

Dossier : 2012-3741(GST)I

ENTRE :

GUS NAPOLI,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 6 septembre 2013, à Toronto (Ontario)

Devant : L'honorable juge B. Paris

Comparutions :

Représentant de l'appelant : M. Sam Culmone

Avocate de l'intimée : M^e Rita Araujo

JUGEMENT

L'appel relatif à la nouvelle cotisation concernant un remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves et établie en vertu de la partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* en date du 5 juillet 2011 est rejeté, conformément aux motifs du jugement ci-joints.

Signé à Ottawa, Canada, ce 30^e jour de septembre 2013.

« B. Paris »

Juge Paris

Traduction certifiée conforme
ce 6^e jour de novembre 2013.

S. Tasset

Référence : 2013 CCI 307
Date : 20130930
Dossier : 2012-3741(GST)I

ENTRE :

GUS NAPOLI,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Paris

[1] Il s'agit d'un appel relatif au refus du remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves (le « remboursement pour habitations neuves ») que l'appelant a demandé à l'égard de l'achat d'une maison neuve, située au 33 Tanager Crescent, à Wasaga Beach (Ontario).

[2] Le remboursement a été refusé parce que, au moment de l'achat : (i) l'appelant n'avait pas l'intention d'utiliser l'immeuble comme lieu de résidence habituelle pour lui ou l'un de ses proches, et (ii) ni l'appelant ni l'un de ses proches n'ont été le premier particulier à occuper l'immeuble à titre résidentiel. Les conditions qui s'appliquent au remboursement pour habitations neuves sont exposées aux alinéas 254(2)b) et g) de la *Loi sur la taxe d'accise* (la « LTA »).

[3] L'appelant et son épouse ont conclu la convention d'achat-vente de la maison avec le constructeur le 13 octobre 2007. La date de clôture était le 31 octobre 2007.

[4] Le 26 octobre 2007, l'appelant et son épouse ont signé un contrat en vue de louer la maison à M^{me} Natalie King, pour un an. Ce contrat prévoyait que la location débuterait le 15 novembre 2007, et M^{me} King n'était pas une proche de l'appelant.

[5] Selon l'état des rajustements relatif à l'achat de la maison, la transaction a été conclue le 31 octobre 2007. À cette date-là, l'appelant et son épouse ont rempli et signé un certain nombre de documents concernant le remboursement pour habitations neuves, dont le formulaire de demande du remboursement, une cession de ce remboursement en faveur du constructeur, de même qu'une déclaration solennelle. Sur le formulaire de demande du remboursement pour habitations neuves, la case indiquant que la maison était le lieu de résidence habituelle du demandeur ou d'un proche de ce dernier a été cochée. Dans la déclaration solennelle, l'appelant et son épouse ont déclaré qu'ils achetaient la maison à titre de lieu de résidence habituelle pour eux-mêmes ou pour un proche.

[6] Selon le témoignage de l'appelant et de son épouse, quand ils ont conclu la convention d'achat de la maison le 13 octobre 2007 leur intention était que les parents âgés de l'épouse l'occuperaient à titre de résidence habituelle. À l'époque, les parents de l'épouse vivaient dans leur propre maison, en compagnie de deux de leurs enfants d'âge adulte. L'épouse de l'appelant a déclaré que les conditions de vie de ses parents avaient commencé à poser des difficultés et qu'elle et son époux souhaitaient les aider en leur procurant un endroit où vivre séparément de leurs deux enfants d'âge adulte. Tant l'appelant que son épouse ont semblé être sincères à propos des détails de cette situation, et je conviens qu'à l'époque de la signature de la convention d'achat-vente de la maison, leur intention était que les parents de l'épouse vivent à cet endroit.

[7] Cependant, l'appelant et son épouse ont également déclaré que les parents de cette dernière ont été, dès le départ, ambivalents à propos du projet. C'est pour cette raison-là, ont-ils indiqué, qu'ils ont décidé de mettre la maison en location à titre de [TRADUCTION] « plan de réserve ». L'épouse a dit que même après la signature de l'accord de location, soit le 26 octobre 2007, elle espérait encore convaincre ses parents d'emménager dans la maison. L'appelant et elle ont déclaré que les parents ont occupé la maison à quelques reprises après qu'ils en ont pris possession le 31 octobre 2007 et avant le 17 novembre 2007, date à laquelle la locataire s'y est installée.

[8] Je ne puis admettre que l'appelant et son épouse avaient encore l'intention que les parents de cette dernière s'installent dans la maison après la conclusion du contrat de location avec M^{me} King. Je trouve aussi fort peu probable que les parents

de l'épouse de l'appelant y aient passé quelques nuits entre le 31 octobre et le 17 novembre 2007, alors que le constructeur y faisait encore des travaux en vue de corriger des lacunes. Par ailleurs, la locataire, M^{me} King, a déclaré que lorsqu'elle a emménagé, elle n'a vu aucun signe que quelqu'un avait utilisé la maison ou y avait vécu. Enfin, il n'est pas logique selon moi que les parents de l'épouse de l'appelant aient passé du temps dans la maison après que le couple eut décidé de la mettre en location. Même si j'avais reconnu que les parents avaient effectivement passé la nuit dans la maison à quelques reprises avant que la locataire s'y installe, la preuve est loin d'établir que ces séjours de plus de 24 heures sont assimilables au fait d'occuper la maison à titre résidentiel.

[9] Je signale également que l'appelant n'a pas appelé l'un ou l'autre de ses beaux-parents à témoigner à l'audience. L'épouse a déclaré que sa mère avait des problèmes de genoux et son père des problèmes de santé, mais il n'a pas été demandé d'ajourner l'audience pour qu'ils puissent comparaître, et aucune preuve convaincante n'a été produite pour montrer que des problèmes de santé les empêchaient de comparaître. J'ai tiré une inférence défavorable du fait que l'appelant n'a appelé ni l'un ni l'autre comme témoins.

[10] Quant au commentaire du représentant de l'appelant selon lequel ce dernier et son épouse ont occupé l'immeuble à titre résidentiel après en avoir pris possession, je signale que l'appelant a déclaré qu'après chacune des fois où ils s'étaient rendus à la maison entre le 31 octobre et le 17 novembre (pour suspendre des rideaux, installer un lave-vaisselle et exécuter diverses petites tâches), ils étaient revenus chez eux le soir.

[11] Pour ces motifs, je conclus que ni les beaux-parents de l'appelant ni l'appelant et son épouse n'ont occupé l'immeuble à titre résidentiel après le 31 octobre 2007 et avant que la locataire y emménage le 17 novembre 2007. Cela porte un coup fatal à la demande de remboursement pour habitations neuves de l'appelant, car il est exigé à la division 254(2)g)(i)(A) de la LTA que le demandeur ou l'un de ses proches soit le premier particulier à occuper l'immeuble à titre résidentiel à un moment après que les travaux sont achevés en grande partie.

[12] Le représentant de l'appelant a fait valoir, subsidiairement, que si l'appelant n'avait pas droit au remboursement pour habitations neuves, il devrait pouvoir demander un remboursement de TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs (le « remboursement pour immeubles d'habitation locatifs ») à l'égard de la maison parce qu'il répondait à toutes les conditions connexes.

[13] Cependant, comme l'a fait remarquer l'avocate de l'intimée, le délai prévu pour demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs est de deux ans après la fin du mois où la TPS est devenue payable pour la première fois relativement à l'achat. C'est ce qui est prescrit à l'alinéa 256.2(7)a) de la LTA.

[14] Étant donné que la TPS est devenue payable sur l'achat de la maison à la date de clôture, soit le 31 octobre 2007, le délai prévu pour demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs aurait été le 31 octobre 2009. L'appelant n'a déposé la demande qu'en 2011, après que le ministre eut refusé sa demande de remboursement pour habitations neuves.

[15] Je n'ai pas compétence pour faire lever ou proroger le délai prévu à l'alinéa 256.2(7)a). Je ne suis donc pas habilité à ordonner au ministre de faire droit à la demande de remboursement pour immeubles d'habitation locatifs de l'appelant.

[16] Aux dires de l'appelant, d'autres contribuables qui ont acheté une maison du même constructeur et demandé le remboursement pour habitations neuves, mais qui ont ensuite loué cette maison se sont vu autoriser par l'ARC à déposer une demande de remboursement pour immeubles d'habitation locatifs à la place de leur demande de remboursement pour habitations neuves, et ce remboursement leur a en fait été accordé.

[17] Là encore, je conviens avec l'avocate de l'intimée que je ne puis tenir compte de la manière dont l'ARC a traité ces autres contribuables. Il me faut appliquer les dispositions de la LTA aux faits de l'espèce et, comme je l'ai indiqué, la demande que l'appelant a déposée en vue d'obtenir le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs était hors délai.

[18] Il s'agit là d'un résultat sévère pour l'appelant, et je suis sensible à sa position, mais je me dois de rejeter l'appel.

Signé à Ottawa, Canada, ce 30^e jour de septembre 2013.

« B. Paris »

Juge Paris

Traduction certifiée conforme
ce 6^e jour de novembre 2013.

S. Tasset

RÉFÉRENCE : 2013 CCI 307

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2012-3741(GST)I

INTITULÉ : GUS NAPOLI ET SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Toronto (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 6 septembre 2013

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge B. Paris

DATE DU JUGEMENT : Le 30 septembre 2013

COMPARUTIONS :

Représentant de l'appelant : M. Sam Culmone
Avocate de l'intimée : M^e Rita Araujo

AVOCATS INSCRITS
AU DOSSIER

Pour l'appelant :

Nom :

Cabinet :

Pour l'intimée : William F. Pentney
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada