

Dossier : 2016-2477(IT)I

ENTRE :

SKARTARIS HOLDINGS LTD.,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 9 novembre 2016, à Saskatoon (Saskatchewan)

Devant : L'honorable juge Valerie Miller

Comparutions :

Représentant de l'appelante : Brett Maki

Avocat de l'intimée : M^e Bryn Frape

JUGEMENT

L'appel interjeté à l'encontre de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 2010 et 2011 de l'appelante est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 22^e jour de novembre 2016.

« V.A. Miller »

La juge V. A. Miller

Référence : 2016 CCI 278

Date : 20161122

Dossier : 2016-2477(IT)I

ENTRE :

SKARTARIS HOLDINGS LTD.,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

La juge V. A. Miller

[1] La question soulevée dans cet appel est de savoir si, au cours des années d'imposition 2010 et 2011, l'appelante pouvait demander les déductions accordées aux petites entreprises de 1 532 \$ et de 2 277 \$, respectivement (les « déductions »), en vertu de l'article 125 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « Loi »).

[2] Le ministre du Revenu national (le « ministre ») a refusé les déductions pour le motif que le « but principal » de l'entreprise de l'appelante était de tirer un revenu de biens et qu'il s'agissait d'une « entreprise de placement déterminée » au sens du paragraphe 125(7) de la loi.

[3] Le seul témoin à l'audience était Brett Maki, à titre d'agent de l'appelante. Il a fait constituer l'appelante en personne morale en 2006.

[4] M. Maki a déclaré dans son témoignage que l'appelante avait été constituée en personne morale dans le but d'acheter des maisons afin de les rénover et de les revendre à profit. De 2006 à 2016, l'appelante a été propriétaire de 11 maisons qu'elle a utilisées comme biens locatifs. M. Maki a décrit ces biens et leurs antécédents en matière de propriété :

- a) La propriété sise au 109, croissant Guelph, à Saskatoon a été achetée par M. Maki en 2001. Elle a servi de résidence principale à M. Maki jusqu'à son remariage. Il a alors déménagé et mis cette maison en location. Le transfert de propriété à l'appelante a eu lieu en 2006 et des rénovations ont été effectuées en 2009. La maison a été mise en vente en juin 2016 et vendue en octobre de la même année.
- b) La maison sise au 318, avenue H Sud, à Saskatoon a été achetée en 2006 et entièrement rénovée en 2008. M. Maki a précisé qu'elle était actuellement en vente.
- c) Les maisons sises aux 409, avenue C Sud, et 429, avenue C Sud, ont été achetées en 2006. La maison sise au 411, avenue C Sud, a été achetée en 2008. Ces maisons se trouvent dans un secteur [TRADUCTION] « à l'avenir prometteur » de Saskatoon. À l'heure actuelle, quatre immeubles en copropriété sont en cours de construction en face des maisons appartenant à l'appelante. Un promoteur immobilier a offert 250 000 \$ pour acheter ces maisons, mais l'appelante a décliné l'offre parce que ces biens ont, selon elle, [TRADUCTION] « davantage de potentiel ». Ces maisons sont actuellement des biens locatifs.
- d) En 2008, l'appelante a acheté six maisons à Prince Albert, en Saskatchewan; ces maisons ont été utilisées comme biens locatifs. En 2012, la maison de l'appelante sise au 436, 13^e Rue Ouest, à Prince Albert a été démolie et deux maisons jumelées ont été bâties sur le terrain. En 2013, l'appelante a mis en vente six de ses biens à Prince Albert. Deux de ces biens ont été vendus. La maison sise au 718, 13^e Rue Ouest, a été vendue en 2015 et celle au 1799, 12^e Rue, en 2016.

[5] M. Maki a déclaré que les maisons ont été louées uniquement pour aider à couvrir leurs coûts. Il a affirmé être promoteur immobilier, mais ne pas pouvoir acheter et vendre immédiatement les maisons faute de fonds suffisants pour rénover toutes les maisons dès leur achat. Son but était de devenir propriétaire de 12 maisons, de les rénover et de les revendre à profit.

Lois

[6] Les dispositions pertinentes de la Loi sont les suivantes :

Déduction accordée aux petites entreprises

125 (1) La société qui est tout au long d'une année d'imposition une société privée sous contrôle canadien peut déduire de son impôt payable par ailleurs pour l'année en vertu de la présente partie une somme égale au produit de la multiplication du taux de la déduction pour petite entreprise qui lui est applicable pour l'année par la moins élevée des sommes suivantes :

a) l'excédent éventuel du total des montants suivants :

(i) l'ensemble de toutes les sommes dont chacune est **le revenu de la société pour l'année tiré d'une entreprise exploitée activement au Canada** (autre que le revenu de la société pour l'année tiré d'une entreprise qu'elle exploite comme associé d'une société de personnes),
[Non en gras dans l'original]

125(7) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.

entreprise exploitée activement Toute entreprise exploitée par une société, autre qu'une entreprise de placement déterminée ou une entreprise de prestation de services personnels mais y compris un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial.

société privée sous contrôle canadien Société privée qui est une société canadienne, à l'exception des sociétés suivantes :

a) la société contrôlée, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, par une ou plusieurs personnes non-résidentes, par une ou plusieurs sociétés publiques (sauf une société à capital de risque visée par règlement), par une ou plusieurs sociétés visées à l'alinéa c) ou par une combinaison de ces personnes ou sociétés;

entreprise de placement déterminée Entreprise, sauf une entreprise exploitée par une caisse de crédit ou une entreprise de location de biens autres que des biens immeubles ou réels, dont le but principal est de tirer un revenu de biens, notamment des intérêts, des dividendes, des loyers et des redevances. Toutefois, sauf dans le cas où la société est une société à capital de risque de travailleurs visée par règlement au cours de l'année, l'entreprise exploitée par une société au cours d'une année d'imposition n'est pas une entreprise déterminée si, selon le cas :

a) la société emploie dans l'entreprise plus de cinq employés à plein temps tout au long de l'année;

b) une autre société associée à la société lui fournit au cours de l'année, dans le cadre de l'exploitation active d'une entreprise, des services de gestion ou d'administration, des services financiers, des services d'entretien ou d'autres services semblables et il est raisonnable de considérer que la société aurait eu

besoin de plus de cinq employés à plein temps si ces services ne lui avaient pas été fournis.

Analyse

[7] En 2010 et en 2011, l'appelante avait le droit de demander la déduction accordée aux petites entreprises si elle était une société privée sous contrôle canadien « exploitée activement ». Aux fins de l'article 125, une entreprise « exploitée activement » est exploitée par une société autre qu'une « entreprise de placement déterminée » ou une entreprise de prestation de services personnels.

[8] Une « entreprise de placement déterminée » désigne toute entreprise comptant moins de six employés à plein temps tout au long de l'année et dont le « but principal » est de tirer un revenu de biens ou de la location de biens.

[9] L'expression « but principal » dans le contexte d'une « entreprise de placement déterminée » n'est pas définie dans la loi, mais elle a été examinée par le juge Bowman (tel était alors son titre) dans *Prosperous Investments Ltd c. Canada*, [1992] 1 C.T.C. 2218 (CCI), au paragraphe 13, où il a déclaré ce qui suit :

En déterminant le « but principal » d'une entreprise exploitée par une corporation, l'objectif déclaré de la personne qui l'exploite n'est pas nécessairement le seul ni même le plus important critère. Sont d'importance cruciale ce que la corporation fait effectivement et ce qui constitue ses sources de revenu : *Ben Barbary Company Ltd. c. M.R.N.*, [1989] 1 C.T.C. 2364, 89 D.T.C. 242 à la page 2366

(D.T.C. 244)

[10] En l'espèce, il faut tenir compte du « but principal » de l'entreprise de l'appelante et non du « but principal » déclaré par M. Maki : *Gill c. Le ministre du Revenu national*, [1999] 1 C.T.C. 2034 (CCI), au paragraphe 33.

[11] M. Maki a déclaré, dans son témoignage, que le « but principal » de l'appelante en 2010 et en 2011 était de tirer un revenu de l'achat et de la vente de biens immobiliers. La preuve documentaire n'appuie pas ce témoignage.

[12] Dans ses déclarations de revenus pour les années 2010 et 2011, l'appelante a qualifié ses activités de « location de propriétés résidentielles ». Elle a déclaré que 100 % de ses revenus provenaient de la location de propriétés résidentielles.

[13] L'appelante a demandé une déduction pour amortissement relativement à ses propriétés pour chacune des années d'imposition, de 2008 à 2011.

[14] Lors de l'audience, en réponse à une question que j'ai posée, M. Maki a déclaré que lorsque l'appelante a vendu les différentes propriétés, elle a déclaré des gains en capital. Cependant, après l'audience, M. Maki a écrit à la Cour pour dire qu'il s'était trompé et que l'appelante avait en fait déclaré les gains comme un revenu.

[15] La déclaration extrajudiciaire de M. Maki ne m'a pas été présentée.

[16] À mon avis, le « but principal » de l'appelante en 2010 et en 2011 était de tirer un revenu de la location de propriétés résidentielles.

[17] Pendant son témoignage, M. Maki a confirmé les hypothèses suivantes prononcées par le ministre :

- a) L'appelante n'était pas associée à une société lui offrant des services de gestion ou d'administration, des services financiers, des services d'entretien ou d'autres services semblables.
- b) Pendant toute la période pertinente, l'appelante n'a pas eu plus de cinq employés à plein temps.

[18] Plus précisément, M. Maki a déclaré que l'appelante n'avait jamais eu aucun employé.

[19] Par conséquent, je suis également d'avis que l'appelante est une « entreprise de placement déterminée ». Elle n'a pas tiré de revenus d'une « entreprise admissible exploitée activement » en 2010 et en 2011 et n'est pas admissible à la déduction accordée aux petites entreprises.

[20] L'appel est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 22^e jour de novembre 2016.

« V.A. Miller »

La juge V. A. Miller

RÉFÉRENCE : 2016 CCI 278

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2016-2477(IT)I

INTITULÉ : SKARTARIS HOLDINGS LTD. c. SA
MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Saskatoon (Saskatchewan)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 9 novembre 2016

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Valerie Miller

DATE DU JUGEMENT : Le 22 novembre 2016

COMPARUTIONS :

Représentant de l'appelante : Brett Maki
Avocat de l'intimée : M^e Bryn Frape

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelante :

Nom :

Cabinet :

Pour l'intimée : William F. Pentney
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada