

Dossier : 2006-1318(IT)I

ENTRE :

CARMINE DI FRUSCIA,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appel entendu le 11 avril 2007, à Montréal (Québec).

Devant : L'honorable Gerald J. Rip, juge en chef adjoint

Comparutions :

Avocate de l'appelant :

M^e Sophie Lauzon

Avocate de l'intimée :

M^e Marie-Aimée Cantin

JUGEMENT

L'appel interjeté à l'égard de la cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1999 est accueilli, sans dépens, et l'affaire est renvoyée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation afin que les sommes de 6 087 \$, de 2 911,72 \$ et de 1 000 \$, soit 9 998,72 \$, soient ajoutées au coût en capital du bien en cause.

Signé à Ottawa, Canada, ce 5^e jour de juin 2007.

« Gerald J. Rip »

Juge en chef adjoint Rip

Référence : 2007CCI310

Date : 20070605

Dossier : 2006-1318(IT)I

ENTRE :

CARMINE DI FRUSCIA,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge en chef adjoint Rip

[1] Carmine Di Fruscia interjette appel d'une cotisation fiscale établie à l'égard de 1999 et par laquelle le ministre du Revenu national (le « ministre ») a rejeté le chiffre de 10 000 \$ indiqué comme le gain en capital résultant de la disposition d'un immeuble situé rue Jean-Talon Est, à Montréal (le « bien »). Le ministre a établi la cotisation en tenant pour acquis que le gain en capital réalisé par l'appelant par suite de la disposition s'élevait plutôt à 42 480 \$.

[2] L'immeuble avait servi de garage. Il avait été construit au début des années 1960 et avait besoin de rénovations importantes lorsque l'appelant l'a acquis.

[3] L'appelant et une autre personne ont acheté le bien en 1995 pour la somme de 235 000 \$. Quoique le prix d'achat ait été de 235 000 \$, la ville de Montréal avait évalué le bien à environ 450 000 \$, selon M. Di Fruscia. Ce dernier a affirmé que l'immeuble était en mauvais état et que cela expliquait le prix d'achat moins élevé. Il a calculé son gain en capital en ajoutant au coût une somme de 35 000 \$ à titre de « dépenses en capital », et il a déduit la somme de 270 000 \$ du produit de la vente, soit 280 000 \$. Le ministre, dans la nouvelle cotisation qu'il a établie, acceptait seulement 513 \$ à titre de dépenses en capital et augmentait le gain en

capital à 44 487 \$. À l'étape de l'opposition, le ministre a accepté une somme supplémentaire de 2 007 \$ au titre du coût en capital et a donc réduit le gain en capital à 42 480 \$.

[4] Le litige qui oppose les parties soulève la question de savoir si l'appelant a engagé des dépenses au titre du revenu ou du capital avant la disposition du bien.

[5] Les dépenses en litige sont les suivantes :

Remplacement d'une fournaise et d'un brûleur	2 911,72 \$
Réparation du plancher du garage	3 304,70 \$
Remplacement des briques sur les murs extérieurs de l'immeuble	19 324,00 \$
Droit de mutation à l'achat de l'immeuble	6 087,00 \$
Honoraires du notaire	inconnus

[6] La dépense de 6 087 \$ représentait le droit de mutation, soit la taxe payable par l'acquéreur d'un immeuble au moment du transfert du titre. Il s'agit certainement là d'une dépense en capital. L'avocate de l'intimée a concédé ce point au cours des débats.

[7] Dans la décision *Bergeron et al. c. M.R.N.*¹, ma collègue la juge Lamarre Proulx a examiné de manière approfondie la distinction entre les dépenses en capital et les dépenses courantes engagées, les unes et les autres, dans le cadre des travaux de rénovation d'un immeuble.

[8] Dans la décision *M.N.R. v. Vancouver Tug Boat Company Limited*², la Cour de l'Échiquier a conclu que le remplacement du moteur d'un bateau et d'une excavatrice constituait dans les deux cas une dépense en capital. Dans l'arrêt *M.N.R. v. Haddon Hall Realty Inc.*³, la Cour suprême du Canada a conclu que l'acquisition de cuisinières et de réfrigérateurs constituait non pas des réparations, mais des remplacements, et qu'il s'agissait donc de dépenses en capital. En l'espèce, l'achat d'une nouvelle fournaise était également l'achat d'une immobilisation. La nouvelle fournaise a remplacé l'ancienne, mais si on n'avait pas fait installer une nouvelle, cela aurait eu une incidence sur l'usage et la jouissance de l'immeuble. Un nouveau bien a été acquis.

¹ 90 DTC 1505, aux pp. 1508 à 1511.

² 57 DTC 1126.

³ 62 DTC 1001.

[9] La réparation d'un plancher est une dépense courante. Aucun bien n'est ajouté. Il s'agit de réparer un vieux bien en raison de son utilisation⁴. De même, le remplacement des briques des murs extérieurs d'un immeuble constitue une réparation. Aucun mur n'est remplacé. De vieilles briques endommagées sont remplacées par de nouvelles briques pour que l'immeuble puisse servir à un usage normal⁵.

[10] Malheureusement, aucune preuve n'a été présentée quant aux honoraires exigés par le notaire relativement à l'acquisition du bien par l'appelant. Selon l'estimation de ce dernier, les honoraires se seraient chiffrés à entre 2 000 \$ et 3 000 \$. Un montant d'honoraires a sans doute été exigé et celui-ci constituerait une dépense en capital. Il ne fait aucun doute que des honoraires ont été payés au notaire et je suis disposé à admettre un montant d'honoraires de 1 000 \$ à titre de dépense en capital.

[11] Je vais donc faire droit à l'appel et renvoyer l'affaire au ministre pour nouvel examen et nouvelle cotisation afin que les sommes de 6 087 \$, de 2 911,72 \$ et de 1 000 \$, soit 9 998,72 \$, soient ajoutées au coût en capital du bien. Aucuns dépens ne sont adjugés à l'appelant.

Signé à Ottawa, Canada, ce 5^e jour de juin 2007.

« Gerald J. Rip »

Juge en chef adjoint Rip

⁴ Voir la décision *Canada Steamship Lines Limited v. M.N.R.*, 66 DTC 5205, à la p. 5207, le président Jackett.

⁵ *Gold Bar Developments Ltd. c. La Reine*, C.F., 1^{re} inst., T-952-85, 5 mars 1987, 87 DTC 5152.

RÉFÉRENCE : 2007CCI310

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2006-1318(IT)I

INTITULÉ DE LA CAUSE : CARMINE DI FRUSCIA c. SA MAJESTÉ
LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Montréal (Québec)

DATE DE L'AUDIENCE : le 11 avril 2007

MOTIFS DU JUGEMENT PAR : Honorable Gerald J. Rip, juge en chef adjoint

DATE DU JUGEMENT : le 5 juin 2007

COMPARUTIONS :

Avocate de l'appelant : M^e Sophie Lauzon
Avocate de l'intimée : M^e Marie-Aimée Cantin

AVOCATE INSCRITE AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom : M^e Sophie Lauzon

Cabinet :

Pour l'intimée : John H. Sims, c.r.
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada