

Dossier : 2015-4345(GST)I

ENTRE :

SHOMAILA AZHAR,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE]

Appel entendu le 15 juillet 2016, à Toronto (Ontario)

Devant : L'honorable juge Patrick Boyle

Comparutions :

Représentant de l'appelante : Vipin Kumar

Avocat de l'intimée : M^c Christian Cheong

JUGEMENT

Pour les motifs du jugement ci-joints, l'appel de la cotisation établie en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise*, dont l'avis est daté du 3 mars 2014, est rejeté, sans dépens.

Signé à Ottawa, Canada, ce 9^e jour de novembre 2016.

« Patrick Boyle »

Le juge Boyle

Référence : 2016 CCI 257
Date : 20161109
Dossier : 2015-4345(GST)I

ENTRE :

SHOMAILA AZHAR,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Boyle

[1] La présente procédure informelle d'appel au sujet de la TVH concerne le refus par l'Agence du revenu du Canada de la demande de remboursement de la TVH pour habitations neuves soumise par l'appelante pour une maison située à Gleave Terrace dans la ville de Milton, en Ontario.

[2] L'admissibilité de l'appelante au nouveau remboursement pour habitations neuves repose sur les exigences suivantes de la loi sur la TVH :

1. elle doit avoir acheté la maison afin qu'elle serve de lieu de résidence habituelle pour elle-même ou un membre de sa famille;
2. la première personne à occuper la maison en tant que lieu de résidence doit être elle-même ou un membre de sa famille.

[3] L'appelante affirme qu'elle et son mari avaient convenu d'acheter une nouvelle maison qui serait construite pour qu'ils l'occupent eux-mêmes. Elle soutient également que lorsque la situation financière et professionnelle du couple a changé, ils ont décidé qu'ils devaient vendre la maison lorsqu'elle serait construite, cependant sa belle-mère y avait emménagé entre temps.

[4] Le contrat d'achat de la maison, daté d'octobre 2011, indiquait un prix d'environ 425 000 \$. La conclusion de la vente de la maison a eu lieu le 10 avril 2013. La maison a été remise en vente le 21 avril 2013 pour 517 000 \$ et elle était présentée comme une [TRADUCTION] « maison toute neuve jamais habitée ». La maison était annoncée sur le site HomeFinder.ca comme une [TRADUCTION] « maison toute neuve jamais habitée ». La maison a été vendue pour environ 510 000 \$ le 9 juin 2013 et la conclusion de la vente a eu lieu en août.

[5] L'intimée a remis en question le fait que l'appelante et son mari aient eu l'intention de vivre dans la maison lorsque l'appelante a convenu de l'acheter. Les doutes de l'intimée sont fondés sur l'emplacement de la maison par rapport à l'endroit où ils vivaient et travaillaient alors, et par rapport à l'endroit où ils ont en fait, plus tard, acheté une maison dont le type, la taille et la valeur étaient différents et dans laquelle ils ont effectivement emménagé et résident. Les doutes sont également fondés sur le coût de la maison, de l'emprunt hypothécaire, des taxes et des services publics par rapport à leurs revenus combinés et au montant de leur loyer précédent.

[6] L'intimée a également remis en question le fait que la belle-mère de l'appelante (ou l'appelante elle-même ou tout autre membre de la famille) ait effectivement occupé la maison en tant que lieu de résidence habituelle.

[7] L'appelante était le seul témoin présent au procès. La belle-mère de l'appelante n'a pas témoigné quant au fait d'avoir emménagé et vécu dans la maison, pas plus que la belle-sœur de l'appelante qui a contribué à la mise de fonds pour la maison, ou encore le mari de l'appelante avec lequel cette dernière devait à l'origine vivre dans cette maison. L'agente responsable de l'inscription n'a pas non plus fourni de témoignage, ni même de lettre pour confirmer que quelqu'un avait vécu dans la maison qu'elle avait décrite comme étant une maison où personne n'avait encore habité.

[8] L'appelante a affirmé, dans son témoignage, que sa belle-mère avait emménagé dans la maison une ou deux semaines après la prise de possession, et que la maison a été mise en vente deux ou trois semaines après la prise de possession. Ni l'appelante ni son représentant n'ont fourni à la Cour de documents confirmant que la belle-mère avait emménagé dans la maison ou y avait vécu. Cela était quelque peu surprenant étant donné que l'intimée avait soutenu que la maison avait été mise en vente en tant que maison neuve où personne n'avait encore habité. Il était convenu que nous présenterions les argumentations, mais que l'appelante disposerait néanmoins de 30 jours pour soumettre d'autres documents à

l'appui, comme une copie de l'inscription de la maison, de l'hypothèque, de la facture d'impôts fonciers ou de factures de services publics durant la période où la belle-mère a occupé la maison, tout courrier envoyé à la belle-mère à l'adresse de la maison ou réacheminé à cette adresse, etc., et que l'intimée aurait la possibilité de soumettre une copie de l'annonce publiée sur le site Home Finder. Des documents supplémentaires de cette nature ont été reçus et examinés.

[9] Les éléments de preuve en l'espèce ne parviennent pas à me convaincre, selon la prépondérance des probabilités, que la belle-mère de l'appelante a effectivement emménagé ou vécu dans la maison à quelque moment que ce soit.

[10] Mes doutes importants à ce sujet découlent des observations suivantes :

1. Des problèmes de construction ont été la seule raison fournie pour expliquer le fait que la belle-mère a emménagé et vécu dans la maison après la prise de possession et pendant la période où la maison était en vente. Aucun détail n'a été fourni. S'il est possible qu'il reste des travaux à faire après la conclusion de la vente dans une maison individuelle en tenure franche, on pourrait néanmoins s'attendre à ce qu'il soit plus facile d'effectuer ces travaux si personne ne vit dans la maison, et à ce que l'acheteur doive approuver les travaux restants effectués, qu'il y ait ou non eu quelqu'un pour observer, superviser ou entraver les travaux.
2. L'inscription et l'annonce indiquaient sans réserve que la maison était neuve et n'avait jamais été habitée. Il est difficile d'imaginer de quelle façon la présence d'une personne vivant dans la maison ne sauterait pas aux yeux d'acheteurs potentiels à la recherche d'une maison neuve jamais habitée. Il est tout aussi difficile d'imaginer qu'un agent immobilier prendrait un tel risque.
3. Ni la belle-mère ni l'agente immobilière n'ont corroboré ces faits; leur absence n'a pas non plus été expliquée. Je doute donc fort que leur témoignage, s'il était donné, aiderait l'appelante.
4. La facture de Union Gas qui a été soumise montre une consommation de gaz quasi inexistante. Il s'agissait de la dernière facture de l'appelante. Seule la première page de la facture a été fournie et elle ne donnait aucun détail sur les frais totaux; ces renseignements figurent à la page 2, qui ne m'a pas été remise. Cela ne me convainc pas que du gaz a été consommé entre avril et août.

5. Les factures d'eau et d'électricité fournies étaient les premières et dernières factures. Les factures de mai indiquaient 13 \$ pour l'électricité et une consommation quotidienne d'eau de 0,00 mètre cube. Les factures finales indiquaient 25 \$ d'électricité et, cette fois encore, une consommation quotidienne d'eau de 0,00 mètre cube, ce qui correspond à environ deux gallons par jour. Cette quantité d'eau permettrait seulement de tirer deux fois la chasse d'eau d'une toilette à haute efficacité, et il ne resterait rien pour prendre un bain ou une douche, faire la vaisselle, etc.
6. Le témoignage de l'appelante comportait certaines incohérences, notamment en ce qui concerne le moment où son mari a appris qu'il pourrait perdre son emploi par rapport à leurs décisions d'achat et de vente.

[11] En résumé, il est tout à fait possible que la belle-mère de l'appelante ait effectivement emménagé et vécu dans la maison. Malheureusement, les éléments de preuve dont je dispose ne me permettent tout simplement pas de conclure qu'il est très probable que cela soit arrivé. Pour ce motif, l'appel est rejeté.

[12] Je mentionnerais que ce résultat est conforme au fait que l'appelante a fait l'objet d'une cotisation d'impôt sur le revenu sur le gain réalisé grâce à la vente de la maison, et je conclus qu'elle ne s'est pas opposée à cette cotisation d'impôt sur le revenu. L'appelante et son représentant disposaient de 30 jours pour fournir une copie d'un avis d'opposition ou d'un document semblable indiquant une objection quant à ce traitement fiscal. Aucun document n'a été fourni.

Signé à Ottawa, Canada, ce 9^e jour de novembre 2016.

« Patrick Boyle »

Le juge Boyle

RÉFÉRENCE : 2016 CCI 257

N^o DU DOSSIER DE LA COUR : 2015-4345(GST)I

INTITULÉ : SHOMAILA AZHAR c. LA REINE

LIEU DE L' AUDIENCE : Toronto (Ontario)

DATE DE L' AUDIENCE : Le 15 juillet 2016

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Patrick Boyle

DATE DU JUGEMENT : Le 9 novembre 2016

COMPARUTIONS :

Représentant de l'appelante : Vipin Kumar
Avocat de l'intimée : M^c Christian Cheong

AVOCATS INSCRITS AU
DOSSIER :

Pour l'appelante :

Cabinet :

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