

Dossier : 2013-1929(GST)I

ENTRE :

LIPING LIU,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 31 octobre 2014 à Hamilton (Ontario)

Devant : L'honorable juge Valerie Miller

Comparutions :

Pour l'appelante :

L'appelante elle-même

Avocat de l'intimée :

M^e Devon Peavoy

JUDGMENT

L'appel relatif à la cotisation établie en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise*, dont la confirmation est datée du 5 février 2013, est rejeté, et la décision du ministre du Revenu national est confirmée.

Signé à Ottawa, Canada, ce 13^e jour de novembre 2014.

« V.A. Miller »

Juge V.A. Miller

Traduction certifiée conforme
ce 2^e jour de décembre 2014.

S. Tasset

Référence : 2014 CCI 335
Date : 20141113
Dossier : 2013-1929(GST)I

ENTRE :

LIPING LIU,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

La juge V.A. Miller

[1] La question en litige dans le présent appel consiste à savoir si l'appelante a droit au remboursement de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (« TPS/TVH ») pour habitation neuve, relativement à un montant de taxe payé pour la construction d'une maison en 2010.

[2] Le 28 mars 2010, l'appelante et son époux ont fait l'achat du lot n° 25 sur la promenade River Valley, à Kitchener, en Ontario, auprès de Hidden Valley Kitchener Ltd., au prix de 295 000 \$. Le même jour, ils ont convenu de faire bâtir pour eux une maison sur ce lot, par Adelaide Custom Homes Ltd., au prix de 626 344,15 \$.

[3] Selon l'appelante, son époux et elle ont acheté le terrain et retenu les services du constructeur pour bâtir la maison dans le cadre de deux opérations distinctes parce qu'un agent financier d'East Forest Homes les avait informés que cela leur permettrait de réaliser une économie de 24 600 \$.

[4] Le 15 juin 2011, l'appelante a présenté une demande de remboursement de TPS/TVH pour habitation neuve. Elle s'est servie du formulaire qui précisait qu'il ne s'appliquait qu'aux maisons achetées d'un constructeur. Par une lettre datée du 3 novembre 2011, l'Agence du revenu du Canada (« ARC ») l'a informée qu'en ce

qui concerne le droit au remboursement de TPS/TVH pour habitation neuve achetée d'un constructeur, l'article 254 de la *Loi sur la taxe d'accise* (« LTA ») exige que le terrain et la maison soient tous deux achetés du constructeur. La lettre l'informait également que sa demande de remboursement serait refusée et qu'un avis de cotisation suivrait. On l'avisait par ailleurs qu'elle avait peut-être droit à un remboursement pour habitation neuve en vertu de l'article 256 de la LTA et qu'elle aurait à présenter un formulaire intitulé « GST191 (TPS191) Demande de remboursement de la TPS/TVH pour les maisons neuves construites par le propriétaire » (« demande pour maisons neuves construites par le propriétaire »).

[5] L'avis de cotisation a été établi à l'endroit de l'appelante le 4 novembre 2011, et cette dernière a déposé un avis d'opposition le 3 février 2012. Elle n'a pas produit la demande pour maisons neuves construites par le propriétaire. La cotisation a été ratifiée le 5 février 2013.

La position de l'appelante

[6] L'appelante estime qu'elle a droit au remboursement de TPS/TVH pour habitation neuve parce qu'elle a signé en même temps, le 28 mars 2010, les documents relatifs à l'achat du terrain et à la construction de sa maison. Elle ajoute qu'elle a signé les deux ententes en même temps, auprès de la même personne. Il ne faudrait pas que l'on considère la maison comme étant « construite par le propriétaire », car l'appelante n'a pas acheté de matériaux de construction. Elle a pris possession de la maison le 29 octobre 2010 et a présenté sa demande de remboursement le 15 juin 2011, soit dans les deux ans suivant la prise de possession de la maison.

[7] L'appelante prétend qu'elle a droit au remboursement pour habitation neuve d'un montant de 24 000 \$ ainsi qu'au remboursement pour habitation provincial d'un montant de 8 000 \$. C'est le directeur financier d'East Forest Homes qui l'a conseillée, et elle devrait pouvoir se fonder sur son expertise.

[8] Par ailleurs, son avis d'opposition n'a pas été confirmé avant le 5 février 2013, ce qui est au-delà du délai dans lequel elle pouvait présenter la demande pour maisons neuves construites par le propriétaire. L'ARC aurait dû confirmer son avis d'opposition avant l'expiration du délai de prescription de deux ans et, comme cela n'a pas été fait, on devrait lui permettre de présenter la demande pour maisons neuves construites par le propriétaire.

L'analyse et la décision

[9] Le paragraphe 254(2) de la LTA prévoit un remboursement pour habitation neuve qui s'applique aux maisons achetées d'un constructeur. Le texte de l'alinéa 254(2)a) est le suivant :

254(2) Le ministre verse un remboursement à un particulier dans le cas où, à la fois :

a) le constructeur d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété en effectue, par vente, la fourniture taxable au profit du particulier;

[10] Selon la définition d'un « immeuble d'habitation » que donne l'article 123 de la LTA, un tel immeuble inclut le terrain (appelé « fonds » dans la citation ci-après) :

« immeuble d'habitation »

a) La partie constitutive d'un bâtiment qui comporte au moins une habitation, y compris :

(i) la fraction des parties communes et des dépendances et **du fonds contigu au bâtiment** qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment, [non souligné dans l'original].

[11] On aurait considéré la maison de l'appelante comme ayant été achetée du constructeur si elle avait acheté auprès de ce dernier à la fois le terrain et la maison, ce qu'elle n'a pas fait. Elle a peut-être bien signé en même temps les documents relatifs à l'achat du terrain et à la construction de sa maison, mais elle a fait affaire avec deux sociétés différentes : elle a acheté le lot n° 25 de Hidden Valley Kitchener Ltd. et elle a conclu un contrat avec Adelaide Custom Homes pour la construction de sa maison. Cette dernière est considérée comme une maison construite par le propriétaire parce que l'appelante a retenu les services d'Adelaide Custom Homes pour bâtir sa maison sur un terrain qu'elle possédait. L'appelante était tenue de produire la demande pour maisons neuves construites par le propriétaire afin de pouvoir demander le remboursement pour habitation neuve.

[12] Cependant, l'appelante n'aurait pas été admissible à la part fédérale de la TVH payée pour les nouvelles habitations, quel que soit le formulaire de demande qu'elle aurait déposé auprès du ministre du Revenu national (le « ministre »). Tant l'alinéa 254(2)c) de la LTA (qui s'applique à un remboursement pour habitation

neuve « achetée du constructeur ») que l'alinéa 256(2)*b*) (qui s'applique à une « habitation construite par soi-même ») exigent que le coût de la maison soit inférieur à 450 000 \$. Dans le cas présent, le coût de la maison de l'appelante excède le plafond de 450 000 \$. Les paragraphes applicables de la LTA sont les suivants :

Remboursement – habitation neuve

254(2) Le ministre verse un remboursement à un particulier dans le cas où, à la fois :

- c*) le total des montants — appelé « contrepartie totale » au présent paragraphe — dont chacun représente la contrepartie payable pour la fourniture de l'immeuble ou du logement et pour toute autre fourniture taxable, effectuée au profit du particulier, d'un droit sur l'immeuble ou le logement est inférieur à 450 000 \$;

Remboursement – habitation construite par soi-même

256(2) Le ministre verse un remboursement à un particulier dans le cas où, à la fois :

- b*) la juste valeur marchande de l'immeuble, au moment où les travaux sont achevés en grande partie, est inférieure à 450 000 \$;

[13] Pour pouvoir recevoir le remboursement relatif à la part provinciale de la TVH, l'appelante était tenue de produire une demande pour maison neuve construite par le propriétaire dans le délai de deux ans que prévoit le paragraphe 46(6) du *Règlement n° 2 sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée* de la LTA :

Demande de remboursement

(6) Pour l'application du paragraphe 256.21(2) de la Loi, le remboursement au titre d'un immeuble d'habitation, dont le montant est déterminé selon le paragraphe (2), doit être demandé au plus tard à celle des dates ci-après qui est applicable :

- a*) la date (appelée « date d'échéance » au présent paragraphe) qui correspond au premier en date des jours suivants :
 - i*) le jour qui suit de quatre ans la date où l'immeuble est occupé pour la première fois de la manière prévue au sous-alinéa 256(2)*d*)(*i*) de la Loi,

(ii) le jour qui suit de deux ans la date où la propriété est transférée de la manière prévue au sous-alinéa 256(2)d)(ii) de la Loi,

(iii) le jour qui suit de deux ans la date où la construction ou les rénovations majeures de l'immeuble sont achevées en grande partie;

[14] L'appelante a pris possession de la maison le 29 octobre 2010. La date la plus rapprochée, parmi les conditions énumérées au paragraphe 46(6), était le 29 octobre 2012.

[15] L'appelante n'a pas produit la demande pour maisons neuves construites par le propriétaire, même si l'ARC lui avait conseillé de le faire. De plus, ce conseil lui a été donné dans une lettre datée du 3 novembre 2011, ce qui se situait bien en-deçà de la limite de deux ans. Elle ne peut pas maintenant reprocher au ministre sa propre inaction.

[16] L'appel est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 13^e jour de novembre 2014.

« V.A. Miller »

Juge V.A. Miller

Traduction certifiée conforme
ce 2^e jour de décembre 2014.

S. Tasset

RÉFÉRENCE : 2014 CCI 335
N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2013-1929(GST)I
INTITULÉ : LIPING LIU ET SA MAJESTÉ LA REINE
LIEU DE L'AUDIENCE : Hamilton (Ontario)
DATE DE L'AUDIENCE : Le 31 octobre 2014
MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Valerie Miller
DATE DU JUGEMENT : Le 13 novembre 2014

COMPARUTIONS :

Pour l'appelante : L'appelante elle-même
Avocat de l'intimée : M^e Devon Peavoy

AVOCATS INSCRITS
AU DOSSIER :

Pour l'appelante :

Nom :

Cabinet :

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