

Dossier : 2002-1517(GST)G

ENTRE :

ST. CHARLES PLACE HOLDINGS LTD.,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 13 septembre 2004, à Victoria (Colombie-Britannique)

Devant : L'honorable D.W. Beaubier

Comparutions :

Avocat de l'appelante : M^e George F. Jones

Avocate de l'intimée : M^e Patricia A. Babcock

JUGEMENT MODIFIÉ

L'appel interjeté à l'encontre de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise*, dont l'avis est daté du 14 février 2002 et porte le numéro 11CU-117992024, est admis, et la nouvelle cotisation est déferée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation, conformément aux motifs du jugement modifié ci-joints.

Ce jugement modifié et ces motifs du jugement modifiés remplacent le jugement et les motifs du jugement datés du 8 octobre 2004.

Signé à Vancouver (Colombie-Britannique) ce 17^e jour de novembre 2004.

« D.W. Beaubier »

Le juge Beaubier

Traduction certifiée conforme
ce 2^e jour de mai 2005.

Nathalie Boudreau, traductrice

Référence : 2004CCI679
Date : 20041117
Dossier : 2002-1517(GST)G

ENTRE :

ST. CHARLES PLACE HOLDINGS LTD.,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT MODIFIÉS

Le juge Beaubier

[1] Le présent appel, qui est interjeté sous le régime de la procédure générale, a été entendu à Victoria (Colombie-Britannique) le 13 septembre 2004. Michael Holmes, qui était procureur de l'appelante pendant la période pertinente, et Cameron Garbutt, le dirigeant principal de l'appelante, étaient les deux seuls témoins.

[2] Voici les paragraphes 3 à 12 inclusivement de la réponse modifiée à l'avis d'appel :

[TRADUCTION]

3. Quant au paragraphe A.3 de l'avis d'appel, il dit que le fondement de la nouvelle cotisation était : 1) que la TPS serait perçue selon le principe que la TPS était incluse, ce qui a fait passer le montant de TPS perçu par l'appelante de 104 580 \$ à 100 472 \$; 2) que des crédits de taxe sur les intrants (CTI) supplémentaires de 31 789 \$ seront accordés relativement à des remboursements pour habitations neuves pour tous les logements, sauf celui qui a été vendu à une société.
4. Pour ce qui est du paragraphe B.1 de l'avis d'appel, il admet que la nouvelle cotisation porte entre autres sur la

question des rénovations majeures et nie le reste du paragraphe.

5. Pour ce qui est du paragraphe B.3 de l'avis d'appel, il n'y a pas de faits à admettre ou à nier.
6. Le ministre du Revenu national (le « ministre ») a établi une cotisation à l'égard de l'appelante au moyen de l'avis de cotisation n° 11CU0301901, daté du 22 décembre 2000, pour les montants de 70 939 \$ de taxe nette, de 10 438,45 \$ d'intérêts nets et de 15 387,25 \$ de pénalités relativement à des déclarations de taxe sur les produits et services (« TPS ») pour la période allant du 24 mai 1995 au 28 février 1997.
7. Un avis d'opposition a été produit le 29 novembre 2001.
8. Au moyen de l'avis de décision n° 117992024, daté du 14 février 2002, le ministre a modifié la cotisation à l'égard de l'appelante et en a établi une nouvelle au moyen de l'avis de nouvelle cotisation n° 11CU-117992024, daté du 14 février 2002, pour les montants de 35 042 \$ de taxe nette, de 4 525,11 \$ d'intérêts nets et de 7 073,10 \$ de pénalités relativement à des déclarations de taxe sur les produits et services (« TPS ») pour la période allant du 24 mai 1995 au 28 février 1997.
9. L'avis d'appel a été produit le 17 avril 2002 et a été signifié au ministre le 8 mai 2002.
10. En établissant ainsi une nouvelle cotisation à l'égard de l'appelante, le ministre s'est fondé sur les hypothèses suivantes :
 - a) les faits énoncés et admis ci-dessus;
 - b) l'appelante était inscrite à la TPS et son numéro d'entreprise était le 89511 1375 RT;
 - c) l'appelante était une société exerçant des activités d'aménagement immobilier;
 - d) en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. 1985, ch. E-15, telle qu'elle a été modifiée (la « Loi »), l'appelante est tenue de produire ses déclarations de TPS trimestriellement;

- e) en 1995, l'appelante a acheté un immeuble situé au 800, rue Charles, à Victoria (Colombie-Britannique) pour 570 000 \$;
- f) au moment de l'acquisition, il y avait au 800, rue Charles une maison unifamiliale (la « maison ») qui avait été construite au début des années 1900;
- g) l'appelante a dépensé 543 073 \$ pour transformer la maison en sept logements en copropriété (les « copropriétés »), comprenant les logements 1 à 4, soit quatre copropriétés à deux étages situées au rez-de-chaussée et au sous-sol, les logements 5 et 6, soit deux copropriétés situées au deuxième étage de la maison, et le logement 7, soit une copropriété située au grenier de la maison;
- h) avant que les rénovations qui nous occupent ne soient achevées, le grenier et le sous-sol de la maison étaient inhabitables;
- i) dans le cadre des rénovations de la maison, les murs extérieurs ont été remplis de matériaux isolants; les murs intérieurs ont été exposés à la charpente et de nouvelles plaques de parement en plâtre, totalisant 48 000 pieds carrés, ont été installées sur la plupart des murs des plafonds; on a refait l'isolation, l'électricité, la plomberie et le système de chauffage pour respecter les codes du bâtiment en vigueur; des nouveaux murs séparateurs ont été construits à l'intérieur de la maison pour créer des copropriétés distinctes; un nouveau balcon a été construit; des châssis de toit ont été installés; des fenêtres supplémentaires ont été installées; des nouveaux escaliers ont été installés à l'intérieur de la maison; le système de chaudière qui était dans la maison a été remplacé par des éléments de chauffage électriques et des foyers à gaz; des nouveaux électroménagers et appareils d'éclairage ont été installés dans chacune des sept copropriétés; le plancher du sous-sol a été enlevé, le sol a été creusé d'un pied pour qu'il soit possible d'avoir des plafonds de huit pieds, et le plancher a été remplacé par une nouvelle dalle de béton; les solives de plancher au deuxième étage ont été remplacées par

des nouvelles solives pour que la hauteur du plafond au deuxième étage passe de dix pieds à huit pieds; des moquettes, du bois franc, du linoléum et des carreaux de sol en céramique ont été posés dans les copropriétés;

- j) les composantes d'origine restantes de la maison, comme les foyers et les tablettes de cheminée, ne dépasseraient pas 10 % des coûts dont il faut tenir compte dans le calcul relatif aux rénovations majeures;
- k) il n'a pas été tenu compte du garage au moment de déterminer les rénovations majeures;
- l) l'appelante a vendu les copropriétés pour 1 504 000 \$, ce qui représente une plus-value de 390 927 \$, mais n'a pas facturé de TPS et n'a pas demandé de CTI;
- m) le ministre a supposé que la maison unifamiliale avait été transformée en complexe de logements en copropriété et qu'il s'agissait d'un cas où des rénovations majeures avaient été faites;
- n) les logements 1 à 4 n'existaient pas avant que les rénovations ne soient faites; le sous-sol [qui représente 50 % de la surface des logements 1 à 4] était inhabitable; le logement 7 n'existait pas avant que les travaux de construction en cause ne soient achevés; et les logements 5 et 6 faisaient partie d'une maison unifamiliale et ne constituaient pas des logements en copropriété distincts.

B. QUESTIONS EN LITIGE

- 11. La question est de savoir si l'appelante est responsable de la TPS comme l'indique la cotisation qui a été établie.

C. DISPOSITIONS INVOQUÉES

- 12. Il invoque les articles 165, 169, 192 et 221 et les paragraphes 123(1), 223(1), 254.1(3), 256.1(1) et 256(3) de la Loi, le *Règlement sur les services financiers (TPS/TVH)* (DORS/91-26) et le *Règlement sur les renseignements*

nécessaires à une demande de crédit de taxe sur les intrants (TPS/TVH) (DORS/91-45).

[3] Les hypothèses 10a), b), c), d), e), f), g), h), k), l) et n) n'ont pas été réfutées par la preuve. En ce qui concerne le reste des hypothèses :

- i) Les fenêtres supplémentaires ont été ajoutées au sous-sol, qui a été divisé en quatre logements composés de deux chambres à coucher et d'une salle de bains, qui font partie des quatre copropriétés situées au rez-de-chaussée.
- j) Est fausse. Les éléments de preuve présentés par les témoins sont acceptés. Il est donc accepté que la valeur des nouveaux éléments de bâtiment des « rénovations majeures » (à l'exclusion de ceux qui ne sont pas visés par la définition se trouvant au paragraphe 123(1) de la *Loi sur la taxe d'accise*) de la structure représentait environ 60 % à 70 % de la valeur actuelle au prix coûtant des anciens éléments de bâtiment semblables à l'achèvement de la rénovation de la structure. Autrement dit, à l'achèvement des rénovations, des parties qui ne sont pas exclues de la définition de « rénovations majeures », les nouveaux éléments de bâtiment de l'immeuble d'habitation représentaient environ 40 % de la valeur, et les éléments de bâtiment d'origine représentaient environ 60 % de la valeur. Les éléments de bâtiment d'origine restants comprennent ce qui suit :
 - 1. Tous les éléments d'origine de l'extérieur de la maison, soit le stucco, la bordure de toit en bois de style Tudor, de 20 à 30 fenêtres avec châssis en bois, la porte d'entrée, l'entrée, la boiserie et le garage.
 - 2. Tout le plancher du rez-de-chaussée, fait de chêne avec boiserie incrustée, et les boiseries et le plancher semblable au deuxième étage; le hall d'entrée et le palier d'escalier d'origine, faits en bois – qui sont devenus le hall d'entrée des six logements de l'étage supérieur.
 - 3. Au deuxième étage, une bibliothèque de 20 pieds allant du plancher au plafond et fabriquée d'acajou à planches et une salle de bains complète.
 - 4. On a gardé les trois foyers et le bois d'origine.
 - 5. M. Garbutt a calculé que 60 000 \$ ont été dépensés pour un nouveau système d'égout et une nouvelle tuyauterie d'alimentation d'eau

reliant la maison aux services de la ville, pour des aires de stationnement et pour l'aménagement paysager. Ce montant serait compris dans le montant de 543 073 \$ indiqué à l'alinéa 10g).

Par conséquent, la Cour conclut que les éléments de bâtiment d'origine restants de la maison dépassent bien 10 % des coûts qui s'appliquent dans le cadre d'un calcul des rénovations majeures. Aucun élément de preuve ne va à l'encontre des preuves présentées par les deux témoins de l'appelante et les preuves des témoins sont acceptées comme étant véridiques.

- k) Le garage d'origine faisait partie d'une des logements au rez-de-chaussée, et il en est tenu compte dans la détermination des rénovations majeures, selon la Cour.
- m) Il faut trancher la question de savoir si la transformation d'une maison unifamiliale en un complexe de sept logements en copropriété constitue des rénovations majeures.

[4] Lors de l'audience, l'avocat de l'appelante a admis que le logement qui a été construit dans l'ancien grenier était assujéti à la TPS. Le logement a été construit dans un grenier où la charpente était exposée.

[5] Pour la période allant du 24 mai 1995 au 28 février 1997, le paragraphe 123(1) de la *Loi sur la taxe d'accise*, dans lequel se trouve la définition de « rénovations majeures », est important en ce qui concerne les six logements restants. Voici ce qui y est indiqué :

«Rénovations majeures» Fait l'objet de rénovations majeures le bâtiment qui est rénové ou transformé au point où la totalité, ou presque, du bâtiment qui existait immédiatement avant les travaux, exception faite des fondations, des murs extérieurs, des murs intérieurs de soutien, des planchers, du toit et des escaliers, a été enlevée ou remplacée, dans le cas où, après l'achèvement des travaux, le bâtiment constitue un immeuble d'habitation ou fait partie d'un tel immeuble.

[6] Il faut aussi noter que, pour ce genre de travail, la ville de Victoria n'exige pas de changement de zonage. Elle considère ce genre de travail comme étant un projet d'extension ou d'amélioration où il est important que la façade extérieure d'origine demeure la même ou qu'elle garde son charme. Dans de tels cas, il ne

s'agit pas d'un nouveau projet pour les besoins du zonage municipal. Ce projet n'était pas non plus admissible au programme de certification des maisons neuves.

[7] Étant donné qu'il a été conclu au paragraphe [3] qu'environ 40 % des éléments de bâtiment de la construction achevée étaient neufs, la Cour conclut que les travaux exécutés n'étaient pas des « rénovations majeures ».

[8] Cependant, les travaux de l'appelante ont fait en sorte que celle-ci soit considérée comme étant une personne qui fournit des immeubles dans le cadre d'une entreprise, et, par conséquent, l'article 192 de la *Loi sur la taxe d'accise* s'applique. Voici ce qui est indiqué à l'article 192 :

192. Pour l'application de la présente partie, la personne qui, dans le cadre d'une entreprise consistant à fournir des immeubles, procède à des rénovations ou à des transformations de son immeuble d'habitation, lesquelles ne constituent pas des rénovations majeures, est réputée :

a) avoir effectué et reçu une fourniture taxable, dans la province où l'immeuble est situé et au moment où les rénovations sont achevées en grande partie ou, s'il est antérieur, au moment où la propriété de l'immeuble est transférée, pour une contrepartie égale au total des montants représentant chacun un montant relatif aux rénovations ou à la transformation (sauf le montant de la contrepartie payée ou payable par la personne pour un service financier ou pour un bien ou service au titre duquel elle est redevable d'une taxe) qui serait inclus dans le calcul du prix de base rajusté de l'immeuble pour la personne pour l'application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* si l'immeuble était son immobilisation et si elle était un contribuable aux termes de cette loi;

b) avoir payé à titre d'acquéreur et perçu à titre de fournisseur, à ce moment, la taxe relative à la fourniture, calculée sur le total déterminé à l'alinéa a).

[9] En résumé, l'ancien grenier est assujetti à la TPS comme étant une rénovation majeure, tel que l'a concédé l'appelante, et les six logements restants sont assujettis à la TPS selon l'article 192.

[10] L'affaire est déferée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation en conséquence.

[11] Il n'y a pas d'adjudication des dépens.

Ce jugement modifié et ces motifs du jugement modifiés remplacent le jugement et les motifs du jugement datés du 8 octobre 2004.

Signé à Vancouver (Colombie-Britannique) ce 17^e jour de novembre 2004.

« D.W. Beaubier »

Le juge Beaubier

Traduction certifiée conforme
ce 2^e jour de mai 2005.

Nathalie Boudreau, traductrice

RÉFÉRENCE : 2004CCI679

N^o DU GREFFE : 2002-1517(GST)G

INTITULÉ DE LA CAUSE : St. Charles Place Holdings Ltd. c. Sa
Majesté la Reine

LIEU DE L'AUDIENCE : Victoria (Colombie-Britannique)

DATE DE L'AUDIENCE : 13 septembre 2004

MOTIFS DU JUGEMENT PAR : L'honorable D.W. Beaubier

DATE DU JUGEMENT
MODIFIÉ : 17 novembre 2004

COMPARUTIONS :

Avocat de l'appelante : M^e George F. Jones, c.r.

Avocate de l'intimée : M^e Patricia A. Babcock

AVOCATS INSCRITS AU
DOSSIER :

Pour l'appelante :

Nom : M^e George F. Jones

Cabinet : Jones Emery Hargreaves Swan

Pour l'intimée : Morris Rosenberg
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada