

Dossier : 2019-1384(GST)I

ENTRE :

BRIAN D. MASKELL,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 22 octobre 2020, à Hamilton (Ontario).

Devant : L'honorable juge B. Russell.

Comparutions :

Avocat de l'appelant : M^e Craig Burley

Avocat de l'intimée : M^e Kevin Hong

JUGEMENT

L'appel interjeté à l'encontre d'une cotisation à l'égard de l'appelant établie le 9 mars 2018 relativement au remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves au titre de la partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* est rejeté sans dépens.

Signé à Halifax, Nouvelle-Écosse, ce 2^e jour de mars 2021.

« B. Russell »

Le juge Russell

Référence : 2021 CCI 18
Date : 20210302
Dossier : 2019-1384(GST)I

ENTRE :

BRIAN D. MASKELL,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Russell

[1] L'appelant, Brian D. Maskell, interjette appel d'une cotisation établie le 9 mars 2018 conformément à la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi), dans laquelle le ministre du Revenu national (le ministre) a rejeté sa demande de remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves s'élevant à 16 376 \$. Le paragraphe 256(2) de la Loi autorise un remboursement de la TPS/TVH payée par un particulier qui, notamment, construit un immeuble d'habitation, ou y fait des rénovations majeures, pour qu'il lui serve de résidence habituelle ou serve ainsi à un proche.

[2] La demande de remboursement de l'appelant a été rejetée parce que le ministre a estimé qu'elle n'avait pas été présentée dans le délai prescrit indiqué au sous-alinéa 256(3)a)(iii) de la Loi, dont la partie pertinente est ainsi libellée :

(3) Demande de remboursement – Les remboursements prévus au présent article ne sont versés que si le particulier en fait la demande au plus tard :

a) à la date qui suit de deux ans le premier en date des jours suivants :

(i) le jour qui suit de deux ans le jour où l'immeuble est occupé pour la première fois [...],

(ii) le jour où la propriété est transférée [...],

(iii) le jour où la construction ou les rénovations majeures de l'immeuble sont achevées en grande partie [...].

[3] En l'espèce, le ministre a considéré que les rénovations majeures à l'immeuble visé ont été « achevées en grande partie » au plus tard le 16 octobre 2013 (réponse, par. 10(c)). Cependant, la demande de remboursement de l'appelant n'a pas été reçue dans les deux ans qui ont suivi. Elle a plutôt été déposée le 21 novembre 2017, soit plus de quatre ans après la date d'achèvement des rénovations présumée par le ministre. L'appelant affirme qu'il n'a terminé en grande partie les rénovations de son immeuble qu'en décembre 2015, et que sa demande de remboursement déposée le 21 novembre 2017 l'a donc été à l'intérieur du délai de deux ans prescrit.

[4] Naturellement, la question en litige, pour les fins de l'application du paragraphe 256(3), est de savoir si les rénovations de l'immeuble visé ont été achevées en grande partie avant le 21 novembre 2015 (soit précisément deux ans avant la date du dépôt de la demande de remboursement, le 21 novembre 2017), comme l'affirme l'intimée, ou, subsidiairement, après le 21 novembre 2015, comme l'affirme l'appelant.

[5] L'immeuble rénové était une maison de bonne taille, quoique passablement détériorée, située à Fort Erie, en Ontario, dont l'appelant a fait l'acquisition en octobre 2012. L'emplacement était intéressant. L'appelant a décidé d'apporter des rénovations majeures à la maison, plutôt que de la démolir et tout reconstruire. L'appelant avait l'intention d'utiliser cette maison comme résidence. Il a affirmé dans son témoignage que durant la période pertinente, il a vécu un divorce et la santé de ses parents qui habitaient dans une résidence de personnes âgées a commencé à se dégrader. Il a affirmé que ces problèmes avaient [TRADUCTION] « fait durer » les travaux de rénovation. Il affirme qu'il a emménagé dans la maison toujours en rénovation en décembre 2015, même s'il n'existe aucun élément de preuve pour le corroborer.

[6] Quand il a plus tard rempli le formulaire de l'ARC intitulé « Feuille de travail pour sommaire de construction », l'appelant a décrit les travaux de rénovation comme une reconstruction complète ayant débuté le 15 août 2012, et a donné comme « date de fin de construction » le 15 décembre 2015. Les travaux ont été décrits de la façon suivante :

[TRADUCTION]

J'ai reconstruit entièrement une vieille maison. La maison a été démolie jusqu'à l'ossature, des lucarnes ont été ajoutées, un garage non attenant a été rattaché à la maison, j'ai ajouté un étage supplémentaire d'environ 16 m², j'ai fini le grenier,

changé tout l'intérieur, et réparé les semelles de fondation et les murs du sous-sol. La maison avait peu de valeur à l'achat. L'ensemble de la maison fait maintenant environ 284 m² et environ 16 m² ont été ajoutés.

[7] Pratiquement toutes les dates des factures indiquées dans la Feuille de travail pour sommaire de construction remontent à 2012 ou 2013. Pour justifier une date d'achèvement des travaux située le 15 décembre 2015, l'appelant a affirmé qu'il avait acheté un lot de matériaux de rénovation deux à trois ans auparavant parce que les prix étaient bons et qu'il avait entreposé les matériaux sur place jusqu'à leur utilisation. L'appelant n'a appelé aucun témoin pour corroborer son témoignage quant à l'entreposage des matériaux ou à la date réelle des travaux effectués.

[8] De plus, l'appelant a mentionné un ou des murs intérieurs dont l'isolation à l'aide d'un isolant projeté n'était pas terminée, et ces travaux n'ont pas été achevés avant décembre 2015. La valeur probante de cette affirmation essentiellement non corroborée est faible. Et même si c'était vrai, est-ce que cela pourrait nécessairement signifier que le projet de rénovation dans son ensemble n'aurait pas pu être considéré comme achevé en grande partie? Je dirais pas nécessairement.

[9] L'intimée n'a appelé aucun témoin, mais avait trois photographies déposées en preuve. Une des photos est tirée de Google « Street View » et montre la maison visée en date d'août 2012. La photo montre la maison plutôt délabrée et vraisemblablement en reconstruction, avec du bois de charpente neuf empilé devant la maison, et aussi appuyé contre la maison, et également un garage double passablement détérioré sur un côté. La seconde photo est également tirée de Google « Street View », et montre la même maison en date de juillet 2014. Elle montre que la maison s'est refait une beauté par rapport à la photo d'août 2012, et est maintenant dotée d'attrayantes caractéristiques architecturales; il n'y a aucun signe que des travaux de construction se poursuivent. De plus, une espèce d'embarcation de plaisance à moteur montée sur une remorque est stationnée devant le garage, qui a l'air tout neuf et est maintenant attenant à la maison, ce qui laisse penser que la maison pourrait être occupée. C'est pratiquement une année et demie avant la date d'achèvement des travaux, que l'appelant situe supposément en décembre 2015. La photo laisse penser que des travaux importants ont été faits, tout au moins à l'extérieur, durant les presque deux ans écoulés depuis la photo d'août 2012.

[10] La troisième photo présentée par l'intimée est une photo de la chambre à coucher de l'appelant, dans la partie centrale avant de la maison; l'appelant a reconnu que la photo aurait été prise (par lui je pense) le 6 juin 2013. Elle montre la chambre à coucher en construction, avec une nouvelle couche de peinture sur les

murs et le plafond, et deux luminaires encastrés (dont au moins un fonctionne) dans le plafond. Le plancher n'est pas encore terminé, et les fenêtres ont été installées, mais les cadres ne semblent pas avoir été restaurés. Deux escabeaux sont installés dans la chambre, laissant croire que des travaux importants sont en cours. L'intimée souligne à propos de cette photo qu'elle est datée d'au moins deux ans et demi avant la date d'achèvement des travaux, que l'appelant situe supposément en décembre 2015. Pourtant, la photo illustre un projet de rénovation en cours et partiellement achevé, de sorte qu'il est peu probable qu'il ait fallu encore deux ans et demi de plus avant de pouvoir affirmer que les travaux étaient « achevés en grande partie ».

[11] La Loi ne donne pas de définition de l'expression « achevé[s] en grande partie ». D'un point de vue administratif, le ministre estime que l'expression « en grande partie » signifie qu'au moins 90 % du travail est fait. Il existe une jurisprudence donnant à entendre que cela pourrait être un peu moins que 90 %. Pour donner à l'appelant le bénéfice du doute, je considérerai que l'expression indique au moins 90 %.

[12] J'ai évalué les éléments de preuve présentés en l'espèce en tenant compte de la prépondérance des probabilités. Compte tenu des trois photos présentées par l'intimée, il me semble plus probable que le contraire que le projet de rénovation ait été en grande partie achevé avant le 21 novembre 2015. La photo en extérieur de Google datée d'août 2014 montre une habitation élégante, sans signe apparent que des travaux de construction se poursuivent. La photo de la chambre à coucher montre des travaux de rénovation bien avancés à une date se situant plus de deux ans avant le 21 novembre 2015. Et les factures de construction sont essentiellement toutes datées au plus tard en 2013 – encore une fois bien avant la date du 21 novembre 2015. Cette date bien sûr, comme je l'ai souligné ci-dessus, se situe exactement deux ans avant la date de la demande de remboursement de l'appelant, déposée le 21 novembre 2017. Compte tenu des éléments de preuve dont je dispose, il me semble plus probable que les travaux de rénovation aient été achevés en grande partie (soit à 90 % ou plus) avant le 21 novembre 2015.

[13] Par conséquent, je juge que la demande de remboursement a été présentée plus de deux ans après l'achèvement en grande partie du projet de rénovation, rendant

impossible le remboursement, aux termes du sous-alinéa 256(3)a)(iii). L'appel sera rejeté, mais sans adjuger de dépens.

Signé à Halifax, Nouvelle-Écosse, ce 2^e jour de mars 2021.

« B. Russell »

Le juge Russell

RÉFÉRENCE : 2021 CCI 18

N^o DU DOSSIER DE LA COUR : 2019-1384(GST)I

INTITULÉ : BRIAN D. MASKELL c. SA MAJESTÉ
LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Hamilton (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 22 octobre 2020

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge B. Russell

DATE DU JUGEMENT : Le 2 mars 2021

COMPARUTIONS :

Avocat de l'appelant : M^e Craig Burley
Avocat de l'intimée : M^e Kevin Hong

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom : M^e Craig Burley

Cabinet : Craig Burley, Barrister and Solicitor
Hamilton (Ontario)

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