

Dossier : 2011-3952(IT)G

ENTRE :

MOHAMMED TIBILLA,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appels entendus le 5 juin 2013 à Montréal (Québec)

Devant : L'honorable juge Lucie Lamarre

Comparutions :

Pour l'appelante :

L'appelant lui-même

Avocate de l'intimée :

M<sup>e</sup> Valerie Messoré

---

## **JUGEMENT**

Les appels interjetés des nouvelles cotisations établies au titre de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 2007 et 2008 sont rejetés, avec dépens en faveur de l'intimée.

Signé à Ottawa, Canada, ce 3<sup>e</sup> jour de juillet 2013.

« Lucie Lamarre »

---

Juge Lamarre

Traduction certifiée conforme  
ce 3<sup>e</sup> jour de septembre 2013.

François Brunet, réviseur

Référence : 2013 CCI 215

Date : 20130703

Dossier : 2011-3952(IT)G

ENTRE :

MOHAMMED TIBILLA,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

La juge Lamarre

[1] La Cour est saisie d'appels relatifs à de nouvelles cotisations que le ministre du Revenu national (le « ministre ») a établies au titre de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « LIR ») pour les années d'imposition 2007 et 2008.

[2] Le 18 décembre 2007, l'appelant a vendu au prix de 285 000 \$ un bien locatif dont il avait fait l'acquisition le 14 novembre 2002 au prix de 172 000 \$. Les deux opérations ont été exécutées par actes notariés (pièce R-1, onglets 13 et 14).

[3] En produisant sa déclaration de revenus pour l'année d'imposition 2007, l'appelant n'a déclaré aucun gain en capital sur la vente de ce bien.

[4] Le 31 août 2010, l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») a informé l'appelant au moyen d'une lettre<sup>1</sup> que sa déclaration de revenus pour l'année 2007 faisait l'objet d'un examen et qu'il avait à produire des renseignements et des documents concernant le bien locatif vendu en 2007, soit la copie des contrats

---

<sup>1</sup> Les deux parties ont reconnu devant le tribunal que la lettre avait été datée par erreur du 31 août 2009, mais qu'elle avait été effectivement envoyée le 31 août 2010.

d'achat et de vente, le relevé de la déduction pour amortissement demandée au cours des années pendant lesquelles il était propriétaire du bien, de même que la liste de toutes les dépenses liées à l'achat et à la vente, de pair avec les reçus correspondants (pièce R-1, onglet 2).

[5] L'appelant a produit en retard sa déclaration de revenus pour 2008, et l'ARC en a reçu copie, datée du 17 août 2008, le 10 septembre 2010 (pièce R-1, onglet 3, page 21, et onglet 18). Dans sa déclaration de revenus concernant l'année 2008, l'appelant a déclaré un gain en capital de 41 571,64 \$ ainsi qu'un gain en capital imposable de 20 785,82 \$ (50 p. 100 du gain en capital) sur la vente du bien locatif susmentionné (pièce R-1, onglet 3, pages 2 et 6).

[6] Pour calculer le montant du gain en capital, l'appelant a ajouté au coût du bien une somme de 52 810 \$ qui, a-t-il dit, représentait les frais de rénovation qu'il avait engagés en rapport avec le bien à compter du mois d'avril 2002, avant de s'en porter acquéreur. Le calcul du gain en capital que l'appelant a fait figure dans sa déclaration de revenus pour 2008 (pièce R-1, onglet 3, page 17), à laquelle il a joint des formulaires (annexe 8) dont se servent habituellement les sociétés pour la déduction pour amortissement (la « DPA »). Il existe un tel formulaire pour l'année d'imposition terminée le 31 décembre 2002 (page 18) et un autre pour l'année d'imposition terminée le 31 décembre 2008 (page 10). L'appelant a reconnu devant la Cour qu'au moment de produire sa déclaration de revenus pour 2008, il avait rempli les deux formulaires, dans lesquels il avait indiqué la somme de 52 810 \$ à titre de [TRADUCTION] « coût des acquisitions au cours de l'année ».

[7] L'ARC a refusé l'ajout de la somme de 52 810 \$ au coût du bien dans le cadre du calcul du gain en capital, car l'appelant n'avait fourni aucune pièce justificative. De plus, l'ARC a inclus le gain en capital dans le revenu gagné en 2007, plutôt qu'en 2008, parce que la disposition du bien avait eu lieu en décembre 2007 et que c'était à ce moment-là que l'appelant en avait reçu la contrepartie.

[8] Dans un document fourni à l'ARC, l'appelant a indiqué que l'acheteur du bien avait demandé le remboursement d'une partie du prix d'achat, de sorte que l'appelant avait exigé que la vente soit annulée. Il semble que le désaccord ait été réglé à l'amiable en mars 2008. L'appelant a donc estimé que, jusqu'en mars 2008, l'opération de vente, malgré l'entente signée en décembre 2007, était incertaine et incomplète. C'est pour cette raison qu'il n'a déclaré le gain en capital que dans l'année 2008 (voir la lettre de l'appelant à l'ARC datée du 17 septembre 2010, pièce A-2, onglet 2).

[9] En ce qui concerne les frais de rénovation de 52 810 \$, l'appelant a expliqué devant la Cour qu'il avait acheté le bien d'un ami de longue date, qui lui avait donné accès au bien et contrôle sur ce dernier dès le mois d'avril 2002 afin qu'il puisse effectuer les travaux de rénovation. Ils ont consisté à remettre en état et à agrandir le sous-sol, à cimenter les escaliers reliant le sous-sol au rez-de-chaussée, de même qu'à refaire la tuyauterie en cuivre et le câblage électrique. Il a ventilé les coûts approximatifs de tous ces travaux sur une feuille qu'il a produite en tant que pièce A-1. Il a déclaré que l'achat du bien n'avait été conclu qu'en décembre 2002, parce que son ami, qui vendait le bien, avait été victime d'une crise cardiaque en avril 2002. Cet ami, qui est toujours vivant, se trouvait censément en Afrique à la date de l'audience, et il s'agit là de la raison pour laquelle il n'a pas été cité comme témoin. L'appelant ne détenait aucune pièce justificative pour les travaux de rénovation en question. Il a déclaré que ces pièces avaient toutes été classées quelque part dans le sous-sol de la maison dans laquelle il vit aujourd'hui, mais qu'il les avait toutes perdues lors d'une inondation qui a eu lieu, a-t-il dit, en 2008. Il n'a pas vraiment expliqué pourquoi les renseignements relatifs à cette inondation n'avaient pas été portés à l'attention de l'ARC lors de la vérification ou du processus d'appel, ni lors des interrogatoires préalables menés par l'avocate de l'intimée. Il a déclaré n'avoir rien réclamé à l'assurance après l'inondation afin d'éviter que l'on majore ses primes. C'était la raison pour laquelle il n'avait aucun élément de preuve écrit confirmant cet incident.

[10] L'appelant est néanmoins d'avis qu'il peut tout de même déduire ces frais à titre de dépenses en capital à ajouter au coût du bien. Il soutient que, conformément au paragraphe 230(4) de la LIR, il n'était pas tenu de conserver ses pièces justificatives plus de six ans après la date à laquelle les dépenses avaient été engagées.

[11] L'appelant est aujourd'hui au service de l'ARC à titre de préposé aux demandes de prestations pour enfant. Lors des années en cause, il exerçait les fonctions de vérificateur auprès de l'ARC.

[12] M<sup>me</sup> Odette Lefebvre, l'agente des appels auprès de l'ARC qui a passé en revue le dossier de l'appelant, a témoigné que la déclaration de revenus pour 2002 avait été détruite. Elle a toutefois produit un document intitulé « Revenu et déductions », qui résume la déclaration de revenus pour 2002 de l'appelant (pièce R-3). Elle a expliqué qu'il ressort de ce document que, en 2002, l'appelant avait tiré un revenu locatif brut de 2 405 \$ du bien qui est en litige en l'espèce et qu'il avait déduit une perte locative nette de 17 310 \$, ce qui veut dire que l'appelant

s'était vu autoriser des dépenses d'environ 19 700 \$ pour 2002. M<sup>me</sup> Lefebvre a également mentionné qu'aucun formulaire de DPA n'a été produit avec la déclaration de revenus pour 2002, comme l'indique le document susmentionné.

[13] Elle a également conclu à partir de l'« Index des immeubles » que la vente du bien par l'appelant avait été inscrite dans le registre foncier officiel le 19 décembre 2007 et que le prix de vente payé était de 285 000 \$ (pièce R-1, onglet 15).

### Analyse

[14] Deux questions me sont déférées : la première consiste à rechercher dans quelle année le gain en capital devait être déclaré, et la seconde à rechercher le montant exact du gain en capital.

#### *I L'année dans laquelle le gain en capital devait être déclaré*

[15] Le revenu que gagne un contribuable pour une année d'imposition est déterminé par les règles énoncées à l'article 3 de la LIR, dont l'alinéa *a*) lequel exige que le contribuable déclare son revenu de toutes sources. Les gains en capital sont toutefois inclus dans le revenu aux termes de l'alinéa *3b*). Voici le texte des alinéas *3a*) et *b*):

### SECTION B — CALCUL DU REVENU

#### Règles fondamentales

**3. Revenu pour l'année d'imposition** — Pour déterminer le revenu d'un contribuable pour une année d'imposition, pour l'application de la présente partie, les calculs suivants sont à effectuer :

*a*) le calcul du total des sommes qui constituent chacune le revenu du contribuable pour l'année (autre qu'un gain en capital imposable résultant de la disposition d'un bien) dont la source se situe au Canada ou à l'étranger, y compris, sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, le revenu tiré de chaque charge, emploi, entreprise et bien;

*b*) le calcul de l'excédent éventuel du montant visé au sous-alinéa (i) sur le montant visé au sous-alinéa (ii) :

(i) le total des montants suivants :

(A) ses gains en capital imposables pour l'année tirée de la disposition de biens, autres que des biens meubles déterminés,

(B) son gain net imposable pour l'année tirée de la disposition de biens meubles déterminés,

(ii) l'excédent éventuel de ses pertes en capital déductible pour l'année, résultant de la disposition de biens autres que des biens meubles déterminés sur les pertes déductibles au titre d'un placement d'entreprise pour l'année, subies par le contribuable; [...]

[16] Les règles relatives au calcul d'un gain en capital sont énoncées à l'alinéa 39(1)a) de la LIR :

**39. (1) Sens de gain en capital et de perte en capital** — Pour l'application de la présente loi :

a) un gain en capital d'un contribuable, tiré, pour une année d'imposition, de la disposition d'un bien quelconque, est le gain, déterminé conformément à la présente sous-section (jusqu'à concurrence du montant de ce gain qui ne serait pas, compte non tenu du passage « autre qu'un gain en capital imposable résultant de la disposition d'un bien », à l'alinéa 3a), et de l'alinéa 3b), inclus dans le calcul de son revenu pour l'année ou pour toute autre année d'imposition), que ce contribuable a tiré, pour l'année, de la disposition d'un bien lui appartenant, à l'exception [...]

[17] Aux termes de l'alinéa 39(1)a) de la LIR, le gain en capital, pour une année d'imposition, que tire un contribuable de la disposition d'un bien quelconque est le gain que tire ce contribuable, pour l'année, de cette disposition, tel que déterminé conformément à la sous-section c.

[18] L'alinéa 39(1)a) dispose, au final, que le gain en capital ne prend naissance qu'au moment de la disposition du bien. La définition du mot « disposition » figure au paragraphe 248(1) de la LIR :

**248.(1) Définitions** — Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

[...]

« *disposition* » Constitue notamment une disposition de bien, sauf indication contraire expresse :

a) toute opération ou tout événement donnant droit au contribuable au produit de disposition d'un bien; [...]

[19] La disposition du bien inclut donc l'opération ou l'événement qui donne droit au contribuable au « produit de disposition » de ce bien. Cette expression est elle-même définie à l'article 54 de la LIR :

**54. Définitions** — Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente sous-section.

[...]

« *produit de disposition* » Sont compris dans le produit de disposition d'un bien :

a) le prix de vente du bien qui a été vendu; [...]

[20] Le produit de disposition signifie donc, notamment, le prix de vente d'un bien.

[21] En l'espèce, la vente a eu lieu par acte de vente devant notaire dans la province du Québec le 18 décembre 2007. Cet acte de vente stipulait que l'acheteur devenait le propriétaire, avec possession et occupation immédiates à la même date (voir l'acte de vente, pièce R-1, onglet 14, page 3 - « Possession »). La contrepartie de la vente était la somme de 285 000 \$, que le vendeur (l'appelant) a reconnu avoir reçue de l'acheteur et pour laquelle une libération absolue a été accordée (voir l'acte de vente, pièce R-1, onglet 14, page 6 - « Prix »). La vente a été inscrite dans le registre foncier officiel le 19 décembre 2007 comme ayant été effectuée à ce prix-là (pièce R-1, onglet 15).

[22] On peut donc logiquement conclure que la disposition a eu lieu en 2007 et qu'elle aurait dû être déclarée à titre de disposition d'un bien en capital dans l'année d'imposition 2007. Le fait que l'acheteur ait pu contester par la suite le prix d'achat (une allégation qu'aucune preuve tangible ne corrobore) importe peu en l'espèce. L'appelant a bel et bien disposé de son bien et reçu le produit de cette disposition en 2007. Le gain en capital devait être inclus dans le revenu pour l'année d'imposition 2007, conformément aux dispositions susmentionnées de la LIR.

[23] L'appelant a également fait valoir qu'un agent de l'ARC l'avait avisé que son gain en capital devait être inclus dans le revenu pour l'année d'imposition 2008, et qu'était opposable à l'intimée cet avis. Premièrement, rien ne prouve qu'un tel avis a été donné. Deuxièmement, même si tel avait été le cas, la question

n'est pas de savoir si les agents de l'ARC ont exercé convenablement leurs pouvoirs, mais plutôt s'il peut être démontré que les montants visés par la cotisation sont bel et bien dus sous le régime de la LIR. La question dont la Cour est saisie est la validité de la cotisation, et non le processus par lequel celle-ci a été établie (voir *Main Rehabilitation Co. c. La Reine*, 2004 CAF 403, 2004 DTC 6762, [2004] A.C.F. n° 2030 (QL), au par. 8).

[24] Je conclus donc qu'il fallait que le gain en capital soit déclaré dans l'année d'imposition 2007.

## *II Le montant du gain en capital*

[25] L'appelant a ajouté un montant de 52 810 \$ au prix de base rajusté du bien de façon à réduire le montant de son gain en capital. L'ARC a refusé cet ajout.

[26] L'appelant n'a produit aucune pièce justificative, simplement une estimation des dépenses engagées.

[27] Il est ressort des éléments de preuve qu'un montant de près de 20 000 \$ a été autorisé à titre de dépenses locatives pour 2002. Je présume que des pièces justificatives ont été produites à ce moment-là en rapport avec ces dépenses.

[28] L'appelant a déclaré que les pièces justifiant les dépenses en capital pour cette même année-là, dépenses qu'il déclare maintenant en vue de réduire son gain en capital, ont disparu lors d'une inondation survenue en 2008.

[29] Bien que l'ARC ait commencé la vérification en 2010, c'est-à-dire après l'inondation, l'appelant ne lui a jamais fait part de cet incident. Il en a parlé pour la première fois devant la Cour.

[30] L'appelant a également déclaré qu'il n'avait en main aucun document susceptible de l'aider à prouver qu'il avait subi des dommages à la suite d'une inondation. Son explication était qu'il n'avait pas voulu demander un règlement d'assurance afin d'éviter que l'on majore ses primes.

[31] Les explications de l'appelant sont, selon moi, difficiles à croire. D'autant plus qu'il n'a jamais fait état de l'inondation à l'ARC, bien qu'on lui ait demandé de produire les documents aux stades de la vérification et de l'appel. Il ne l'a pas signalé non plus lors de son interrogatoire préalable. De plus, il semble que l'appelant n'ait pas fait état dans sa déclaration de revenus pour 2002 de

l'existence des dépenses en capital en question (selon le témoignage de M<sup>me</sup> Lefebvre, de l'ARC).

[32] Enfin, l'appelant soutient que ces dépenses ont été engagées avant l'acquisition du bien, ce qui est une autre allégation à laquelle il est difficile de souscrire sans éléments de preuve corroborants. La Cour, lorsqu'elle n'est pas convaincue de la crédibilité du témoin, et surtout dans les cas où le contribuable cherche à déduire des dépenses, a le pouvoir discrétionnaire d'exiger que ce dernier produise des documents justificatifs à l'appui de ce qu'il avance (*House c. La Reine*, 2011 CAF 234, 2011 DTC 5142, au par. 80). Ainsi que l'a observé la Cour d'appel fédérale dans *Njenga v. The Queen*, 96 DTC 6593, à la page 6594, décision à laquelle il est fait référence dans l'arrêt *House* :

Le système fiscal est fondé sur l'autocontrôle. Il est d'intérêt public que la charge de prouver le fondement des déductions et des réclamations repose sur le contribuable. Le juge de la Cour de l'impôt a statué que les personnes comme la requérante doivent être en mesure de produire toutes les informations et justifications permettant d'appuyer les réclamations qu'elles font. Nous sommes d'accord avec cette conclusion. M<sup>me</sup> Njenga, à titre de contribuable, a la responsabilité de justifier ses affaires personnelles d'une manière raisonnable. Des reçus écrits par elle-même et des allégations sans preuve ne sont pas suffisants.

[33] Je conviens donc avec l'intimée que l'appelant ne pouvait pas ajouter les dépenses en question au prix de base rajusté du bien sans les justifier par des pièces adéquates.

[34] L'appelant a fait valoir subsidiairement qu'il n'avait pas à conserver ses pièces justificatives plus de six ans après avoir engagé les dépenses en 2002, invoquant à cet égard l'article 230 de la LIR :

[35] Les passages pertinents de cette disposition sont les suivants :

### **Généralités**

**230. (1) Livres de comptes et registres** — Quiconque exploite une entreprise et quiconque est obligé, par ou selon la présente loi, de payer ou de percevoir des impôts ou autres montants doit tenir des registres et des livres de comptes (y compris un inventaire annuel, selon les modalités réglementaires) à son lieu d'affaires ou de résidence au Canada ou à tout autre lieu que le ministre peut désigner, dans la forme et renfermant les renseignements qui permettent d'établir le montant des impôts payables en vertu de la présente loi, ou des impôts ou autres sommes qui auraient dû être déduites, retenues ou perçues.

[...]

**(4) Durée de conservation** — Quiconque est requis, sous le régime du présent article, de tenir des registres et livres de comptes doit conserver :

a) les registres et livres de comptes, de même que les comptes et pièces justificatives nécessaires à la vérification des renseignements contenus dans ces registres et livres de comptes, dont les règlements prévoient la conservation pour une période déterminée;

b) tous les autres registres et livres de comptes mentionnés au présent article de même que les comptes et pièces justificatives nécessaires à la vérification des renseignements contenus dans ces registres et livres de comptes pendant les six ans qui suivent la fin de la dernière année d'imposition à laquelle les documents se rapportent.

[...]

**(6) Exception : opposition ou appel** — Une personne tenue par le présent article de tenir des registres et livres de comptes et qui signifie un avis d'opposition ou est partie à un appel devant la Cour canadienne de l'impôt en vertu de la présente loi doit conserver les registres, livres de comptes, comptes et pièces justificatives nécessaires à l'examen de l'opposition ou de l'appel jusqu'à l'expiration du délai d'appel prévu à l'article 169 en cas de signification d'un avis d'opposition, ou, en cas d'appel, jusqu'au prononcé sur l'appel et sur tout autre appel en découlant ou jusqu'à l'expiration du délai prévu pour interjeter cet autre appel.

[36] Il ressort clairement du paragraphe 230(6) de la LIR que le contribuable qui s'oppose à une cotisation ou qui la porte en appel se doit de conserver ses livres de comptes et ses registres jusqu'au règlement de l'opposition ou de l'appel. Il incombe à l'appelant de prouver que les hypothèses sur lesquelles le ministre s'est fondé en établissant sa cotisation sont erronées (*Hickman Motors Ltd. c. Canada*, [1997] 2 R.C.S. 336, aux paragraphes 92 et 93).

[37] Par ailleurs, le paragraphe 230(1) exige que le contribuable conserve ses registres et ses livres de comptes afin qu'il soit possible d'établir le montant de l'impôt à payer ou des sommes à déduire. De plus, aux termes du paragraphe 230(4), tous les registres et livres de comptes, de même que les comptes et pièces justificatives nécessaires à la vérification des renseignements qui y sont contenus, doivent être conservés jusqu'à l'expiration du délai de six ans qui suit la fin de la dernière année d'imposition à laquelle se rapportent ces registres et ces livres de comptes.

[38] La mention qui est faite de l'expiration du délai de six ans qui suit la fin de la dernière année d'imposition à laquelle se rapportent les livres de comptes et les registres doit être interprétée au regard du contexte. En l'espèce, je suis d'avis que, bien que les dépenses aient été engagées en 2002, la dernière année d'imposition à laquelle les pièces justificatives se rapportent est celle dans laquelle l'appelant a déduit les dépenses en vue de réduire son gain en capital, qu'il a réalisé en 2007. De ce fait, on ne pouvait pas détruire les pièces justificatives avant la plus tardive des deux dates suivantes : l'expiration du délai de six ans après 2007 (paragraphe 230(4)) ou la date du prononcé final sur son appel (paragraphe 230(6)).

[39] Les appels sont rejetés, avec dépens en faveur de l'intimée.

Signé à Ottawa, Canada, ce 3<sup>e</sup> jour de juillet 2013.

« Lucie Lamarre »

---

Juge Lamarre

Traduction certifiée conforme  
ce 3<sup>e</sup> jour de septembre 2013.

François Brunet, réviseur

RÉFÉRENCE : 2013 CCI 215

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2011-3952(IT)G

INTITULÉ : MOHAMMED TIBILLA C. SA MAJESTÉ  
LA REINE

LIEU DE L' AUDIENCE : Montréal (Québec)

DATE DE L' AUDIENCE : Le 5 juin 2013

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Lucie Lamarre

DATE DU JUGEMENT : Le 3 juillet 2013

COMPARUTIONS :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même  
Avocate de l'intimée : M<sup>e</sup> Valerie Messoré

AVOCATS INSCRITS  
AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom :

Cabinet :

Pour l'intimée :

William F. Pentney  
Sous-procureur général du Canada  
Ottawa, Canada