

Dossier : 2013-1447(IT)I

ENTRE :

RENÉ COUSINEAU,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appel entendu le 29 août 2013, à Ottawa (Canada)

Devant : L'honorable juge Paul Bédard

Comparutions :

Pour l'appelant :	l'appelant lui-même
Avocate de l'intimée :	M ^e Natasha Wallace

JUGEMENT

Les appels interjetés à l'encontre des nouvelles cotisations établies en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* sont accueillis, sans frais, pour permettre la déduction d'une dépense au montant de 719 \$ et de 1 249 \$ pour les années d'imposition 2008 et 2009 respectivement, et le tout est déféré au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelles cotisations, selon les motifs du jugement ci-joints.

L'appel interjeté à l'encontre de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 2010 est rejeté, selon les motifs du jugement ci-joints.

Signé à Ottawa, Canada, ce 27^e jour de novembre 2013.

« Paul Bédard »
Juge Bédard

Référence : 2013 CCI 375

Date : 20131127

Dossier : 2013-1447(IT)I

ENTRE :

RENÉ COUSINEAU,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Bédard

[1] Le 5 décembre 2011, le ministre du Revenu national (le « ministre ») a émis à l'appelant des avis de nouvelles cotisations à l'égard des années d'imposition 2008, 2009 et 2010, lesquels reflétaient les corrections suivantes :

	2008	2009	2010
Ajustement aux revenus locatifs bruts	-	6 600 \$	-
Dépenses d'assurances refusées (accordées)	104 \$	(383 \$)	-
Dépenses d'intérêts accordés	-	(2 127 \$)	-
Dépenses d'entretien et réparation refusées	-	21 811 \$	-
Dépenses honoraires professionnels refusées	2 200 \$	-	-
Dépenses d'impôt foncier refusées	-	422 \$	-
Autres dépenses refusées	1 650 \$	-	-
Écart total	3 954 \$	26 324 \$	
Gain en capital imposable non déclaré	-	-	11 324 \$

Le gain en capital imposable de 11 324 \$ avait été calculé de la façon suivante :

Produit de disposition réputé	207 000 \$
-------------------------------	------------

Prix de base rajusté	184 352 \$
Gain en capital total	22 648 \$
Gain en capital imposable	11 324 \$
Calcul du prix de base rajusté	
Prix d'achat	154 900 \$
Taxe de mutation	1 850 \$
Frais de notaire	2 021 \$
Primes d'assurance SCHL	6 247 \$
Dépenses capitalisables	19 334 \$
Prix de base rajusté	184 352 \$

Monsieur Cousineau interjette appel de ces nouvelles cotisations.

[2] Pour établir et maintenir les nouvelles cotisations, le ministre a tenu pour acquises les conclusions et hypothèses de fait suivantes, à savoir :

- a) Le 5 juin 2008, l'appelant a acquis, à titre de propriétaire unique, un bien immeuble portant le numéro civique 472, Impasse Cameron, Gatineau, Québec;
- b) l'immeuble a été acquis par l'appelant dans le but de le louer;
- c) l'immeuble a généré des revenus bruts locatifs s'élevant à 2 000 \$ pour l'année 2008 et à 6 000 \$ pour l'année 2009;
- d) en produisant ses déclarations de revenus pour les années d'imposition 2008 et 2009, l'appelant a déclaré des pertes locatives découlant de la location dudit immeuble s'élevant à 11 990 \$ et à 36 595 \$ respectivement;
- e) en 2008 et 2009, l'immeuble a été louée à Madame Carmen Delisle;
- f) à compter de 2010, l'appelant et Madame Delisle se déclarent conjoints de fait;
- g) au cours de l'année 2010, l'immeuble a changé d'usage et est devenu la résidence principale de l'appelant;
- h) les dépenses totalisant 3 954 \$ en 2008 et 22 233 \$ en 2009 ont été refusées pour les motifs suivants :

Assurances : le montant refusé constitue l'écart entre le montant réclamé par l'appelant s'élevant à 896 \$ et les factures soumises s'élevant à 792 \$;

Dépenses d'entretien et réparation : du montant de 21 811 \$ refusé, le montant de 19 334 \$ constitue des dépenses de nature capital qui ont été considérées dans le prix de base rajusté servant au calcul du gain en capital. La différence constitue des dépenses qui n'ont pas été engagées par l'appelant;

Dépenses d'honoraires professionnels : le montant de 2 200 \$ a été refusé car il constitue une dépense de nature capital qui a été considérée dans le prix de base rajusté servant au calcul du gain en capital;

Dépenses d'impôt foncier : le montant refusé représente l'écart entre le montant réclamé par l'appelant s'élevant à 3 113 \$ et la facture soumise s'élevant à 2 691 \$;

Autres dépenses : le montant a été refusé car la dépense n'a pas été engagée par l'appelant;

- i) les primes d'assurance payées en 2008 à la SCHL au montant de 6 247 \$ représente une dépense en capital qui a été considérée dans le prix de base rajusté servant au calcul du gain en capital;
- j) le produit de disposition réputée a été établi sur la valeur marchande de l'immeuble en septembre 2009 apparaissant au rapport d'évaluation fourni par l'appelant.

Questions en litige

[3] Les questions en litige étaient les suivantes :

- 3.1 Le ministre était-il justifié de capitaliser les dépenses de 19 334 \$ encourues par l'appelant dans l'année d'imposition 2009?;
- 3.2 Le ministre était-il justifié de considérer comme dépense en capital le montant de 6 247\$ que l'appelant a payé à la Société canadienne d'hypothèque et de logement (« SCHL »), en 2008, au titre d'une prime d'assurance hypothèque?;
- 3.3 Le ministre était-il justifié de ne pas considérer le changement d'usage de l'immeuble sis au 472, rue Impasse Cameron à Gatineau (l'« Immeuble ») en 2009?; et

3.4 Le ministre était-il justifié d'ajouter aux revenus de l'appelant un gain en capital imposable de 11 324 \$ pour l'année d'imposition 2010?

[4] Dans la présente instance, l'appelant seul a témoigné.

Témoignage de l'appelant

[5] L'appelant a essentiellement fait état des éléments suivants :

- i) il a été professeur à l'Université d'Ottawa;
- ii) le 5 juin 2008, l'appelant a acquis l'Immeuble;
- iii) il a acheté l'Immeuble par l'entremise de l'agente immobilière Francine Delisle (alors à l'emploi de l'agence Royal LePage) dans le but de le louer;
- iv) l'inspection de l'Immeuble a eu lieu le 20 mai 2008. Étaient présents lors de cette inspection : l'appelant, monsieur Normand Mailloux (l'inspecteur en bâtiment dont les services avaient été retenus par l'appelant pour inspecter l'Immeuble), madame Francine Delisle (l'agente d'immeuble) et sa sœur Carmen Delisle qui était alors intéressée à louer l'Immeuble;
- v) à partir de juillet 2008, madame Carmen Delisle et son fils ont occupé une partie de l'Immeuble (environ 75 % de la superficie de l'Immeuble) à titre de locataires. Le bail verbal stipulait qu'il se terminerait le 30 août 2009, que les deux premiers mois de loyer seraient gratuits et que, par la suite, le loyer mensuel serait de 500 \$. La partie non louée de l'Immeuble (décrite par l'appelant comme un loft sans cuisine) était occupée par l'appelant lorsqu'il effectuait des réparations à l'Immeuble;
- vi) à l'expiration du terme du bail, madame Carmen Delisle a renouvelé le bail sur une base mensuelle, et ce, pour les mois de septembre 2009 à décembre 2009. Les parties sont convenues d'un loyer mensuel de 500 \$;
- vii) à partir du 1^{er} septembre 2009, l'appelant et madame Carmen Delisle ont cohabité dans l'Immeuble, l'appelant occupant à partir de cette date

75 % de la superficie de l'Immeuble et le reste de la superficie de l'Immeuble étant occupée par madame Carmen Delisle et son fils qui, faut-il le rappeler, ont continué de payer le plein loyer de 500 \$. C'est à partir de ce moment que l'appelant a considéré le 75 % de la superficie de l'Immeuble comme sa résidence principale.

- viii) en janvier 2010, madame Carmen Delisle (et son fils) ont déménagé à Montréal dans le but d'y poursuivre ses études;
- ix) en juillet 2010, madame Carmen Delisle a quitté Montréal pour aller cohabiter avec l'appelant (qui, à partir de ce moment, est devenu aussi son conjoint de fait) dans l'Immeuble;
- x) de mai 2007 à août 2009, l'appelant a résidé chez ses parents à Ottawa, au 200 de la rue Lafontaine;
- xi) les meubles dans l'Immeuble pour la période allant de juillet 2008 à janvier 2010 (à l'exception d'un mobilier de chambre appartenant à l'appelant) appartenaient à madame Carmen Delisle.

Analyse et conclusion

[6] Dans l'appréciation des éléments de preuve produits par l'appelant, il est nécessaire de faire des observations sur l'omission de citer à témoigner certaines personnes et de produire des éléments de preuve documentaire à l'appui des déclarations de l'appelant. Dans la décision *Huneault c. La Reine*, 98 DTC 1488, ma collègue la juge Lamarre rappelle, au paragraphe 25, certaines observations de Sopinka et Lederman dans leur traité « *The Law of Evidence in Civil Cases* » et qui sont citées par le juge Sarchuk de notre Cour à l'occasion de l'affaire *Enns c. M.R.N.*, n° APP-1992(IT), 17 février 1987, 87 DTC 208 à la page 210 :

[TRADUCTION]

Dans l'ouvrage de Sopinka et Lederman, *The Law of Evidence in Civil Cases*, les auteurs font remarquer ce qui suit au sujet des conséquences de l'omission de faire comparaître un témoin, je cite :

Dans l'affaire *Blatch v. Archer*, (1774), 1 Cowp. 63, p. 65, Lord Mansfield a déclaré :

Il existe certainement un principe voulant que tous les faits soient appréciés à la lumière de la preuve que l'une des parties était en mesure de produire et que l'autre partie était en mesure de réfuter.

L'appréciation de ce principe a conduit à établir une règle bien connue selon laquelle l'omission d'une partie ou d'un témoin de produire une preuve que la partie ou le témoin était en mesure de produire et qui aurait peut-être permis d'élucider les faits, fonde la Cour à déduire que la preuve de la partie ou du témoin en question aurait été défavorable à la partie à laquelle l'omission a été attribuée.

Dans le cas d'un demandeur auquel il incombe d'établir un point, l'effet de cette déduction peut être que la preuve produite sera insuffisante pour s'acquitter du fardeau de la preuve. (*Lévesque et al. c. Comeau et al.*, [1970] R.C.S. 1010, (1971), 16 D.L.R. (3e) 425).

[7] En l'espèce, avant d'analyser en détail les faits pertinents, il est utile de faire certaines observations générales sur la crédibilité de l'appelant qui, je le rappelle, a été la seule personne à témoigner à l'appui de son appel. Je souligne que l'appelant n'a véritablement produit qu'un document à l'appui de sa position soit, une facture relative à l'inspection de l'Immeuble. À mon avis, il serait hasardeux de conclure en la crédibilité du témoignage de l'appelant en l'absence d'éléments de preuve concordants et probants, comme des documents ou des témoignages de témoins crédibles, et ce, notamment pour les raisons suivantes :

- i) d'abord, l'appelant a témoigné à plusieurs reprises qu'il avait acquis l'Immeuble dans le but de le louer. Pourtant, dans le contrat de vente (voir pièce I-6, page 4) de l'Immeuble, il déclare qu'il « aura sa résidence principale au 472, Impasse Cameron, Gatineau, J8L 2S3) soit l'adresse civique de l'Immeuble ». Pour expliquer la contradiction sur ce point entre son témoignage et sa déclaration au contrat, l'appelant a tout simplement déclaré qu'il « s'agissait d'une erreur », sans pour autant expliquer la raison d'être « d'une telle erreur ». Je relève que l'appelant a reconnu avoir pris connaissance du contrat avant de le signer. Je note aussi à cet égard qu'à la question numéro 4 d'un questionnaire (pièce I-7) que l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») avait fait parvenir à l'appelant (question, qui se lit comme suit : Quel était le but initial de l'acquisition du bien?), ce dernier a répondu : « Résidence principale ». Encore une fois, l'appelant a expliqué la contradiction en déclarant qu'il s'agissait d'une réponse erronée. Il m'est difficile de comprendre qu'un professeur d'université

ait donné une réponse erronée à une question aussi simple pour ne pas dire simpliste. Ces contradictions répétées ont, pour le moins, semé un doute sérieux dans mon esprit sur la crédibilité de l'appelant;

- ii) l'appelant a témoigné que madame Delisle est devenue sa conjointe de fait à partir d'août 2010. Pourtant, il ressort plutôt d'un article de journal produit en preuve par l'intimée (pièce I-8) que la relation date de l'année 2008. De plus, dans sa déclaration de revenu pour l'année d'imposition 2010, l'appelant a fait un choix visant le fractionnement de son revenu de pension. L'appelant a désigné madame Delisle comme sa conjointe de fait et a fractionné son revenu de pension pour la période allant du 1^{er} août 2010 au 31 décembre 2010 (voir pièce I-3). Or, un tel fractionnement n'est possible que si madame Delisle avait été la conjointe de fait de l'appelant pour une période de 12 mois, ce qui n'est pas le cas de l'aveu même de l'appelant. Je souligne que l'appelant n'a pas cru bon de donner des explications à cet égard. Par ailleurs, l'intimée a produit en preuve plusieurs factures (voir pièce I-4) pour l'achat de matériaux sur lesquelles notamment le nom de l'appelant et de madame Delisle sont inscrits à titre d'acheteurs. Pourquoi donc le nom de madame Delisle apparaissait-il sur ces factures? L'appelant a expliqué ainsi la raison d'être de l'inscription du nom de madame Delisle sur ces factures : « Madame Delisle avait un compte dans ces magasins et puisque les achats étaient pour l'Immeuble, l'adresse de l'Immeuble correspondait au nom de Madame Delisle. La facture était donc imprimée au nom de cette dernière ». L'appelant a aussi signalé que c'est « madame Delisle qui accusait réception des matériaux puisqu'elle habitait l'Immeuble et que c'était aussi pour cette raison que son nom apparaissait sur les factures ». Pourtant, sur les factures émanant de Home Depot, seul le nom de madame Delisle apparaît dont l'adresse n'est pas celle de l'Immeuble. On peut donc constater que les explications de l'appelant sont incohérentes. Toutes ces contradictions et incohérences n'ont qu'ajouté à mes doutes sur la crédibilité de l'appelant et sur la véritable relation entre l'appelant et madame Delisle à partir de juin 2008. Vu tous ces éléments, y compris le fait que madame Delisle aurait continué à payer le plein loyer à partir du mois de septembre 2009 bien qu'elle n'aurait à partir de cette date occupé que 25 % de l'Immeuble, je crois devoir conclure que l'appelant et madame Delisle ont été des conjoints de fait pendant toute la période en litige;

- iii) L'appelant a témoigné que la location de l'Immeuble avait débuté au mois d'août 2008. Par ailleurs, dans une lettre (pièce I-1) que l'appelant a fait parvenir à l'ARC, il déclare : « J'ai pris possession de cette maison au mois de juin 2008 et je l'ai louée au mois de juillet de cette même année. La location a continué jusqu'à la fin du mois de décembre 2009. La locataire a mis fin au bail et elle est déménagée à Montréal parce qu'elle est retournée aux études ». Je note aussi à cet égard qu'à la question numéro 5 d'un questionnaire (pièce I-7) que l'ARC avait fait parvenir à l'appelant (question qui se lisait comme suit : À quel moment avez-vous commencé à louer le bien?), il a répondu : « 01/01/09 ». Encore une fois, cette question a fait l'objet de contradictions qui m'ont conforté dans mon appréciation de la crédibilité de l'appelant.

Dépenses en capital de 19 334 \$

[8] L'appelant a déduit en 2009 des dépenses d'entretien et de réparations au montant de 21 811 \$. De ce montant, le ministre a refusé un montant de 19 334 \$ au motif qu'il constituait des dépenses de nature capital. L'appelant soutient par ailleurs que ces dépenses sont de nature courante. La controverse porte donc sur la qualification de ces dépenses.

[9] L'article pertinent de la *Loi de l'impôt sur le revenu* se lit comme suit :

18. (1) Dans le calcul du revenu du contribuable tiré d'une entreprise ou d'un bien, les éléments suivants ne sont pas déductibles :

a) les dépenses, sauf dans la mesure où elles ont été engagées ou effectuées par le contribuable en vue de tirer un revenu de l'entreprise ou du bien;

b) une dépense en capital, une perte en capital ou un remplacement de capital, un paiement à titre de capital ou une provision pour amortissement, désuétude ou épuisement, sauf ce qui est expressément permis par la présente partie;

[10] La nature des dépenses ne repose sur aucun critère rigide. Il faut plutôt examiner la nature des dépenses engagées (*Marklib Investments II-A Ltd. c. R.*, 2000 D.T.C. 1413 (C.C.I.) (P.G.) para. 18).

[11] Le critère prédominant en matière de dépenses capitalisables ou d'exploitation est l'intention et le but des dépenses engagées.

[12] La juge Lamarre Proulx dans la décision *Bergeron c. M.R.N.*, 90 D.T.C 1511 (C.C.I.) para. 33, a relevé la jurisprudence pertinente :

Les principes que je retire de ces arrêts sont les suivants :

(i) sont de la nature de dépenses afférentes au revenu, les réparations qui ont pour but de remettre à son état d'usage normal la partie ou la propriété qui est réparée.

(ii) sont de la nature du capital, les travaux qui ont pour but de remplacer un bien par un bien nouveau et les travaux qui apportent un tel degré d'amélioration à un bien qu'il en devient un nouveau bien. Ce bien doit soit avoir une valeur importante par rapport au reste de la propriété ou être en soi un bien. Les travaux pour changement d'usage d'un local, d'une pièce ou l'addition d'un nouveau local ou pièce sont habituellement de la nature d'une dépense à titre de capital. Ainsi en serait-il pour un changement de système de chauffage.

(iii) quoique le facteur d'acquisition récente n'entre pas en ligne de compte quand il n'y a pas changement d'exploitation, l'augmentation de la valeur de l'immeuble, par rapport au prix d'achat due aux réparations, est une indication que le prix ou partie du prix des dépenses est de la nature du coût d'acquisition d'un immeuble.

(iv) les dépenses doivent aussi être raisonnables dans les circonstances, (art. 67 de la Loi). Il faut se demander si raisonnablement elles sont faites pour tirer du revenu ou pour l'augmentation de la valeur du bien et dans quelle proportion. Peuvent être pris en compte les profits futurs si les dépenses en question diminuent les dépenses postérieures¹ et également je suppose l'escalade imprévue des coûts.

[13] Pour rechercher ce but, il faut notamment vérifier si les réparations visaient à améliorer l'immeuble existant ou à le rendre différent (*Hare c. R.*, 2011 TCC 294 para. 16). Ainsi, si quelque chose est créée suite aux réparations qui n'existaient pas avant, la dépense tendra à être capitalisable. Si la dépense permet plutôt de « garder l'immeuble dans un état pour ainsi dire identique à celui dans lequel il se trouvait avant que les réparations soient effectuées, ces réparations ont alors été, à bon droit, portées au compte des dépenses courantes » (*Chambers v. R.*, [1998] 1 C.T.C. 3273 (C.C.I.) para. 14).

[14] Pour rechercher si les réparations ont amélioré l'immeuble au point de créer quelque chose de nouveau, on peut prendre en compte l'apparence, la nécessité, ou non, de quitter l'immeuble pendant les réparations ainsi que le montant engagé comparativement à la valeur de l'immeuble (*Chambers v. R.*, [1998] 1 C.T.C. 3273 (C.C.I.) para. 15). On peut également vérifier si les dépenses ne visaient qu'à réparer la défektivité (*Marklib Investments II-A Ltd. v. R.*, précitée, para. 27).

[15] On peut aussi vérifier s'il s'agissait de réparations usuelles d'un immeuble en état de location ou plutôt de réparations de remise en état locatif d'un immeuble (*Leclerc c. R.*, [1998] 2 C.T.C. 2578 (T.C.C.) para. 12). Dans l'affaire *Hare c. R.*, précitée, des dépenses avaient été engagées avant que l'immeuble ne soit loué. Les dépenses ont été jugées capitalisables, car les dépenses avaient été engagées en vue de préparer le bien aux fins de location.

[16] Le moment des réparations peut aussi être pris en compte pour rechercher le but des dépenses en cause.

[17] L'ARC a aussi signalé plusieurs critères qui ont été considérés par la jurisprudence, à savoir (ARC, Bulletin d'interprétation IT-128R, « Déduction pour amortissement - Biens amortissables » (21 mai 1985) n° 4) :

- L'avantage durable;
- Dépense d'entretien ou d'amélioration;
- Dépense sur une partie intégrante du bien ou pour acquérir un bien;
- Valeur de la dépense par rapport à la valeur du bien entier ou par rapport à la moyenne des frais d'entretien ou de réparations;
- Nécessité de faire des réparations lors de l'acquisition d'un bien usagé pour le remettre en bon état;
- Dépenses en prévision d'une vente.

[18] L'appelant soutient que les travaux visaient à réparer l'immeuble et non à l'améliorer. À cet égard, l'appelant a témoigné que l'essentiel des dépenses découlait d'une fuite d'eau provenant de la salle de bain située au rez-de-chaussée. Selon l'appelant, l'eau se serait infiltrée jusqu'au rez-de-chaussée entraînant ainsi des réparations au plancher de la salle de bain, de la douche et finalement au plafond du rez-de-chaussée. L'appelant a ajouté qu'il avait dû remplacer certaines fenêtres parce qu'elles étaient pourries.

[19] La preuve de l'appelant à cet égard repose uniquement sur son témoignage pour le moins vague et imprécis. Compte tenu de mes conclusions à l'égard de la valeur probante du témoignage de l'appelant, je n'ai d'autre choix que de considérer les dépenses comme des dépenses de nature capitale. L'appelant aurait pu produire en preuve des éléments documentaires adéquats (factures relatives aux travaux) à l'appui de son témoignage. Il aurait pu aussi assigner comme témoin, madame Delisle, monsieur Normand Mailloux (la personne engagée par l'appelant pour faire l'inspection de l'Immeuble avant l'achat (voir pièce I-5)). Ces personnes auraient pu

nous éclairer sur l'état des lieux avant et après les réparations. L'appelant ne l'a pas fait. J'en infère que ce genre de preuve lui aurait été défavorable.

[20] J'ajouterai que l'appelant a avoué, lors de son témoignage, que des agents immobiliers lui avaient conseillé de faire certaines réparations dans le but d'augmenter la valeur de l'Immeuble. D'ailleurs, la valeur de l'Immeuble n'a-t-elle pas augmenté de 34 % en deux ans? Il est permis de conclure qu'une partie importante de cette augmentation est due aux réparations effectuées et non à l'amélioration du marché, puisque, de l'aveu même de l'appelant, le marché aurait augmenté de seulement 5 %.

Facture du Centre de liquidation

[21] Une dépense au montant de 1 419,20 \$ qui aurait été encourue par l'appelant au Centre de Liquidation (voir pièce I-9) pour l'achat de matériaux censés avoir été affectés à la réparation de l'escalier de l'Immeuble a été refusée à l'appelant par le ministre, au motif qu'elle n'avait pas été engagée par lui. Le ministre a d'ailleurs signalé que la facture ne faisait pas état de la description des matériaux achetés et du nom de l'acquéreur, et aussi parce que l'appelant n'avait pas été en mesure de fournir la preuve de paiement de la facture. En l'espèce, le seul élément de preuve de l'appelant à cet égard consistait uniquement en son témoignage. Compte tenu de ma conclusion à l'égard de la valeur probante du témoignage de l'appelant, je me dois de conclure que le ministre était en droit de refuser cette dépense.

Changement d'usage de l'Immeuble

[22] Maintenant, nous rechercherons si le changement d'usage de l'Immeuble a eu lieu en septembre 2009 lorsque l'Immeuble serait devenu la résidence principale de l'appelant (position de l'appelant) ou encore en 2010 comme le soutient le ministre.

[23] Le seul élément de preuve de l'appelant à l'effet que l'Immeuble serait devenu sa résidence principale à partir du 1^{er} septembre 2009 consistait uniquement en son témoignage (voir les par. 7v), 7vi) et 7vii)). Compte tenu de mes conclusions à l'égard de la valeur probante du témoignage de l'appelant, je me dois de conclure en l'espèce que le ministre était justifié de ne pas retenir le changement d'usage en 2009. J'ajouterai qu'en l'espèce, l'appelant était en mesure de produire des témoins (dont notamment madame Carmen Delisle et son fils) qui auraient peut-être permis d'élucider les faits. L'appelant ne l'a pas fait. J'en déduis que cette preuve lui aurait été défavorable.

Prime d'assurance

[24] Nous rechercherons maintenant si le ministre était justifié d'assimiler à une dépense en capital le montant de 6 247,12 \$ que l'appelant a payé à la SCHL en 2008 (voir pièce I-2).

[25] Je suis d'avis que la prime d'assurance hypothèque payée par l'appelant constitue des frais d'emprunt engagés dans le cadre d'un emprunt de fonds que l'appelant a utilisé en vue de tirer un revenu de bien. Or, les dispositions pertinentes de la Loi qui visent la déduction des frais d'emprunt se trouvent aux alinéas 20(1)e) et 20(1)e.1) :

20(1) Déductions admises dans le calcul du revenu tiré d'une entreprise ou d'un bien -- Malgré les alinéas 18(1)a), b) et h), sont déductibles dans le calcul du revenu tiré par un contribuable d'une entreprise ou d'un bien pour une année d'imposition celles des sommes suivantes qui se rapportent entièrement à cette source de revenus ou la partie des sommes suivantes qu'il est raisonnable de considérer comme s'y rapportant :

[...]

e) Frais d'émission ou de vente d'actions, d'unités ou de participations et frais d'emprunt -- la partie d'un montant (sauf un montant exclu) qui n'est pas déductible par ailleurs dans le calcul du revenu du contribuable et qui est une dépense engagée au cours de l'année ou d'une année d'imposition antérieure:

(i) soit dans le cadre d'une émission ou vente d'unités du contribuable, si celui-ci est une fiducie d'investissement à participation unitaire, ou de participations dans une société de personnes ou un syndicat par cette société de personnes ou ce syndicat, ou encore d'actions du capital-actions du contribuable,

(ii) soit dans le cadre d'un emprunt d'argent que le contribuable utilise en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien, sauf s'il s'agit d'argent utilisé par le contribuable en vue d'acquérir un bien dont le revenu serait exonéré,

(ii.1) soit dans le cadre de la constitution d'une dette qui représente un montant payable pour un bien acquis en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien (sauf un bien dont le revenu serait exonéré ou un bien qui est un intérêt dans une police d'assurance-vie),

(ii.2) soit dans le cadre de la révision du calendrier des paiements sur une créance du contribuable, de la restructuration de la créance ou de sa prise en

charge par le contribuable, à condition que la créance se rapporte à un emprunt visé au sous-alinéa (ii) ou à un montant payable visé au sous-alinéa (ii.1) et que, s'il s'agit de la révision du calendrier des paiements ou de la restructuration de la créance, la révision ou la restructuration prévoient la modification des conditions de la créance, sa conversion en une action ou en une autre créance ou son remplacement par une action ou par une autre créance,

(y compris les commissions, honoraires et autres montants payés ou payables au titre de services rendus par une personne en tant que vendeur, mandataire ou courtier en valeurs dans le cadre de l'émission, de la vente ou de l'emprunt) égale au moins élevé des montants suivants:

(iii) le produit de 20 % de la dépense et du rapport entre le nombre de jours de l'année et 365,

(iv) l'excédent éventuel de la dépense sur le total des montants déductibles par le contribuable au titre de la dépense dans le calcul de son revenu pour les années d'imposition antérieures;

toutefois:

(iv.1) «montant exclu» s'entend des montants suivants:

(A) un montant payé ou payable au titre du principal d'une créance ou des intérêts afférents à une créance,

(B) un montant qui est conditionnel à l'utilisation de biens ou qui dépend de la production en provenant,

(C) un montant calculé en fonction des recettes, des bénéfices, du flux de trésorerie, du prix des marchandises ou d'un critère semblable ou en fonction des dividendes versés ou payables aux actionnaires d'une catégorie d'actions du capital-actions d'une société,

(v) dans le cas où toutes les obligations découlant d'un emprunt visé au sous-alinéa (ii) ou d'une dette visée au sous-alinéa (ii.1) sont réglées ou éteintes au cours d'une année d'imposition — autrement que dans le cadre d'une opération faisant partie d'une série d'emprunts ou d'autres opérations et remboursements — par le contribuable pour une contrepartie qui ne comprend pas d'unités, de participations, d'actions ou de créances du contribuable ou d'une personne ayant un lien de dépendance avec celui-ci ou d'une société de personnes ou fiduciaire dont le contribuable ou une telle personne est un associé ou un bénéficiaire, la partie de la dépense visée au présent alinéa est égale à l'excédent éventuel de la dépense sur le total des montants déductibles par le contribuable au titre de la dépense dans le calcul de son revenu pour les années d'imposition antérieures,

(vi) dans le cas où une société de personnes cesse d'exister à un moment quelconque d'un de ses exercices:

(A) aucun montant n'est déductible par la société de personnes en application du présent alinéa dans le calcul de son revenu pour l'exercice,

(B) la personne ou société de personnes qui était un associé de la société de personnes immédiatement avant ce moment peut déduire, pour une année d'imposition se terminant à ce moment ou après, le produit de la multiplication du montant qui serait déductible par la société de personnes au cours de l'exercice se terminant dans l'année en application du présent alinéa si elle n'avait pas cessé d'exister et si la participation dans la société de personnes n'avait pas été rachetée, acquise ou annulée par le rapport entre la juste valeur marchande de la participation de cet associé dans la société de personnes immédiatement avant ce moment et la juste valeur marchande de toutes les participations dans la société de personnes immédiatement avant ce moment;

e.1) Frais annuels -- un montant payable par le contribuable — sauf s'il s'agit d'un paiement qui est conditionnel à l'utilisation de biens, qui dépend de la production en provenant ou qui est calculé en fonction des recettes, des bénéfices, de la marge d'autofinancement, du prix des marchandises ou d'un critère semblable ou en fonction des dividendes versés ou payables aux actionnaires d'une catégorie d'actions du capital-actions d'une société — à titre de frais d'ouverture de crédit, de frais de garantie, d'honoraires de registraire, d'honoraires d'agent de transfert, de frais de dépôt de prospectus, de frais de service ou d'autres frais semblables, qu'il est raisonnable de considérer comme se rapportant uniquement à l'année et que le contribuable engage, selon le cas:

(i) en vue d'emprunter de l'argent qu'il a l'intention d'utiliser en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien, à l'exception d'argent qu'il utilise en vue d'acquérir un bien qui produirait un revenu exonéré,

(ii) dans le cadre de la constitution d'une dette qui représente un montant payable pour un bien acquis en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien (sauf un bien dont le revenu serait exonéré ou un bien qui est un intérêt dans une police d'assurance-vie),

(iii) en vue de la révision du calendrier des paiements sur une créance du contribuable, de la restructuration de la créance ou de sa prise en charge par le contribuable, à condition que la créance se rapporte soit à un emprunt visé au sous-alinéa (i), soit à un montant payable visé au sous-alinéa (ii) et que, s'il s'agit de la révision du calendrier des paiements ou de la restructuration de la créance, la révision ou la restructuration prévoit la modification des conditions de la créance, sa conversion en une action ou en une autre créance ou son remplacement par une action ou par une autre créance;

[...]

[26] L'alinéa 20(1)e.1) de la Loi autorise la déduction des frais annuels, tels que les frais d'ouverture de crédit, les frais de garantie et autres frais semblables, s'il est raisonnable de les considérer comme se rapportant uniquement à l'année d'emprunt. En l'espèce, les frais d'assurance ne se rapportent pas à une seule année d'imposition. Il faut donc, à mon avis, se référer à l'alinéa 20(1)e)(ii) de la Loi, lequel permet essentiellement la déduction de la prime de 6 247 \$ sur une période de cinq ans à un taux de 20 % par année.

[27] Plus précisément, l'alinéa 20(1)e)(iii) de la Loi permet la déduction en 2008 d'une somme égale au produit de 20 % de 6 247 \$ et du rapport entre le nombre de jours de l'année et 365 soit :

$$(6\,247 \$ \times 20\%) \times \frac{210}{365} = 719 \$$$

[28] Par ailleurs, la somme déductible en 2009 à ce titre était de 1 249 \$ (20 % de 6 247 \$).

[29] Il en résulte que seulement le montant de 4 279 \$ (au lieu de 6 247 \$) aurait dû être ajouté au calcul du prix de base rajusté lors de la disposition de l'Immeuble en 2010.

Calcul du gain en capital

[30] Maintenant, nous rechercherons si le ministre était justifié d'ajouter aux revenus de l'appelant un gain en capital imposable de 11 324 \$ pour l'année d'imposition 2010.

[31] L'appelant conteste la juste valeur marchande (« JVM ») de l'Immeuble, telle qu'établie par le ministre lors du changement d'usage le 1^{er} janvier 2010. L'appelant a expliqué que deux agents d'immeuble (dont l'une est la sœur de madame Carmen Delisle, la conjointe de fait de l'appelant, et l'autre un ami de ce dernier) lui avaient confirmé que la JVM de l'Immeuble n'avait augmenté que de 5 % entre le moment de son acquisition et le moment de son changement d'usage.

[32] Je relève, à cet égard, qu'il ressort des éléments de la preuve que le ministre avait établi la JVM de l'Immeuble en s'appuyant, notamment, sur le rapport d'évaluation de l'Immeuble au 1^{er} septembre 2007 émis par un évaluateur agréé. À mon avis, le ministre était en droit d'utiliser cette valeur comme produit de disposition. De toute façon, l'appelant doit comprendre qu'il ne peut démolir les présomptions alléguées par le ministre en alléguant tout simplement que deux agents d'immeuble ne sont pas d'accord avec l'évaluation établie par le ministre.

[33] Compte tenu de ma conclusion à l'égard de la déductibilité de la dépense liée à la prime d'assurance hypothèque payée à la SCHL (voir par. 27 et 28), je suis d'avis que le montant de 6 247 \$ ajouté dans le calcul du prix de base rajusté de l'immeuble devrait être réduit des montants déductibles soit de 1 968 \$. Toutefois, vu que ma décision ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le montant cotisé, le ministre pourra toujours émettre une nouvelle cotisation pour l'année d'imposition 2010 pour tenir compte de l'ajustement du prix de base rajusté.

[34] Par tous ces motifs, l'appel est accueilli pour permettre la déduction d'une dépense au montant de 719 \$ et de 1 249 \$ pour les années d'imposition 2008 et 2009, respectivement. Par ailleurs, l'appel est rejeté pour l'année d'imposition 2010.

Signé à Ottawa, Canada, ce 27^e jour de novembre 2013.

« Paul Bédard »

Juge Bédard

RÉFÉRENCE : 2013 CCI 375

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2013-1447(IT)I

INTITULÉ DE LA CAUSE : RENÉ COUSINEAU ET SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L' AUDIENCE : Ottawa (Canada)

DATE DE L' AUDIENCE : le 29 août 2013

MOTIFS DU JUGEMENT PAR : L'honorable juge Paul Bédard

DATE DU JUGEMENT : le 27 novembre 2013

COMPARUTIONS :

Pour l'appelant : l'appelant lui-même
Avocate de l'intimée : M^e Natasha Wallace

AVOCAT INSCRIT AU DOSSIER :

Pour l'appelant:

Nom :

Cabinet :

Pour l'intimée :

William F. Pentney
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada