égard des années d'imposition 2009 et 2010, à l'exception du fait qu'avant le 1<sup>er</sup> juin 2011, le bien situé à Bishop's Place avait été loué pour 350 \$ par mois et la chambre dans sa résidence personnelle n'a été louée qu'en 2010. Dans l'appel précédent, les biens locatifs n'ont pas été jugés comme une source de revenus. M. Peach a allégué qu'il disposait d'éléments de preuve pour 2011 qui établissaient que ces biens étaient une source de revenus en 2011.

[16] Les seuls nouveaux éléments de preuve que M. Peach a présentés relativement à ces biens étaient les évaluations qu'il a obtenues. Il a expliqué que, dans son appel précédent, l'intimée était en possession d'évaluations, mais qu'il n'en avait pas. Il a décidé, cette fois, d'obtenir ses propres évaluations pour réfuter celles de l'Agence du revenu du Canada (Agence). Malheureusement, les évaluations de M. Peach n'ont pas soutenu sa cause. D'abord, chacune d'entre elles était une évaluation de la juste valeur marchande du bien en question, fondée sur des ventes comparables. Elles n'étaient pas une évaluation des loyers courants concernant les biens. M. Peach devait démontrer qu'il cherchait à réaliser un profit en louant les biens à ses fils.

---

<sup>9</sup> Précité, note 1, à la page 12.

<sup>10</sup> *Ibid.*, à la page 13.

<sup>11</sup> Précité, note 2, au paragraphe 3.

[17] Dans le contexte de la question des loyers courants, chacune des évaluations de M. Peach contenait une déclaration semblable à ce qui suit : [TRADUCTION] « Le loyer du marché dans la région en 2011 variait de [chiffre approprié] \$ à [chiffre approprié] \$ par mois, services publics non compris ». En revanche, elles ne comprenaient aucune analyse ou explication du fondement ou de la source de la déclaration concernant les tarifs de location ou les hypothèses qui la sous-tendent. La seule analyse se rapportait à des ventes de biens comparables. M. Peach n'a pas appelé l'évaluateur à témoigner pour expliquer la provenance des renseignements concernant le loyer du marché.

[18] Par contre, l'intention déclarée des rapports de l'Agence pour chacun de ces biens était de déterminer une juste valeur locative. Dans leur évaluation, les rapports de l'Agence tenaient compte des taux d'inoccupation, des données du marché pour des loyers comparables, lorsqu'elles étaient accessibles, et d'autres facteurs, lorsqu'ils étaient jugés appropriés, notamment une analyse des coûts et des revenus. Les rapports de l'Agence indiquaient expressément les hypothèses et les limites sous-jacentes et, même s'ils précisaient qu'ils n'étaient pas des évaluations, compte tenu de leur contenu et de leur intention déclarée, ils étaient plus convaincants et manifestement plus pertinents pour l'analyse des tarifs de location appropriés que les évaluations soumises par M. Peach.

[19] Par exemple, le rapport de l'Agence relatif à un appartement d'une chambre au sous-sol à Salmon Cove a relevé cinq appartements d'une chambre à louer dans la région de Salmon Cove, notamment un appartement à Salmon Cove, avec des loyers variant de 500 \$ à 600 \$ par mois. Sur ce fondement, l'évaluateur de l'Agence a suggéré que la juste valeur locative de l'appartement au sous-sol de M. Peach à Salmon Cove varierait de 500 \$ à 550 \$ par mois, services publics non compris. Bien que M. Peach ait avancé que ce prix était trop élevé, il ne disposait pas d'éléments de preuve convaincants pour appuyer cette allégation. Son évaluation indiquait que les tarifs de location dans la région variaient de 400 \$ à 500 \$ par mois, services publics non compris. M. Peach a allégué que cette déclaration se rapportait à la location de la maison tout entière, non à celle d'un appartement au sous-sol. Cela ne ressortait pas clairement de l'évaluation elle-même et divergeait du rapport de l'Agence qui se rapportait à des locations précises d'appartements d'une chambre comparables. Mais, plus important encore, l'évaluation de M. Peach avait l'inconvénient de porter sur le mauvais élément, à savoir la juste valeur marchande du bien, au lieu de la valeur locative. L'évaluation de M. Peach n'incluait aucune hypothèse, analyse ou recherche et aucun fait pour expliquer la déclaration qu'elle contenait concernant les loyers du marché dans la région. Sa qualité ne permettait pas de réfuter le rapport de l'Agence.

[20] Compte tenu de l'analyse par l'Agence d'autres biens locatifs précis dans la région et des lacunes des évaluations présentées par M. Peach, j'admets qu'en 2011, comme en 2010, la somme de 350 \$ par mois, services publics compris (au moins 30 % en dessous de l'établissement par l'Agence du loyer courant<sup>12</sup>) pour l'appartement au sous-sol était inférieur au loyer du marché. Quant à l'espace dans la résidence principale loué à un autre fils, je suis convaincue que M. Peach n'aurait pas offert le même espace à quelqu'un d'autre que son fils (ou il l'aurait peut-être fait à l'égard d'un autre très proche parent). En effet, M. Peach a reconnu que si son fils n'avait pas été en mesure de payer le loyer, il lui aurait permis de vivre avec lui et sa femme.

[21] À mon avis, ces ententes rendaient compte du fait que les deux fils étaient disposés à aider avec les frais liés à l'entretien et à l'exploitation de la résidence, sachant qu'ils continuaient à y vivre en tant qu'adultes, et que les deux parents étaient ravis d'offrir l'hébergement à leurs fils adultes à un tarif inférieur aux tarifs du marché, puisqu'ils étaient leurs fils.

[22] Quant au bien situé à Bishop's Place, le rapport de l'Agence indiquait que les loyers fondés sur la juste valeur locative concernant le bien à Bishop's Place varieraient de 850 \$ à 900 \$ par mois, services publics non compris. L'évaluation de M. Peach relative au bien situé à Bishop's Place avait les mêmes lacunes que son évaluation concernant le bien à Salmon Cove, dans la mesure où elle était axée sur la juste valeur marchande du bien. Mais même si cela n'était pas le cas, elle n'appuyait simplement pas l'affirmation de M. Peach selon laquelle le loyer qu'il facturait était le loyer courant, car son évaluation indiquait des loyers mensuels de 650 \$ à 750 \$, services publics non compris. M. Peach demandait à son fils un loyer de seulement 550 \$ par mois, services publics compris, soit une somme inférieure à la limite inférieure des tarifs de location du marché dans les deux évaluations. Il semblait aussi que M. Peach avait doté le bien situé à Bishop's Place de certains meubles, sa liste des dépenses relatives à ce bien comprenant un matelas, de la literie et des cintres pour penderies. Un bien locatif meublé coûterait normalement plus qu'un bien non meublé. Enfin, le loyer de 550 \$ par mois ne commençait que le 1<sup>er</sup> juin 2011. Même si ce loyer était supérieur au loyer de 350 \$ par mois que M. Peach avait facturé les années précédentes, je suis toutefois convaincue qu'il demeure inférieur à la juste valeur locative.

---

<sup>12</sup> Sur la base de 500 \$ par mois et en excluant tout loyer supplémentaire qui pourrait être à juste titre facturé, les services publics n'étant pas inclus.

[23] En conclusion, aucun des éléments de preuve présentés par M. Peach, relativement aux biens situés à Salmon Cove et Bishop's Place, n'indique que ces biens étaient une source de revenus et que la conclusion tirée dans le précédent appel à cet égard ne continuerait pas de s'appliquer en 2011. Ces ententes ne témoignaient pas d'une recherche de profit.

[24] Il reste le bien situé à Ryan's Lane, acquis en 2011 et qui n'est donc pas pris en considération dans son précédent appel. Le bien situé à Ryan's Lane ayant été acquis le 11 décembre 2011, il n'a été loué à son fils que pendant une semaine en 2011. Le montant du loyer convenu était de 1 000 \$ par mois, services publics compris. Le montant total du loyer qu'il a perçu en 2011 était donc de 250 \$. L'évaluateur du ministre a établi que le montant approprié du loyer serait supérieur à 1 100 \$ par mois, services publics non compris. L'évaluateur de M. Peach a indiqué des loyers variant de 600 à 800 \$ par mois, services publics non compris, mais comme avec les autres évaluations, la déclaration est formulée sans analyse ou explication à l'appui. Encore une fois, l'intention de l'évaluation était d'évaluer la juste valeur marchande du bien fondée sur les prix de vente de biens comparables. L'évaluation fournie par M. Peach ne démontait certainement pas l'hypothèse du ministre au sujet des loyers fondés sur la juste valeur locative.

[25] L'intention du rapport de l'Agence concernant le bien situé à Ryan's Lane était d'établir une juste valeur locative. Le rapport de l'Agence reconnaissait expressément la difficulté d'évaluer les loyers courants, car les chalets dans cette région étaient rarement acquis aux fins d'investissement. Mais même si j'acceptais les tarifs mentionnés dans l'évaluation de M. Peach, ils portent aussi à croire qu'il appliquait des tarifs de location inférieurs au loyer du marché, puisque le loyer demandé comprenait les services publics. Les factures d'électricité pour la période allant du 12 décembre 2011 au 27 novembre 2012 révèlent que les dépenses d'électricité s'élevaient à 2 335 \$ environ, soit une moyenne de 195 \$ par mois. La location d'un réservoir à propane était de 11 \$ par mois. Si l'on ajoute, comme l'a suggéré l'évaluateur de M. Peach, 206 \$ par mois à la limite supérieure de la fourchette, pour laquelle il n'existe certes aucune analyse ou aucun élément à l'appui, on obtient un loyer supérieur à 1 000 \$ par mois. Et cela ne tient pas compte des frais de M. Peach liés à l'installation du réservoir à propane et à l'achat du propane (chauffage). M. Peach devait aussi payer des frais hypothécaires pour un emprunt supérieur à 200 000 \$, des primes annuelles d'assurance de 1 084 \$ et d'autres frais d'entretien. Les éléments de preuve de M. Peach ne m'ont pas convaincu que ce bien était d'une nature différente de ceux qu'il louait à ses fils. Je conclus que ce bien, comme les autres, n'était pas une source de revenus en 2011.

[26] En conclusion, à mon avis, en 2011, bien qu'il ait suggéré le contraire, M. Peach n'a pas cherché à générer des profits à partir de ces trois biens. Les ententes ont plutôt été régies par des relations personnelles et il s'agissait d'une démarche personnelle. Autrement dit, je souscris à l'opinion du juge Boccock selon laquelle en 2011, comme en 2009 et en 2010, ces biens [TRADUCTION] « étaient simplement une démarche personnelle entreprise sans le besoin de réaliser un profit et tous les revenus perçus ou toutes les dépenses engagées qui étaient liés aux biens locatifs ne provenaient pas d'une source de revenus »<sup>13</sup>. Par conséquent, je conclus que les biens locatifs n'étaient pas une source de revenus en 2011.

## V. SERVICES DE CONSULTATION FINANCIÈRE

[27] M. Peach gère HFS depuis 1999. L'objectif déclaré de cette entreprise est de vendre des fonds communs de placement et de l'assurance-vie. M. Peach n'a pas exercé ces activités à temps plein au cours des années 2009, 2010 ou 2011. Bien que M. Peach ait lancé HFS en 1999, il n'a jamais réalisé un profit. Depuis le lancement de HFS, il n'a eu des revenus supérieurs à 1 900 \$ pour aucune année d'imposition et durant neuf ans, ses revenus ont été inférieurs à 800 \$<sup>14</sup>. Chaque année, ses dépenses ont été nettement supérieures aux revenus. Sa plus petite perte, subie en 1999, était de 2 501 \$, soit l'année du lancement de HFS. Sa perte déclarée la plus importante s'est produite en 2011.

[28] En 2011, M. Peach n'a pas acquis de nouveaux clients pour HFS et a gagné une commission de 27 \$. Il a expliqué que les commissions étaient perçues au taux de 1,5 % des primes pour le produit vendu, ce qui signifie qu'en 2011, il a vendu un produit pour 1 800 \$. M. Peach ne pouvait se rappeler si un client avait renouvelé un achat précédent ou s'il avait acheté un nouveau produit, mais il a confirmé qu'en 2011, il n'avait pas de nouveaux clients. Malgré ce petit revenu, dans le calcul de son revenu tiré de cette entreprise en 2011, M. Peach a déduit des dépenses supérieures à 19 600 \$. Comparativement à sa commission de 27 \$, les dépenses déclarées sont colossales : elles sont plus de 720 fois plus élevées que ses

---

<sup>13</sup> Précité, note 1, à la page 13.

<sup>14</sup> Annexe A de la réponse.

commissions. Lorsque son revenu était le plus bas<sup>15</sup>, ses dépenses déclarées étaient les plus élevées.

[29] En établissant une nouvelle cotisation à l'égard de M. Peach, le ministre a autorisé ce dernier à déduire des dépenses s'élevant à 3 715 \$, ce qui a occasionné une perte d'entreprise de 3 688 \$. Le ministre a refusé 15 951 \$ de dépenses pour le motif qu'elles n'ont pas été engagées pour tirer un revenu ou qu'elles étaient déraisonnables dans les circonstances.

[30] Dans l'appel précédent de M. Peach, les pertes d'entreprise étaient également en litige, mais il a ensuite été reconnu que HFS était une entreprise<sup>16</sup>. L'objet de cet appel était le caractère raisonnable des dépenses. Dans le présent appel, l'intimée, encore une fois, ne conteste pas le fait que HFS est une entreprise. En revanche, elle fait valoir que certaines des dépenses refusées n'ont pas été engagées pour tirer un revenu de HFS et étaient déraisonnables.

[31] M. Peach a décrit ses activités commerciales en 2011 qui se rapportaient à HFS. M. Peach était à Rankin Inlet, où il a travaillé en tant que conseiller d'orientation pendant 7 mois environ, au cours de l'année 2011. Il était à Terre-Neuve durant une partie des mois de mars, de juin, d'août et de novembre, et pendant tout le mois de juillet et tout le mois de décembre<sup>17</sup>.

[32] Pendant qu'il était à Rankin Inlet, il a effectué des appels téléphoniques et envoyé des courriels à des clients existants. Il consacrait 10 heures environ par mois à cette activité. Pendant qu'il était à Terre-Neuve, il consacrait plus de temps à l'entreprise HFS. Même s'il communiquait aussi par téléphone et courriel avec des clients pendant qu'il était à Terre-Neuve, il rendait aussi visite à des clients ou à des clients potentiels chez eux. Il affirme que cela expliquait ses frais de déplacement élevés, puisque ses clients n'étaient pas à Salmon Cove.

---

<sup>15</sup> L'autre revenu le plus bas a été enregistré en 1999, mais il était plus de 13 fois supérieur à celui de 2011.

<sup>16</sup> Voir le paragraphe 4 de la décision de la CAF, précité, note 2.

<sup>17</sup> Même s'il était aussi habituellement à Rankin Inlet en novembre, en 2011 de ce même mois, il est retourné à Terre-Neuve, car il devait subir une chirurgie de la cataracte et il y est resté pendant toute la période de Noël et jusqu'à la fin de l'année 2011.

[33] M. Peach a décrit sa clientèle comme étant composée de 35 personnes environ, dont les deux tiers étaient de la famille et des amis de longue date. Même si en 2011, il n'a pas acquis de nouveaux clients et il a consacré très peu de temps à l'entreprise, M. Peach a allégué qu'il parcourait près de 4 600 kilomètres pour HFS. Un grand nombre de ces déplacements étaient effectués à partir de son domicile, à Salmon Cove, jusqu'à St. John's et plusieurs de ces déplacements avaient trait à des réunions ou à des formations organisées à la succursale de St. John's de l'organisation à laquelle il était affilié.

[34] Compte tenu de l'activité très limitée liée à HFS en 2011, du fait que M. Peach était également occupé par ses quatre biens et son travail à Rankin Inlet et que les deux tiers de ses clients étaient de la famille et des amis de longue date, il ne me paraît pas évident que M. Peach a réellement poursuivi l'exploitation de l'entreprise HFS en 2011 en y déployant tous les efforts possibles ou que les appels et les visites effectués étaient surtout motivés par une démarche personnelle. Cependant, je ne suis pas saisie de cette question, puisque le ministre reconnaît que M. Peach a exploité une entreprise en 2011 et qu'il a donc autorisé des dépenses de 3 715 \$ environ. Par conséquent, j'ai tenu pour acquis que HFS était une source de revenu d'entreprise et que la seule question que je dois examiner est celle de savoir si M. Peach peut déduire une partie des dépenses refusées par le ministre, dans le calcul de son revenu provenant de l'entreprise HFS. Il incombe à M. Peach d'établir qu'elles sont raisonnables et qu'elles ont été engagées en vue de tirer un revenu.

[35] Les dépenses de M. Peach pour HFS comprenaient des frais de repas et de divertissement importants, des frais de déplacement, des frais de bureau, des frais de véhicule à moteur et une déduction pour amortissement relativement aux véhicules. Comme je l'ai souligné, l'intimée a prétendu que certaines de ces dépenses étaient personnelles. Lors de l'audience, M. Peach a été invité à expliquer quelle était la justification commerciale de plusieurs dépenses et il n'a pas été en mesure de le faire. Dans cette catégorie, les éléments de preuve suivants sont pertinents :

*Achat d'un iPod* – M. Peach ne pouvait pas se rappeler ou expliquer dans quelle mesure cela était lié à HFS.

*Livres et frais de renouvellement d'une carte irewards* – M. Peach n'a pas pu expliquer ces dépenses.

*Achat d'un téléphone* – M. Peach ne pouvait pas se rappeler ou expliquer dans quelle mesure cette dépense était liée à HFS.

*Paiement d'un droit de douane à l'importation à l'Agence des services frontaliers du Canada (ASFC)* – M. Peach ne pouvait pas se rappeler ou expliquer dans quelle mesure le droit de douane à l'importation était lié à son entreprise; il a reconnu qu'il n'avait pas de client à l'extérieur du Canada.

*Envoi ExpressPost à sa femme* – M. Peach ne pouvait pas se rappeler l'objet de cet envoi postal, même s'il pensait avoir peut-être envoyé des documents à sa femme pour que cette dernière les transmette à ses clients. Je n'ai pas jugé cette explication très convaincante, en particulier parce que son journal des déplacements tendait à indiquer que la plupart de ses clients ne se trouvaient pas à Salmon Cove. Encore une fois, je ne suis pas convaincue que cette dépense était liée à HFS.

*Envoi ExpressPost à sa fille à Brampton (plus d'une fois)* – M. Peach a affirmé que sa fille était une cliente, mais il ne pouvait pas se rappeler ce qui lui avait été envoyé et il a reconnu qu'elle n'a rien acheté auprès de lui en 2011. Je ne suis pas convaincue que ces envois ont été effectués pour des motifs professionnels, mais plutôt pour des motifs personnels.

*Envoi ExpressPost à Montréal* – M. Peach ne pouvait pas se rappeler ou expliquer dans quelle mesure cet envoi était lié à HFS. Il a admis qu'il n'avait pas de client à Montréal.

[36] Je conclus, selon la prépondérance des probabilités, que la plupart des dépenses susmentionnées étaient personnelles et qu'elles n'ont pas été engagées pour tirer un revenu de l'entreprise HFS. Cependant, malgré cela, le ministre a autorisé tous les frais de bureau déclarés par M. Peach (y compris les dépenses décrites ci-dessus) et je ne suis pas en mesure de modifier cette décision si cela donnait lieu à une augmentation du revenu de M. Peach<sup>18</sup>.

[37] Je crains aussi que certaines des autres dépenses engagées par M. Peach aient été des dépenses personnelles, plutôt que des dépenses d'entreprise. Plus précisément, M. Peach a consacré plus de 200 \$ à une catégorie de dépenses qui comprenait des cartes d'anniversaire, des gâteaux d'anniversaire, des t-shirts pour enfants, des billets pour un spectacle de Noël, de la crème glacée et de l'alcool.

---

<sup>18</sup> Voir *Harris v. The Queen* [1964] CTC 562 (Cour de l'Échiquier), conf. par [1966] RCS 489 et *Petro-Canada c. Canada* 2004 CAF 158.

Lorsqu'on lui a demandé quelle était la justification commerciale de ces dépenses, M. Peach a répondu qu'il s'agissait de cadeaux offerts à des clients et leurs enfants en guise de remerciement. Cependant, M. Peach ne pouvait pas se rappeler à qui il avait offert les cadeaux. Sachant que les deux tiers de sa clientèle étaient de la famille et des amis de longue date, qu'il n'a gagné que 27 \$ de commission en 2011 de la part d'un client existant et qu'il n'a acquis aucun nouveau client en 2011, et compte tenu de la nature et de la taille de ces cadeaux, je pense que ceux-ci étaient principalement motivés par des relations personnelles plutôt que par des considérations commerciales. Je conclus, selon la prépondérance des probabilités, que ces dépenses n'ont pas été engagées pour tirer un revenu. Néanmoins, si elles ont été engagées pour tirer un revenu, elles n'étaient pas raisonnables.

[38] Quant aux autres dépenses, les repas, les déplacements, les frais de bureau et les frais automobiles représentent les grandes catégories des dépenses, lesquelles peuvent être déductibles. À mon avis, plusieurs des dépenses déclarées étaient probablement des dépenses personnelles, non engagées à des fins professionnelles. Cependant, à l'exception du témoignage de M. Peach concernant les dépenses précises susmentionnées, M. Peach a insisté davantage sur les catégories de dépenses, plutôt que sur les détails de certaines dépenses. J'ai donc limité mon analyse de ces autres dépenses à la question de savoir si elles étaient raisonnables.

[39] L'article 67 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la Loi) prévoit qu'une dépense engagée pour tirer un revenu peut être réduite ou supprimée dans la mesure où cette dépense n'est pas raisonnable dans les circonstances. L'intimée suggère qu'un nombre important des dépenses de M. Peach sont déraisonnables dans les circonstances de M. Peach.

[40] Pour décider dans quelle mesure, le cas échéant, une dépense engagée par M. Peach dépassait une somme raisonnable, je dois examiner les éléments de preuve se rapportant à l'entreprise HFS et à ces dépenses. Mes conclusions de fait sont fondées sur le témoignage de M. Peach et sur les divers documents présentés en preuve lors de l'audience. Plus précisément, je relève ce qui suit :

- M. Peach passait sept mois de l'année environ à Rankin Inlet, au cours desquels, selon lui, il consacrait 10 heures par mois aux courriels et aux appels téléphoniques. Son activité professionnelle était assurément une activité exercée à temps partiel et elle ne nécessitait pas raisonnablement des dépenses importantes.

- Pendant les cinq mois où il était à Terre-Neuve, M. Peach a témoigné qu'il a consacré plus de temps à HFS que lorsqu'il était à Rankin Inlet. Il n'a toutefois pas vraiment précisé combien de temps en plus il a investi pour l'entreprise. M. Peach a expliqué que ses activités à Terre-Neuve consistaient à effectuer des appels téléphoniques, à envoyer des courriels et, parfois, à rendre des visites personnelles à des clients ou à des clients potentiels. Il est évident, encore une fois, que l'activité professionnelle liée à HFS n'était pas exercée à temps plein.
- Les deux tiers des clients de M. Peach étaient de la famille et des amis. Même cette clientèle n'a pas acheté de produits d'une valeur importante auprès de M. Peach.
- Un grand nombre des frais de déplacement et des frais de repas de M. Peach se rapportaient à des voyages à St. John's aux fins de formation et de réunions organisées à la succursale, activités qu'il a également entreprises en 2009 et 2010.
- Avant 2011, M. Peach a exploité l'entreprise HFS pendant plus d'une décennie, sans réaliser un profit. Ses dépenses ont augmenté, tandis que ses revenus ont diminué de manière considérable et constante.
- M. Peach ne disposait d'aucun élément de preuve donnant à penser que son entreprise bénéficierait d'une situation plus favorable en 2011 qu'en 2009 et 2010.

[41] Je vais à présent me pencher sur les diverses dépenses par catégorie.

#### A. Repas

[42] M. Peach a déclaré des frais de repas de 986 \$ dans le calcul de son revenu provenant de ses activités professionnelles<sup>19</sup>. Le ministre a autorisé 125 \$ de frais de repas. J'estime que cela est plus que raisonnable. La déclaration par M. Peach de son revenu d'entreprise<sup>20</sup> démontre que la plupart des frais de repas ont été engagés lors de voyages à St. John's aux fins de formation ou de réunions avec des équipes. À mon avis, il n'était pas raisonnable d'engager les frais liés à des voyages mensuels aux fins de formation au cours des mois où M. Peach était à

---

<sup>19</sup> Annexe B de la réponse.

<sup>20</sup> Voir la pièce A-14.

Terre-Neuve, compte tenu du niveau d'activité professionnelle de M. Peach en 2011. Les éléments de preuve brossaient le portrait d'une entreprise dont l'activité ralentissait. Je doute que les cinq voyages au bureau de St. John's en décembre, notamment un voyage durant la semaine entre Noël et le jour de l'An et un voyage effectué un samedi, étaient nécessaires ou même souhaitables, mais je conclus qu'il n'était pas raisonnable d'engager les dépenses pour les effectuer. Je soupçonne que ces voyages à St John's étaient motivés aussi bien par des relations personnelles que par des obligations commerciales, en particulier parce qu'il semble évident que M. Peach achetait des repas pour d'autres personnes lors de ces voyages (pour plusieurs personnes, dans certains cas) et qu'il les déclarait à titre de dépenses d'entreprise<sup>21</sup>. Quoiqu'il en soit, il n'est pas raisonnable de dépenser des centaines de dollars pour des repas pour percevoir une commission de 27 \$.

## B. Déplacements

[43] La plupart des frais de déplacement que M. Peach a engagés se rapportaient à des voyages à St. John's. Apparemment, chacun de ces voyages représentait 240 kilomètres aller-retour. La plupart des kilomètres parcourus étaient liés à des réunions et à des formations avec des équipes organisées à la succursale. Un voyage a été effectué pour rédiger un rapport<sup>22</sup>. J'ai déjà conclu que les dépenses engagées pour ces voyages, qui dépassaient les dépenses autorisées par le ministre, étaient déraisonnables. M. Peach n'a pas expliqué l'objet de la formation. Quant aux réunions avec des équipes, bien qu'elles n'aient pas été abordées en détail lors de l'audience, encore une fois, les dépenses engagées pour se rendre à St. John's deux fois par mois pour une réunion n'étaient pas raisonnables dans les circonstances de M. Peach. Le niveau d'activité de son entreprise, son absence de Terre-Neuve pendant la majeure partie de l'année et l'absence de succès commercial probant au cours des décennies précédentes, à mon avis, rendent déraisonnable l'engagement de ces frais de déplacement. Le voyage à St. John's pour rédiger un rapport était, à mon avis, manifestement déraisonnable, en particulier parce que M. Peach avait un bureau à domicile et un ordinateur portable. M. Peach ne consacrait pas suffisamment de temps à l'entreprise pour justifier ces dépenses. Aucun homme d'affaires à l'esprit commercial n'agirait de

---

<sup>21</sup> Voir les pièces R-2 et A-14 et la discussion ci-dessous, au chapitre Période normale de nouvelle cotisation.

<sup>22</sup> Le 7 décembre 2011, conformément à la pièce A-14.

cette manière dans des circonstances similaires. Il convient de souligner que M. Peach n'a pas assisté aux réunions en personne durant sept mois de l'année.

[44] Quant aux visites à des clients existants et potentiels, M. Peach a admis qu'il n'avait aucun registre dans lequel figuraient les personnes jointes par téléphone ou par courriel ou celles à qui il rendait visite. Je crains que les déplacements aux domiciles de clients qui sont de la famille ou des amis de longue date aient été motivés bien plus par des relations personnelles que par des considérations commerciales. M. Peach a allégué qu'il était en mesure d'entretenir des relations avec les clients grâce aux courriels et aux appels téléphoniques la majeure partie de l'année, pendant qu'il était à Rankin Inlet. Sachant cela, son manque de succès dans l'acquisition de nouveaux clients ou dans l'obtention d'un revenu non négligeable à partir de clients existants, même s'il s'agissait principalement de la famille et d'amis, à mon avis, il n'était pas raisonnable d'engager des frais de déplacement dans l'espoir d'obtenir de nouvelles affaires, compte tenu de son expérience au cours de la décennie précédente.

[45] En outre, je ne peux m'empêcher d'observer qu'un grand nombre d'endroits, où M. Peach s'est rendu et qu'il a déclarés comme étant des déplacements pour rencontrer des clients ou des clients potentiels, étaient des endroits liés à ses biens ou où il entretenait des liens personnels, notamment avec de la famille. Pourtant, M. Peach n'a pas semblé avoir déployé des efforts pour faire des économies sur les déplacements en utilisant un seul voyage pour réaliser plus d'une mission. Par exemple, il a allégué s'être rendu à Victoria le 2 août pour HFS pour une rencontre avec un client potentiel<sup>23</sup> et être revenu à Victoria le 3 août relativement au bien situé à Salmon Cove. Aucun homme d'affaires raisonnable ne se rendrait à deux reprises au même endroit en l'espace de deux jours pour, un jour, rencontrer un client potentiel et le lendemain, pour acheter une pellicule de cire à 1,57 \$. Les activités professionnelles de M. Peach ne justifiaient pas ce type de dépenses.

[46] Certes, la plupart des éléments de preuve de M. Peach se rapportaient aux biens qui étaient en sa possession. Cependant, il incombait à M. Peach de démontrer que la nouvelle cotisation établie par le ministre était erronée<sup>24</sup>. À mon avis, il ne s'est pas acquitté de cette obligation. M. Peach n'a pas été en mesure de

---

<sup>23</sup> Il a également allégué qu'il a voyagé à St. John's le 2 août pour acheter des fournitures de nettoyage pour le bien à 16 Bishop's Place qu'il louait à son fils. Voir la pièce A-14.

<sup>24</sup> En faisant abstraction de la question de la validité de la nouvelle cotisation abordée ci-dessous.

mentionner des clients potentiels. Les registres qu'il avait en sa possession étaient entièrement inadéquats. Le nombre de voyages qu'il a allégué avoir effectué dans son journal des déplacements, afin de rencontrer des clients existants et potentiels, diverge de son témoignage de vive voix concernant le temps qu'il consacrait aux réunions et révèle qu'il voyageait à divers endroits le même jour. À mon avis, compte tenu de la description de l'ensemble de ses activités en 2011, dans la mesure où elles étaient liées à HFS, même s'ils étaient justifiés, les frais de déplacement n'étaient pas raisonnables.

### C. Frais d'automobile

[47] La même analyse s'applique à la déduction pour amortissement, aux frais de réparations, d'entretien et d'essence de M. Peach. Je suis loin d'être convaincue que tous les voyages que M. Peach allègue avoir effectués pour HFS étaient en effet liés à l'entreprise HFS, mais quoi qu'il en soit, l'engagement de dépenses se rapportant aux véhicules (notamment le véhicule de sa femme et un véhicule utilisé par son fils) à cette fin n'était pas raisonnable. Comme il est mentionné ci-dessus, si M. Peach pouvait mener ses affaires par téléphone et par courriel pendant sept mois de l'année, il n'était pas raisonnable pour lui d'engager des dépenses pour voyager durant la partie de l'année où il était à Terre-Neuve, dans le contexte de revenus pratiquement inexistants. Comme je l'ai dit précédemment, il ne s'agissait pas d'une mauvaise année dans le contexte d'une entreprise autrement florissante. M. Peach n'a jamais réalisé un profit et ses revenus, au cours des dernières années, ont rapidement diminué. Compte tenu de son historique, il n'était pas raisonnable d'engager de telles dépenses.

### D. Frais de bureau

[48] Le ministre a autorisé 671 \$ à l'égard des frais de bureau. À mon avis, dans les circonstances, cela était plus que raisonnable<sup>25</sup>.

[49] En conclusion, je suis convaincue que les dépenses que M. Peach a engagées pour tirer un revenu de HFS, qui sont supérieures aux dépenses autorisées par le ministre, sont déraisonnables et, par conséquent, elles ne sont pas déductibles. Je tiens à être claire : je ne fonde pas cette conclusion sur un jugement porté sur l'appréciation commerciale de M. Peach. Je conclus plutôt qu'aucun homme

---

<sup>25</sup> Cette somme est légèrement supérieure à celle qui a été autorisée dans le précédent appel et comme je l'ai indiqué ci-dessus, je pense que les dépenses autorisées étaient en fait personnelles.

d'affaires à l'esprit commercial, s'il se retrouvait dans la même situation que celle de M. Peach, ne continuerait d'engager des dépenses aux sommes que M. Peach a alléguées, année après année.

## VI. GAIN EN CAPITAL

[50] En août 2011, M. Peach et son épouse ont transféré la propriété du bien situé à 16 Bishop's Place à leur fils, William Peach, qui y habitait avec sa femme et qui avait versé quelques loyers à M. Peach. M. Peach n'a pas déclaré la disposition de ce bien dans sa déclaration de revenus pour l'année 2011. M. Peach n'a pas mis en doute le fait que son fils a acquis le bien. En revanche, il a contesté le fait qu'il aurait réalisé un gain en capital lors de la disposition.

[51] M. Peach et son fils ayant un lien de dépendance<sup>26</sup>, dans le but de calculer son revenu, M. Peach est réputé avoir perçu le produit de disposition du bien dont la somme était égale à la somme la plus élevée que son fils lui a versée pour le bien et à la juste valeur marchande du bien au moment du transfert<sup>27</sup>.

[52] Dans la nouvelle cotisation faisant l'objet de l'appel, le ministre a tenu pour acquis que la juste valeur marchande du bien était de 160 000 \$. Même si la nouvelle cotisation initiale présumait une juste valeur marchande de 170 000 \$ et que M. Peach était le seul propriétaire du bien, à la suite de l'opposition de M. Peach, le produit a été réduit à 160 000 \$ et le ministre a convenu que M. Peach devrait être imposable pour seulement la moitié du gain en capital imposable, puisque sa femme était copropriétaire du bien.

[53] Le ministre a aussi tenu pour acquis que le fils de M. Peach a versé à ses parents 1 \$ comme contrepartie au transfert du bien à son fils en 2011. M. Peach m'a convaincu que son fils a emprunté suffisamment de fonds pour payer le solde de 75 345,77 \$ dû à M. et M<sup>me</sup> Peach, au titre d'une garantie sur le bien sous la forme d'une hypothèque, de sorte que la contrepartie que M. Peach a reçue s'élevait en réalité à 37 673,39 \$ (soit 50 % de la somme totale versée par son fils). Néanmoins, ce fait à lui seul ne soutient pas la cause de M. Peach, puisque la somme est aussi nettement inférieure à la juste valeur marchande du bien établie

---

<sup>26</sup> M. Peach et son fils sont des personnes liées au sens du paragraphe 251(2) de la Loi et, par conséquent, ils sont réputés avoir un lien de dépendance (voir l'alinéa 251(1)a) de la Loi).

<sup>27</sup> Voir l'alinéa 69(1)b).

par le ministre (c.-à-d. 160 000 \$ pour l'ensemble du bien et 80 000 \$ pour la participation de 50 % de M. Peach).

[54] M. Peach a prétendu que la juste valeur marchande du bien en 2011 était nettement inférieure à 150 000 \$. Cependant, hormis son avis, il ne disposait d'aucun élément de preuve étayant cette allégation. En effet, les éléments de preuve indépendants dont il disposait appuyaient, au lieu de réfuter, l'hypothèse de l'Agence concernant la juste valeur marchande. L'évaluateur que M. Peach a engagé a conclu que la juste valeur marchande du bien en 2011 variait de 150 000 à 165 000 \$. M. Peach n'a pas souscrit à cette évaluation. Il a critiqué les deux évaluations (la sienne et celle de l'Agence), car aucun des évaluateurs n'a eu accès au bien pour estimer sa valeur et les évaluations ont eu lieu plusieurs années après l'année d'imposition en question. M. Peach a affirmé qu'au moment du transfert, le bien nécessitait des travaux et n'était pas en bon état et qu'il aurait été ravi que n'importe qui le libère du poids représenté par ce bien pour la même somme que celle versée par son fils.

[55] Les critiques faites par M. Peach à l'égard des évaluations ne sont pas convaincantes en l'absence de tout autre élément de preuve. Il a engagé son évaluateur. Tous les faits qu'il estimait pertinents quant à l'évaluation, ou pas correctement compris par l'évaluateur auraient dû avoir été présentés à l'évaluateur avant l'achèvement de l'évaluation. M. Peach n'aidait aucunement notre Cour en présentant un rapport d'évaluation qui appuyait la conclusion du ministre concernant la valeur, puis en le rejetant au motif que l'évaluateur ne disposait pas des bons renseignements. La déclaration de M. Peach selon laquelle l'évaluation était erronée ne pouvait pas être acceptée simplement parce qu'il l'avait prononcée. Il ne disposait d'aucune expertise en matière d'évaluation. Il n'avait aucun élément de preuve concernant l'état du bien autre que ses déclarations. Il ne possédait aucune photo, aucun bon de commande et aucune facture concernant les réparations qu'il alléguait être nécessaires, renseignements qu'il aurait pu avoir fournis à l'évaluateur ou à notre Cour. Ni son fils ni sa belle-fille, qui occupaient le bien, puis qui l'ont acheté, n'ont témoigné. L'évaluateur n'a pas témoigné.

[56] Le seul autre élément de preuve concernant la valeur que M. Peach a présenté était la valeur estimée aux fins de taxes foncières municipales. À cette fin, le bien avait une valeur estimée en 2010 de 102 000 \$ et de 77 600 \$ en 2009. Mais cet élément de preuve ne soutient pas la cause de M. Peach. D'abord, la valeur estimée pour une année pourrait ne pas représenter la juste valeur marchande pour cette année. En outre, l'élément de preuve se rapporte à une année qui

précède 2011<sup>28</sup>. En effet, on pourrait tirer des conclusions défavorables du fait qu'il n'a pas fourni des renseignements sur la valeur estimée en 2011, bien qu'il ne soit pas nécessaire pour moi de le faire.

[57] Quant à l'affirmation de M. Peach selon laquelle il aurait autorisé quiconque à prendre possession du bien selon les mêmes modalités, il n'existe pas d'élément de preuve démontrant qu'il a tenté de vendre le bien à une personne autre que son fils, selon les modalités qu'il lui a offertes ou autrement. M. Peach a indiqué qu'il a communiqué avec un agent immobilier au sujet de la vente du bien et que l'agent l'a découragé de le faire, car le bien nécessitait des travaux. Je juge ce témoignage surprenant et M. Peach n'a aucune correspondance avec cet agent, aucun courriel, aucun registre de la conversation. Ce ne sont que ses souvenirs. Il n'a pas demandé à l'agent immobilier de témoigner.

[58] La juste valeur marchande que le ministre a utilisée pour établir une nouvelle cotisation à l'égard de M. Peach se situe à l'extrémité inférieure de la fourchette des valeurs établies par le rapport d'évaluation de l'Agence et à l'intérieur de la fourchette indiquée par le propre évaluateur de M. Peach. M. Peach ne m'a pas convaincue que la juste valeur marchande utilisée par le ministre était erronée. Ainsi, dans le but de calculer le gain en capital imposable de M. Peach résultant de la disposition du bien, son produit de disposition représentait 50 % de 160 000 \$, soit 80 000 \$.

[59] M. Peach a aussi allégué que le ministre a sous-estimé le prix de base rajusté du bien. M. Peach et sa femme ont acheté le bien en 2006 pour 88 500 \$. En établissant une nouvelle cotisation à l'égard de M. Peach, le ministre a présumé que le prix de base rajusté total du bien était de 99 138 \$<sup>29</sup>.

[60] L'énumération des rajustements dans la réponse comprend un rajustement relatif à la réparation du toit, mais pas au remplacement des fenêtres. M. Peach a

---

<sup>28</sup> L'augmentation de la valeur estimée entre 2009 et 2010 était de 24 400 \$, soit une hausse de plus de 30 %. Même si la valeur estimée était pertinente, elle ne serait pas déterminante et notre Cour ne peut pas spéculer sur la valeur estimée en 2011.

<sup>29</sup> À mon avis, certains éléments décrits comme des ajouts au prix de base rajusté sont les frais de disposition (p. ex. honoraires d'avocat lors de la disposition et divers débours liés à la disposition). Cependant, ils ne sont pas déterminants en l'espèce. Que ces sommes fassent partie du prix de base rajusté ou qu'il s'agisse de frais de disposition, cela n'a pas d'incidence sur le montant du gain en capital réalisé par M. Peach, car dans tous les cas, cela diminue son gain en capital.

allégué que le prix de base rajusté devrait inclure ses frais de remplacement des fenêtres, une dépense qu'il a engagée en 2007. M. Peach a fourni la copie d'un reçu de 2007 pour l'achat et l'installation de fenêtres pour un coût total de 3 112,34 \$.

[61] L'avocate de l'intimée affirme que M. Peach pourrait avoir déduit cette dépense dans le calcul de son revenu en 2007, étant donné que, par le passé, M. Peach a déduit les dépenses en capital à titre de dépenses courantes. M. Peach n'a pas apporté sa déclaration de revenus pour l'année 2007 et il a reconnu qu'il ne pouvait pas se rappeler de choses s'étant produites en 2011 et encore moins de choses ayant eu lieu en 2007. Il n'a pas pu affirmer avec certitude qu'il n'a pas déduit les frais liés au remplacement des fenêtres en 2007.

[62] M. Peach a expliqué que le comptable qu'il avait auparavant engagé pour effectuer ses déclarations de revenus avait investi du temps pour l'informer sur la différence entre une dépense courante et une dépense en capital. Il a affirmé que le comptable lui avait dit que les coûts de réparation étaient généralement déductibles, tandis que les coûts de remplacement constituaient habituellement des dépenses en capital.

[63] Cette explication est, bien entendu, quelque peu simpliste. Qualifier une dépense de dépense courante ou de dépense en capital n'est pas aussi simple que de décider s'il s'agit d'un remplacement ou d'une réparation. Par exemple, remplacer une vitre cassée constituerait habituellement une réparation, même si on indiquait généralement qu'il s'agissait d'un remplacement. Le ministre lui a permis d'ajouter les coûts de réparation à son prix de base rajusté, en acceptant probablement qu'il s'agît d'une dépense en capital. Cependant, outre cela, la jurisprudence établit que la question de savoir si une dépense est une dépense en capital ou une dépense courante doit être tranchée en se fondant sur les fins pour lesquelles elle a été engagée et sur les circonstances dans lesquelles elle a été engagée.

[64] Compte tenu de tous les éléments de preuve, M. Peach ne m'a pas convaincue qu'il n'a pas déduit le coût des fenêtres en 2007. Je dispose du reçu se rapportant à la fenêtre et du témoignage de M. Peach, selon lequel il connaît la différence entre une dépense en capital et une dépense courante. Cependant, M. Peach n'établit pas cette distinction dans le calcul de son revenu. Par exemple, la liste de travaux d'entretien et de réparations relatifs à ses biens locatifs contient les dépenses suivantes que M. Peach a tenté de déduire : remplacement de la cuisine, remplacement du réfrigérateur, ensemble de chambre à coucher, matelas

pour chambre à coucher et réservoir d'eau. L'utilisation du terme « remplacement » dans le propre document de M. Peach pour décrire la cuisine et le réfrigérateur est troublante, puisqu'il a témoigné que sa compréhension de la différence entre une dépense en capital non déductible et une dépense courante déductible revient à qualifier le premier type de dépense de remplacement et le deuxième type de dépense de réparation.

[65] La détermination d'une dépense courante par rapport à une dépense en capital est une question qui a été traitée par de nombreuses cours, dans un grand nombre de contextes. Trois critères généraux sont ressortis : dépense récurrente ou unique, son effet constituant un avantage durable et son objet. Toutefois, étant donné que les dépenses peuvent être engagées pour de nombreuses raisons, les tribunaux ont précisé que les critères susmentionnés doivent être appliqués au cas par cas. En caractérisant une dépense, les tribunaux doivent adopter une approche fondée sur le bon sens, prenant en considération les circonstances et les faits particuliers entourant la dépense en question, ainsi que l'effet envisagé de la dépense d'un point de vue pratique et commercial<sup>30</sup>. Malheureusement, M. Peach n'a pas fourni des éléments de preuve relativement à la justification ou aux motifs du remplacement des fenêtres. Il a seulement indiqué qu'il a remplacé des fenêtres avec des cadres en bois par des fenêtres avec des cadres en vinyle.

[66] Le droit est clair :

« Si une erreur a été commise dans la cotisation établie pour une année frappée de prescription et que cette erreur affecte une autre année, le ministre, quand il établit une cotisation pour cette autre année, doit s'en tenir à la Loi, et si une erreur de droit a été commise pour une année antérieure, y compris une année frappée de prescription, cette erreur doit être corrigée de manière à ce que la cotisation établie pour l'année en cours soit exacte ».<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> *Rio Tinto Alcan Inc. c. La Reine* 2016 CCI 172, au paragraphe 79, conf. par 2018 CAF 124.

<sup>31</sup> *Leola Purdy Sons Ltd. c. La Reine* 2009 DTC 1042 (C.C.I.) au paragraphe 28. Voir aussi : *Canada c. Papiers Cascades Cabano inc.*, 2006 CAF 419; *Coastal Construction and Excavating Limited c. Canada*, [1996] 3 CTC 2845 (C.C.I.); *New St. James Limited. v.. M.N.R.*, 66 D.T.C. 5241 (C. de l'Éch.); *Aallcann Wood Suppliers Inc. v.. The Queen*, 94 D.T.C. 1475 (C.C.I.); *Atlantic Thermal Star Limited c. La Reine* 2016 CCI 135; *Burleigh c. La Reine* 2004 DTC 2399 (C.C.I.) et *Clibetre Exploration Ltd. c. Canada*. 2003 CAF 16.

[67] Par conséquent, même si le coût des fenêtres a été déduit à titre de dépense courante en 2007, il aurait dû avoir été traité comme une dépense en capital et être inclus dans son coût du bien, il doit être ajouté à son prix de base rajusté en 2011<sup>32</sup>.

[68] Je suis prête à conclure que M. Peach a établi, mais uniquement selon la prépondérance des probabilités, que le coût des fenêtres en 2007 devrait être inclus dans le coût du bien. Par conséquent, son prix de base rajusté de sa participation dans le bien à Bishop's Place est supérieur de 1 556 \$ à celui présumé par le ministre (50 % du coût relatif au remplacement des fenêtres).

[69] Par conséquent, le gain en capital imposable de M. Peach en 2011, que le ministre a calculé, devrait être réduit de 778 \$, ce qui représente 50 % de sa part du coût des fenêtres. En d'autres termes, le gain en capital de M. Peach s'élève à 28 875 \$, calculé comme la moitié de la différence entre (i) la juste valeur marchande de 160 000 \$ du bien et (ii) le prix de base rajusté total ainsi que les frais de disposition de 102 250 \$ (qui sont les 99 138 \$ présumés par le ministre, plus 3 112 \$ pour les fenêtres). Par conséquent, son gain en capital imposable est de 14 437 \$.

## VII. PÉRIODE NORMALE DE NOUVELLE COTISATION

[70] Le ministre a d'abord établi une cotisation pour l'année d'imposition 2011 de M. Peach au moyen d'un avis de cotisation en date du 15 mars 2012. La nouvelle cotisation a été établie le 11 août 2015, plus de trois ans après l'avis de cotisation original pour cette année d'imposition.

[71] Sauf dans des circonstances limitées, la Loi interdit au ministre d'établir à l'égard de M. Peach une nouvelle cotisation pour une année d'imposition particulière plus de trois ans après l'avis de cotisation original. En l'espèce, le ministre affirme que, en déposant sa déclaration de revenus pour l'année d'imposition 2011, M. Peach a fait une présentation erronée des faits par négligence, inattention ou omission volontaire. Si cela est le cas, l'établissement d'une nouvelle cotisation est permis, nonobstant l'expiration de la période normale de nouvelle cotisation.

---

32 Parce que le bien à Bishop's Place était un bien en immobilisation autre qu'une immobilisation amortissable, le coût des fenêtres est inclus dans le prix de base rajusté seulement s'il fait partie du coût du bien transféré à son fils. Aucun des rajustements à l'article 53 ne se rapporte au coût des améliorations ou des ajouts apportés au bien immobilier.

[72] Il incombe à l'intimée d'établir la présentation erronée des faits par négligence, inattention ou omission volontaire. Bien que la norme ne soit pas élevée, la preuve doit démontrer la présentation erronée des faits par négligence, inattention ou omission volontaire.

[73] De plus, lorsque l'intimée établit une présentation erronée des faits par négligence, inattention ou omission volontaire permettant d'établir une nouvelle cotisation après la période normale de nouvelle cotisation, la nouvelle cotisation est limitée aux sommes liées aux présentations erronées. Le ministre ne peut pas établir une nouvelle cotisation au motif d'une présentation erronée.

[74] La nouvelle cotisation pour l'année d'imposition 2011 de M. Peach soulève trois questions : les activités de location comme source de revenus, la déduction des dépenses liées à HFS que le ministre prétend être personnelles ou déraisonnables et, par conséquent, non déductibles, et le revenu non déclaré sous la forme du gain en capital imposable. Les éléments de preuve doivent démontrer une présentation erronée liée à chacune de ces questions.

[75] Si le ministre détermine que l'établissement d'une nouvelle cotisation après la période normale de nouvelle cotisation est justifié, il incombe au contribuable de démontrer que les faits et les hypothèses qui sous-tendent cette nouvelle cotisation sont erronés. En l'espèce, pour les motifs décrits ci-dessus, M. Peach ne m'a pas convaincue que la nouvelle cotisation du ministre est erronée, sauf en ce qui concerne le montant de son gain en capital imposable. Toutefois, cela ne règle pas la question. Je dois déterminer si cette nouvelle cotisation est valide, malgré le fait qu'elle a été établie après la période normale de nouvelle cotisation. Si elle ne l'est pas, l'appel de M. Peach doit alors être accueilli, même s'il ne m'a pas convaincue qu'elle est erronée, sauf en ce qui concerne le rajustement mineur au gain en capital imposable.

[76] La disposition qui permet au ministre d'établir une nouvelle cotisation après la période normale de nouvelle cotisation a une intention réparatrice plutôt que punitive. Il est important de le reconnaître. Par conséquent, même des erreurs innocentes et de bonne foi peuvent mener à un constat de négligence, d'inattention ou d'omission volontaire au sens du sous-alinéa 152(4)a(i). Dans l'arrêt *Nesbitt c. Canada*,<sup>33</sup> le juge Strayer a fait observer ce qui suit au paragraphe 8 :

---

<sup>33</sup> [1996] A.C.F. n° 1470 (C.A.F.).

[8] [.. .] Il me semble que l'un des objets du paragraphe 152(4) est de favoriser l'établissement soigné et exact des déclarations de revenus. C'est au moment où la déclaration est produite que l'on peut déterminer s'il y a eu ou non présentation erronée de faits par négligence ou inattention en remplissant la déclaration. Des faits ont été présentés erronément s'il se trouve un élément inexact dans la déclaration, du moins un élément qui est important pour les fins de la déclaration ainsi que de toute nouvelle cotisation ultérieure. Cela demeure une présentation erronée de fait même si le ministre pourrait relever ou relève effectivement l'erreur dans la déclaration en procédant à une analyse attentive des documents justificatifs

[Non souligné dans l'original.]

### **M. Peach a-t-il fait des présentations erronées?**

[77] M. Peach n'a pas déclaré le gain en capital ou la disposition du bien dans sa déclaration de revenus. Même s'il était certain qu'il n'avait pas réalisé un gain, M. Peach est tenu de déclarer la disposition dans sa déclaration de revenus<sup>34</sup>. Il ne l'a pas fait. Il s'agit d'une présentation erronée.

[78] Les biens locatifs n'étaient pas une source de revenus. Certains pourraient se demander si le fait de les traiter comme une source de revenus constitue, en soi, une présentation erronée. En insistant, je pense que je conclurais par l'affirmative, car les ententes ont été manifestement régies par des relations personnelles. Cependant, quoi qu'il en soit, si les activités de location étaient une source de revenus, M. Peach a, dans le calcul de son revenu, fait plusieurs présentations erronées qui se rapportent à ces activités, notamment la suivante :

1. M. Peach a déduit le paiement du principal de l'hypothèque sur le bien situé à Ryan's Lane<sup>35</sup>. Il s'agit d'une dépense en capital non déductible dans le calcul du revenu.
2. M. Peach a déduit le coût du mobilier (un réfrigérateur, un matelas et un ensemble de chambre à coucher), un réservoir d'eau et le remplacement d'une cuisine, qui constituent tous des dépenses en capital<sup>36</sup>.

---

<sup>34</sup> Voir l'alinéa 150(1)d) et le sous-alinéa 150(1.1)b)(ii) de la Loi.

<sup>35</sup> Voir les pièces A-3 et R-6 ainsi que le témoignage de M. Peach.

<sup>36</sup> Voir la pièce A-5.

3. Ses journaux des déplacements concernant ses biens comprennent des voyages lorsqu'il était à Rankin Inlet<sup>37</sup>.
4. M. Peach a déduit 100 % des coûts d'assurance relatifs au bien à Salmon Cove, malgré le fait que lui et sa femme occupaient le bien.
5. M. Peach a déclaré tous les revenus et toutes les dépenses qui étaient liés à ces activités, même s'il était copropriétaire avec sa femme d'au moins certains des biens locatifs<sup>38</sup>.

[79] Par conséquent, M. Peach a fait des présentations erronées à l'égard du calcul du revenu tiré des biens locatifs.

[80] Quant aux dépenses d'entreprise, je suis convaincue que plusieurs dépenses que M. Peach a déduites étaient personnelles et, par conséquent, non déductibles. Elles comprenaient le coût d'un iPod, les frais de renouvellement d'une carte irewards, les frais d'affranchissement pour sa femme et sa fille et les cadeaux qu'il a allégué être pour ses clients. En outre, M. Peach a déduit les dépenses relatives à des repas consommés par d'autres personnes<sup>39</sup>. Tout cela constituait des présentations erronées.

[81] Par conséquent, je conclus que M. Peach a fait des présentations erronées dans sa déclaration de revenus pour l'année 2011, à l'égard de chacune des questions soulevées par la nouvelle cotisation. Ces présentations erronées concernaient-elles des dépenses imputables à la négligence ou à l'inattention?

---

<sup>37</sup> Voir la pièce A-14. Les déplacements suivants ont été consignés : un voyage pour le 22 janvier, quatre voyages en février, six voyages en mars (notamment au moins un voyage chaque semaine, malgré le fait qu'il n'était à Terre-Neuve que pendant une partie du mois de mars), six voyages en avril, huit voyages en mai, un voyage en septembre et quatre voyages en octobre.

<sup>38</sup> À tout le moins, M<sup>me</sup> Peach était copropriétaire du bien à Salmon Cove (voir la pièce A-10) et de celui à Bishop's Place.

<sup>39</sup> Voir les pièces A-14 et R-2 (plusieurs repas pour deux, trois ou quatre personnes, notamment lorsque M. Peach a allégué s'être rendu à St. John's, les 7 (deux repas pour deux personnes), 17 (repas et alcool pour trois personnes) et 28 décembre (repas pour quatre personnes) aux fins de formations et de réunions avec des équipes. Encore une fois, cela laisse à penser que les voyages comportaient un aspect personnel. Quoi qu'il en soit, les repas destinés à d'autres personnes ne constituent pas des dépenses d'entreprise. M. Peach aurait dû le savoir.

[82] L'arrêt *Venne c. La Reine*<sup>40</sup> fait autorité en ce qui concerne la norme de diligence requise pour déterminer qu'une présentation erronée dans une déclaration de revenus n'a pas été faite par négligence ou inattention :

[.. .] [TRADUCTION] Pour être en mesure d'invoquer le pouvoir conféré au sous-alinéa 152(4)a(i) de la Loi, le ministre doit simplement démontrer qu'un contribuable a fait preuve de négligence à l'égard d'au moins un aspect de sa déclaration de revenus pour une année donnée. Une telle négligence est établie s'il est démontré que le contribuable n'a pas fait preuve de diligence raisonnable. C'est certainement ce que l'expression « présentation erronée des faits, par négligence » doit signifier, en particulier lorsqu'elle est associée à d'autres motifs, comme l'« inattention » ou l'« omission volontaire » qui font référence à un degré de négligence plus élevé ou à une inconduite intentionnelle. À moins que ces termes soient superflus dans l'article, ce que je ne suis pas en mesure de présumer, le terme « négligence » implique la norme moindre de lacune qui s'apparente à celle utilisée dans d'autres domaines du droit, comme le droit de la responsabilité délictuelle.<sup>41</sup>

[Non souligné dans l'original.]

[83] La norme est celle d'une personne sage et prudente<sup>42</sup> qui découvrirait une erreur évidente par un examen minutieux<sup>43</sup>. Aucune intention de tromper n'est requise<sup>44</sup>.

[84] M. Peach a-t-il agi comme une personne sage et prudente et a-t-il fait preuve de diligence raisonnable? À mon avis, la réponse est non. À la lumière de tous les éléments de preuve, je conclus que les présentations erronées contenues dans les déclarations de revenus de M. Peach étaient attribuables à sa négligence ou à son inattention. Plus précisément, je souligne les facteurs suivants :

1. Bien qu'il ne possède aucune expertise précise dans le domaine de l'impôt et qu'il n'ait pas suivi de cours de comptabilité ou de fiscalité, il est un

---

<sup>40</sup> 84 DTC 6247 (C.F. 1<sup>re</sup> inst.).

<sup>41</sup> *Ibid.*, à la page 6251.

<sup>42</sup> *Vine (Succession) c. La Reine* 2014 CCI 64, paragraphe 47.

<sup>43</sup> Précité, note 33.

<sup>44</sup> *Syla c. La Reine* 2016 CCI 266, paragraphe 8.

homme instruit. Il était un enseignant, a exploité une entreprise et était le propriétaire de plusieurs biens. M. Peach préparait ses propres déclarations de revenus, car il estimait que les coûts plus élevés facturés par le comptable pour les remplir n'étaient plus justifiés. Comme il a décidé de préparer ses propres déclarations de revenus, il lui incombe de s'assurer qu'elles sont conformes à la loi et de se renseigner sur cette loi. S'il avait des doutes quant à certains éléments, il aurait dû demander conseil.

2. Bien que M. Peach semble s'être efforcé de consigner chaque dépense possible qu'il a engagée en 2011, il n'a pas vraiment pris soin de répartir correctement les dépenses, entre les dépenses en capital et les dépenses autres qu'en capital et entre les dépenses personnelles et les dépenses non personnelles, ou de répartir les dépenses non personnelles entre ses diverses activités.
3. M. Peach a déclaré qu'il utilisait un programme informatique pour remplir sa déclaration de revenus et il a imputé les erreurs au programme. Il a indiqué que le programme n'acceptait pas la répartition au prorata des dépenses entre les quatre biens, HFS et l'utilisation personnelle qu'il souhaitait faire figurer dans sa déclaration de revenus. Cette lacune du programme aurait entraîné des erreurs. Selon lui, on ne devrait pas lui reprocher ces erreurs. Pourtant, M. Peach a reconnu qu'il n'imprimait pas sa déclaration de revenus pour la passer en revue. Il choisissait plutôt de la parcourir à l'écran de l'ordinateur. Il a affirmé que cela était difficile. L'examen minutieux d'une déclaration de revenus est toujours justifié. Cependant, compte tenu des quatre biens et de l'entreprise de M. Peach et de la répartition des dépenses qu'il cherchait à accomplir, à mon avis, un examen minutieux est requis. Ayant choisi d'utiliser un programme informatique, M. Peach devait prendre des mesures pour s'assurer que le programme informatique déclarait correctement le revenu par source. S'il éprouvait des difficultés à lire la déclaration de revenus à l'écran, il aurait dû l'imprimer afin de l'examiner minutieusement. Le fait qu'il ait reconnu qu'il était difficile de la passer en revue, mais qu'il n'ait rien fait pour surmonter cette difficulté est révélateur. S'il avait soigneusement passé en revue sa déclaration de revenus, à mon avis, les erreurs auraient été visibles.
4. M. Peach a allégué qu'il comprenait la différence entre une dépense en capital (un remplacement) et une dépense courante (une réparation), car son comptable l'avait informé à cet égard. Néanmoins, il a tenté de déduire plusieurs dépenses qu'il qualifiait de « remplacements », sans suivre les

conseils qu'il alléguait avoir reçus. Il s'agit à la fois d'une négligence et d'une inattention.

5. M. Peach a déduit des coûts liés à un véhicule que son fils Stephen conduisait, alors que M. Peach et sa femme disposaient chacun d'un autre véhicule.
6. M. Peach a déduit des dépenses qui étaient manifestement personnelles (un iPod et les frais de renouvellement d'une carte irewards étant des exemples évidents). Encore une fois, seules la négligence et l'inattention peuvent expliquer cela.
7. Ce qu'il qualifie de journal des déplacements relatif aux diverses activités présente plusieurs exemples où pour plus d'une activité, le même voyage est attribué. Je constate également qu'à certaines des dates où M. Peach allègue avoir voyagé aux fins de HFS, il a aussi déclaré des frais de déplacement se rapportant à ses biens<sup>45</sup>, notamment, dans certains cas, pour des voyages à différents endroits effectués le même jour<sup>46</sup>, ou le même kilométrage à deux fins différentes<sup>47</sup>. Il s'agit à la fois d'une inattention et d'une négligence.

[85] En résumé, en préparant sa déclaration de revenus, M. Peach n'a pas agi en tant que personne sage et prudente ou n'a pas fait preuve d'attention.

[86] Par conséquent, je conclus que le ministre a déterminé que M. Peach a fait des présentations erronées et qu'elles étaient attribuables à de l'inattention ou à de la négligence. La nouvelle cotisation datée du 16 janvier 2018 est valide, même si le ministre l'a établie après l'expiration de la période normale de nouvelle cotisation pour l'année 2011.

---

<sup>45</sup> Voir, par exemple, le 21 mars, le 25 juin, les 2, 5 et 9 août, les 7, 8 et 17 décembre.

<sup>46</sup> Voir, par exemple, les 7, 8 et 17 décembre, dates auxquelles sont consignés des frais de déplacement liés à des voyages à St. John's supposés se rapporter à HFS, mais aussi des voyages à Carbonear ou Brigus Junction supposés se rapporter à Ryan's Lane. [Pièce A-14].

<sup>47</sup> Voir, par exemple, un voyage à Carbonear le 1<sup>er</sup> décembre, dont l'objet était, selon M. Peach, de rencontrer un client potentiel, mais il a aussi allégué que ce même voyage a été effectué pour une rencontre avec la banque concernant l'achat du bien situé à Ryan's Lane. [Pièce A-14] Le 21 mars, il a allégué que le voyage à Carbonear se rapportait à HFS, mais il a déclaré le même kilométrage relativement au bien à Riverside Drive. [Pièce A-14].

[87] M. Peach a présenté deux autres observations concernant la question de la période normale de nouvelle cotisation que je souhaite traiter.

[88] Premièrement, il a fait valoir que l'Agence devait non seulement délivrer l'avis de nouvelle cotisation pendant la période normale de nouvelle cotisation, mais aussi effectuer la vérification. La seule source invoquée à l'appui de cette affirmation est une publication sur le blogue RosenKirshen Tax Law. En toute déférence, je ne suis pas certaine que la phrase contenue dans cette publication et mentionnée par M. Peach, lorsqu'elle est interprétée dans son contexte, vise à transmettre l'idée que la vérification doit être effectuée lorsque le ministre se fonde sur une présentation erronée des faits par négligence, inattention ou omission volontaire. Cependant, si cela est le cas, la phrase n'énonce pas bien le droit.

[89] Deuxièmement, M. Peach a cité plusieurs affaires qui, selon lui, appuient son affirmation selon laquelle la nouvelle cotisation n'est pas valide, notamment *Foster c. La Reine* 2015 CCI 334<sup>48</sup>; *Mensah c. La Reine* 2008 CCI 378<sup>49</sup>; *Boucher c. Canada* 2004 CAF 46<sup>50</sup>; *Mammone c. Canada* 2019 CAF 45<sup>51</sup>; *Banque Canadienne Impériale de Commerce c. Green* 2015 CSC 60<sup>52</sup> et *Freitas c. Canada*

---

<sup>48</sup> Cette affaire porte sur le paragraphe 152(5) de la Loi, une disposition qui n'est pas en cause en l'espèce « une fois que j'ai décidé que l'intimée s'est acquittée du fardeau qui lui incombait pour pouvoir établir une nouvelle cotisation après l'expiration de la période normale de nouvelle cotisation ».

<sup>49</sup> Dans cette affaire, le juge de première instance a conclu, compte tenu des éléments de preuve dont disposait le tribunal, que l'intimée ne s'est pas acquittée du fardeau qui lui incombait pour pouvoir établir une nouvelle cotisation pour le contribuable après l'expiration de la période normale de nouvelle cotisation. J'ai jugé que l'intimée s'est acquittée du fardeau qui lui incombait dans le cas de l'année d'imposition 2011 de M. Peach.

<sup>50</sup> Dans cette affaire, la question en litige était de savoir si le juge de première instance a correctement énoncé le critère pour établir une cotisation pour le contribuable après l'expiration de la période normale de nouvelle cotisation.

<sup>51</sup> Cette affaire portait sur un autre fondement permettant d'établir une nouvelle cotisation après l'expiration de la période normale de nouvelle cotisation. Le principe dans cette affaire ne s'applique pas en l'espèce.

<sup>52</sup> Cette affaire portait sur le délai de prescription aux termes de la *Loi de 1992 sur les recours collectifs* (Ontario). Elle ne s'applique pas à l'appel de M. Peach.

2018 CAF 110<sup>53</sup>. Cependant, aucune de ces affaires ne soutient sa cause relativement à la question de la période normale de nouvelle cotisation.

### VIII. CONCLUSION

[90] Pour les motifs qui précèdent, l'appel est accueilli et la nouvelle cotisation est renvoyée au ministre aux fins de nouvel examen et d'établissement d'une nouvelle cotisation pour le motif que :

1. le gain en capital imposable de M. Peach résultant de la disposition du bien à Bishop's Place en faveur de son fils s'élève à 14 437 \$;
2. sous réserve des exceptions énoncées au paragraphe 1, le revenu de M. Peach pour 2011, selon la cotisation établie par le ministre et qui figure dans la nouvelle cotisation datée du 5 janvier 2018, ne doit pas être rajusté;
3. chaque partie prendra en charge ses propres dépens.

Signé à Vancouver (Colombie-Britannique), ce 23<sup>e</sup> jour de janvier 2020.

« K.A. Siobhan Monaghan »

\_\_\_\_\_  
Juge Monaghan

---

<sup>53</sup> Cette affaire portait sur la question de savoir si un contribuable avait le droit de s'opposer à une nouvelle cotisation établie après l'expiration de la période normale de nouvelle cotisation, même si le ministre faisait valoir qu'il ne s'agissait pas d'une cotisation valide pour ce motif. Une fois de plus, cette question n'est pas soulevée dans l'appel dont j'ai été saisie.

RÉFÉRENCE : 2020 CCI 12

N<sup>o</sup> DU DOSSIER DE LA COUR : 2018-346(IT)I

INTITULÉ : HAROLD PEACH c. SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : St. John's (Terre-Neuve-et-Labrador)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 23 octobre 2019

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge K.A. Siobhan Monaghan

DATE DU JUGEMENT : Le 23 janvier 2020

COMPARUTIONS :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même

Avocate de l'intimée : M<sup>e</sup> Cynthia Isenor

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom : S.O.

Cabinet : S.O.

Pour l'intimée : M<sup>e</sup> Nathalie G. Drouin  
Sous-procureure générale du Canada  
Ottawa, Canada