

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

2000-5065(IT)I

ENTRE :

SAMUEL CHALMERS,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appels entendus le 5 décembre 2001 à Toronto (Ontario), par

l'honorable juge Terrence O'Connor

Comparutions

Représentant de l'appelant : Richard Korzeniewski

Avocate de l'intimée : M^e Sointula Kirkpatrick

JUGEMENT MODIFIÉ

Les appels interjetés à l'encontre des nouvelles cotisations établies en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 1995, 1996, 1997 et 1998 sont admises. Les affaires sont déferées au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelles cotisations selon les **motifs du jugement modifiés** ci-joints.

Signé à Ottawa, Canada, ce 2^e jour d'avril 2002.

« T. O'Connor »

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme
ce 23^e jour de juillet 2003.

Mario Lagacé, réviseur

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Date: **20020402**
Dossier: 2000-5065(IT)I

ENTRE :

SAMUEL CHALMERS,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT MODIFIÉS

Le juge O'Connor, C.C.I.

[1] L'appel en l'instance a été entendu le 5 décembre 2001 à Toronto (Ontario) sous le régime de la procédure informelle de cette cour.

[2] La question se rapporte principalement au calcul des pertes locatives, lesquelles sont par ailleurs fonction du montant des dépenses dont la déduction a été refusée à juste titre dans les années d'imposition 1995, 1996, 1997 et 1998 relativement à un bien immeuble (le « bien immeuble ») situé au 27, Toffee Court, Etobicoke (Ontario) dont l'appelant a fait l'acquisition en 1989. Un certain nombre de dépenses ont été admises ou refusées, ainsi qu'il est indiqué dans les annexes A-1 et A-3, et les parties ont convenu que les seuls sujets de désaccord étaient ceux mentionnés dans les paragraphes qui suivent.

[3] La première catégorie de dépenses au sujet desquelles il y a divergence de vues se rapporte à une camionnette, qui, aux dires de l'appelant et de son épouse, était utilisée aux fins de l'entreprise d'exploitation du bien immeuble en 1995, 1996 et 1997. Même si plusieurs reçus de carburant, d'huile, de réparations et d'autres frais ont été détruits lors d'une inondation, je suis convaincu que

l'appelant et son épouse ont dit vrai lorsqu'ils ont affirmé, durant leur témoignage, que la camionnette était absolument nécessaire à l'exploitation de l'entreprise, principalement pour transporter des fournitures, du bois et d'autres matériaux et pour déménager les effets des locataires qui quittaient leur logement, et que les dépenses dont ils ont demandé la déduction relativement à la camionnette ont été engagées à des fins légitimes et qu'elles doivent être admises. Il convient d'attirer l'attention sur le fait que le bien immeuble revêtait bien plus le caractère d'une maison de chambres ou d'un petit hôtel que d'un autre type d'immeuble locatif. En conséquence, les dépenses relatives au véhicule à moteur dont la déduction est demandée dans la pièce A-1 jointe à la réponse à l'avis d'appel sont admises en totalité pour les années d'imposition 1995, 1996 et 1997.

[4] La seconde catégorie de dépenses au sujet desquelles il y a divergence de vues se rapporte au salaire versé à l'épouse de l'appelant pour l'entretien du bien immeuble. Durant les quatre années en cause, l'appelant était l'unique propriétaire du bien immeuble et il a engagé son épouse pour en effectuer l'entretien et il ne fait aucun doute qu'elle accomplissait ce travail. Il n'existe aucune preuve documentaire de dépôts bancaires, mais je suis convaincu que l'appelant et son épouse disent vrai lorsqu'ils affirment que le salaire a été payé pendant toutes les années visées par l'appel; cela est étayé par le fait que l'épouse de l'appelant a inclus le salaire dans son revenu dans toutes ses déclarations de revenu personnelles. En conséquence, les salaires de 9 000 \$, 9 000 \$, 9 000 \$ et 10 000 \$ versés dans les années 1995, 1996, 1997 et 1998 respectivement doivent être admis car ils constituent des dépenses légitimes.

[5] En ce qui concerne les dépenses d'entretien, certaines ont été acceptées à l'issue d'appels, ainsi qu'il est indiqué dans la pièce A-1, et elles doivent être admises. Bon nombre des dépenses d'entretien ont été refusées parce qu'elles constituaient des éléments de capital ou étaient considérées comme des dépenses personnelles. Cependant, j'estime qu'en plus des dépenses d'entretien dont la déduction doit être admise, les dépenses suivantes devraient elles aussi être admises pour les motifs exposés ci-après, à savoir :

1995 — Entretien

1. **Supprimé**
2. Les frais de remplacement des fenêtres de 2 000 \$ indiqués dans la pièce R-2 semblent être davantage des dépenses d'entretien et de réparation qu'un élément de capital et ils sont admis.
3. Les dépenses d'aménagement paysager de 1 000 \$ indiquées dans la pièce R-2 représentent essentiellement une dépense annuelle et elles sont admises.
4. Les frais de remplacement des portes de 800 \$ résultent d'une exigence de l'inspecteur des incendies et, à mon sens, ils constituent bien plus des dépenses d'entretien et de réparation essentiels qu'un élément de capital. Ils sont admis.

1996 — Entretien

1. **Première phrase supprimée.** En ce qui a trait au remplacement des cuisinières, des réfrigérateurs et des éviers — 3 600 \$, selon la pièce R-2 —, la déduction des dépenses a été refusée à juste titre : voir *Minister of National Revenue v. Haddon Hall Realty, Inc.*, un arrêt de la Cour suprême du Canada, (1961) C.T.C. 509, et l'affaire *Baker c. Sa Majesté La Reine*, C.C.I., n° 92-2580(IT)I, 9 mars 1993 ((1993) 2 C.T.C. 2318).

1997

J'admets la déduction des frais engagés pour acquérir l'ordinateur (1 759,44 \$), le poste de travail (195,49 \$), le lecteur de disques optiques compacts (61,49 \$) et la pièce d'ordinateur (32,24 \$). Cet ordinateur a été utilisé aux fins de l'exploitation de l'entreprise et, vu qu'il nécessitait souvent des mises à jour, des pièces de rechange, des remplacements, les dépenses semblent revêtir davantage le caractère de dépenses d'entretien et de réparation que d'un élément de capital.

[6] Après révision des dépenses de la manière décrite ci-dessus, le montant total des dépenses révisées pour les quatre années doit être réduit de 17 %, un pourcentage qui correspond à la partie personnelle convenue du bien immobilier occupé par l'appelant et son épouse.

[7] Étant donné que les dépenses salariales de 10 000 \$ dont j'ai admis la déduction dans l'année d'imposition 1998 donnent lieu à une perte locative, le paragraphe 1100(15) du *Règlement de l'impôt sur le revenu* empêche l'appelant de demander une déduction pour amortissement afin d'augmenter le montant de la perte.

[8] En conséquence, les appels sont admis dans la mesure qui précède et l'affaire est déférée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation pour les motifs exposés précédemment.

[9] À la fin de l'audience, l'avocate de l'intimée a affirmé que, suivant l'issue de l'appel en l'instance, je devrais lui laisser présenter ses observations au sujet de l'adjudication des dépens en raison d'une offre de règlement que l'intimée aurait faite et qui a été refusée. Après examen de cette proposition et compte tenu du fait que l'appel a été interjeté sous le régime de la procédure informelle et que le représentant de l'appelant n'est membre actif d'aucun des barreaux du Canada, et eu égard à mon jugement partagé, je suis d'avis que chaque partie devrait payer ses propres dépens.

Signé à Ottawa, Canada, ce 2^e jour d'avril 2002.

« T. O'Connor »

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme
ce 23^e jour de juillet 2003.

Mario Lagacé, réviseur