

Dossier : 2005-2211(GST)I

ENTRE :

SOUTHERN HOSPITALITY CAPITAL CORP.,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 31 juillet 2006 à St. Catharines (Ontario)

Devant : L'honorable juge G. Sheridan

Comparutions :

Représentant de l'appelante : Andrew A. Ferri

Avocate de l'intimée : M^e Genevieve Lévêille

JUGEMENT

L'appel interjeté à l'encontre de la cotisation établie en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise*, dont l'avis porte le numéro 085P0050950, est rejeté conformément aux motifs du jugement ci-joints.

Signé à Prince Albert (Saskatchewan), ce 11^e jour d'août 2006.

« G. Sheridan »

Juge Sheridan

Traduction certifiée conforme
ce 4^e jour de décembre 2006.

Jean David Robert, traducteur

Référence : 2006CCI456
Date : 20060811
Dossier : 2005-2211(GST)I

ENTRE :

SOUTHERN HOSPITALITY CAPITAL CORP.,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

La juge Sheridan

[1] L'appelante, la société Southern Hospitality Capital Corp., interjette appel de la cotisation établie par le ministre du Revenu national (le « ministre ») en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise* (la « Loi ») concernant la taxe sur les produits et services ainsi que l'intérêt et les pénalités, relativement à la saisie et à la vente d'un bien immeuble sur lequel l'appelante détenait une hypothèque.

Faits

[2] Excepté les hypothèses décrites ci-dessous, l'appelante ne conteste pas les hypothèses de fait formulées par le ministre au paragraphe 5 de la réponse à l'avis d'appel :

[TRADUCTION]

5. En établissant et en confirmant la cotisation, le ministre s'est fondé sur les hypothèses de fait suivantes :

- a) l'activité commerciale de l'appelante consistait à consentir des hypothèques et des prêts;

- b) au moment où l'opération qui fait l'objet du présent l'appel a eu lieu, l'appelante n'était pas inscrite pour l'application de la partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. (1985), ch. E-15, modifiée (la « Loi »);
- c) l'appelante détenait une hypothèque sur un bien immeuble vacant, à savoir : parcelle 6-1, section 59M-186, étant le lot n° 6, plan 59M-186, ville de Niagara Falls dans la communauté urbaine de Niagara (le « bien ») pour la société 502759 Ontario Limited qui était en défaut depuis le 5 janvier 2000;
- d) l'appelante a subséquemment vendu le bien en vertu de son pouvoir de vente;
- e) le 13 avril 2000, l'appelante a conclu, à titre de vendeuse, un contrat de vente avec la société Charriol Services Inc., l'acheteur, pour vendre le bien au prix d'achat de 200 000 \$;
- f) le contrat stipulait que [TRADUCTION] « si l'opération est assujettie à la taxe sur les produits et services (TPS), une telle taxe doit être ajoutée au prix d'achat »;
- g) la Charriol Services Inc. est une société non résidente qui n'était pas inscrite pour l'application de la partie IX de la Loi;
- h) la vente du bien a été close le 12 mai 2000;
- i) l'appelante [n'] a [pas] perçu ni versé la TPS sur la vente.

[3] L'appelante admet les faits indiqués au paragraphe 5c), mais elle ajoute que le terrain qui y est décrit était détenu en fiducie par la propriétaire inscrite, la société 502759 Ontario Limited, au profit du propriétaire bénéficiaire, un certain M. Sam Mingle. Le représentant de l'appelante, M. Ferri, a confirmé ce fait dans son témoignage et a produit en preuve à l'appui de son affirmation un document intitulé [TRADUCTION] « Convention de fiducie¹ » daté du 28 décembre 1990 et dûment signé par Sam Mingle au nom de la 502759 Ontario Limited. M. Ferri a aussi souligné que le terrain avait été désigné par la municipalité comme un lot « individuel ». L'intimée ne conteste par ces faits, mais elle est d'avis qu'ils ne sont pas pertinents en l'espèce.

¹ Pièce A-1.

Analyse

[4] Il n'est pas contesté que l'appelante était la créancière de la 502759 Ontario Limited et qu'à la suite du manquement de la 502759 Ontario Limited l'appelante a exercé les droits qu'elle avait acquis dans le cadre de la convention hypothécaire de saisir et de vendre le terrain. Dans de telles circonstances, la disposition applicable pour la détermination des taxes que doit payer le créancier, le cas échéant, est l'article 183² de la Loi. Appliqué aux présents faits, l'alinéa 183(1)a) de la Loi

² **183(1) Saisie et reprise de possession** — Dans le cas où, après 1990, le bien d'une personne est saisi ou fait l'objet d'une reprise de possession par un créancier en exécution d'un droit ou d'un pouvoir qu'il peut exercer, à l'exception d'un droit ou d'un pouvoir qu'il possède dans le cadre d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable aux termes duquel la personne a acquis le bien ou du fait qu'il est partie à un tel bail ou accord ou à une telle licence, et en acquittement total ou partiel d'une dette ou d'une obligation de la personne envers lui, les présomptions suivantes s'appliquent :

a) pour l'application de la présente partie, la personne est réputée avoir effectué et le créancier, avoir reçu, au moment donné, une fourniture du bien par vente;

b) pour l'application de la présente partie, sauf les articles 193 et 257, cette fourniture est réputée avoir été effectuée à titre gratuit;

c) dans le cas où la fourniture visée à l'alinéa a) est la fourniture taxable d'un immeuble, la taxe payable relativement à la fourniture est réputée, pour l'application des articles 193 et 257, égale à la taxe calculée sur la juste valeur marchande du bien au moment donné;

d) dans le cas où la fourniture visée à l'alinéa a) est une fourniture d'immeuble incluse à l'article 9 de la partie I de l'annexe V, à l'article 1 de la partie V.1 de cette annexe ou à l'article 25 de la partie VI de cette annexe, pour l'application des articles 193 et 257, la fourniture est réputée être une fourniture taxable et la taxe payable relativement à la fourniture, être égale à la taxe calculée sur la juste valeur marchande du bien au moment donné.

(2) Fourniture dans le cadre d'une activité commerciale – Sous réserve du paragraphe (3), le créancier qui fournit, en dehors du cadre d'une fourniture exonérée, un bien qu'il a saisi ou dont il a repris possession dans les circonstances visées au paragraphe (1) est réputé, pour l'application de la présente partie, avoir fourni le bien dans le cadre d'une activité commerciale, sauf si l'un des paragraphes (4) à (6) s'est déjà appliqué relativement à l'utilisation du bien par lui. Par ailleurs, tout acte accompli par le créancier dans le cadre, ou à l'occasion, de la réalisation de la fourniture mais non à l'occasion de la saisie ou de la reprise de possession est réputé accompli dans le cadre de l'activité commerciale.

(3) Saisie par un tribunal - Pour l'application de la présente partie, le tribunal qui ordonne à un shérif, un huissier ou autre fonctionnaire judiciaire de saisir un bien du débiteur en vertu d'un

assimile la saisie du terrain par l'appelante à une « fourniture » de ce bien à celle-ci par la débitrice 502759 Ontario Limited. En application de l'alinéa 183(1)*b*) de la Loi, cette fourniture est réputée avoir été effectuée à titre gratuit. Elle n'entraîne donc aucune conséquence fiscale pour l'appelante et la 502759 Ontario Limited.

[5] Cependant, la saisie et la vente du terrain ont aussi entraîné l'application des paragraphes 183(2) et 183(10) de la Loi. Par l'effet combiné de ces dispositions, l'appelante était réputée³ avoir effectué une fourniture du terrain à la Charriol Services Inc., et cette fourniture était réputée avoir été « accompli[e] dans le cadre de l'activité commerciale [de l'appelante] »⁴. Il n'en fallait pas plus pour déclencher l'application à l'opération de l'article 221 de la Loi, la disposition générale qui prévoit qu'une personne qui effectue une fourniture est tenue de percevoir la TPS. En application de l'article 240 de la Loi, cette personne est aussi tenue de verser au ministre la TPS perçue. L'appelante n'a satisfait à aucune de ces obligations imposées par la Loi lorsqu'elle a exercé son pouvoir de vente en transférant le terrain à la Charriol Services Inc.

[6] L'appelante a affirmé que la convention de fiducie soustrayait la société Southern Hospitality Capital Corp. à l'application de l'article 183 de la Loi et que la vente du terrain était une fourniture « exonérée ». Cependant, ces arguments semblent avoir été fondés sur la croyance personnelle de M. Ferri selon laquelle la convention de fiducie avait empêché que l'opération ne tombe sous le coup de l'article 183 de la Loi, plutôt que sur le fait que l'opération était visée par la liste des fournitures « exonérées » prévues par la Loi. À mon avis, les faits en l'espèce

jugement en acquittement d'un montant dû par suite du jugement et qui fournit le bien ultérieurement est réputé avoir effectué la fourniture en dehors du cadre d'une activité commerciale.

[...]

(10) Garantie relative à une dette [Pouvoir de vente] - Pour l'application de la présente partie, le créancier qui exerce, en vertu d'une loi fédérale ou provinciale ou d'une convention visant un titre de créance, son droit de faire fournir un bien en règlement de tout ou partie d'une dette ou d'une obligation d'une personne est réputé avoir saisi le bien immédiatement avant cette fourniture si le paragraphe (3) ne s'y applique pas et si un séquestre, au sens du paragraphe 266(1), n'a pas le pouvoir de gérer le bien. Par ailleurs, cette fourniture est réputée effectuée par le créancier et non par la personne.

³ Paragraphe 183(10) de la Loi.

⁴ Paragraphe 183(2) de la Loi.

remplissent parfaitement les critères d'application de l'article 183 de la Loi. La Loi ne prévoit aucune exonération qui permettrait à l'appelante de se fonder sur la convention de fiducie pour éviter les conséquences des dispositions déterminatives.

[7] L'appelante a aussi fait valoir que le fait que la municipalité avait décrit le terrain comme un lot « individuel » revêtait une certaine importance. Cependant, ce fait n'a aucune incidence sur l'application de l'article 183 de la Loi. Finalement, l'appelante a soutenu que la fourniture ne tombait pas sous le coup de l'article 183 de la Loi parce que la société Southern Hospitality Capital Corp. n'était pas un inscrit aux termes de la Loi. La faiblesse de cet argument tient au fait que l'article 240 de la Loi exigeait que l'appelante soit inscrite. La société ne peut invoquer son omission d'observer les dispositions de la Loi comme moyen pour se soustraire à son obligation de payer la taxe en application de l'article 183 de la Loi. Une chose est sûre : l'appelante a vendu le terrain à un acheteur non inscrit sans percevoir la TPS. Dans ces circonstances, l'appelante était tenue selon la Loi à verser la TPS exigible sur le prix d'achat de 200 000 \$.

[8] Par conséquent, l'appelante n'a pas réfuté les hypothèses sur lesquelles le ministre avait fondé la cotisation établie à son égard. En application de l'article 183(10) de la Loi, l'appelante est réputée avoir effectué une fourniture du terrain à la 502759 Ontario Limited et doit donc payer la TPS imposée de même que l'intérêt et les pénalités. En conséquence, l'appel doit être rejeté.

Signé à Prince Albert (Saskatchewan), ce 11^e jour d'août 2006.

« G. Sheridan »

Juge Sheridan

Traduction certifiée conforme
ce 4^e jour de décembre 2006.

Jean David Robert, traducteur

RÉFÉRENCE : 2006CCI456

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2005-2211(GST)I

INTITULÉ : Southern Hospitality Capital Corp. et Sa
Majesté la Reine

LIEU DE L' AUDIENCE : St. Catharines (Ontario)

DATE DE L' AUDIENCE : Le 31 juillet 2006

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge G. Sheridan

DATE DU JUGEMENT : Le 11 août 2006

COMPARUTIONS :

Représentant de l'appelante : Andrew A. Ferri

Avocate de l'intimée : M^e Genevieve Lévêille

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelante :

Nom :

Cabinet :

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