

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

2002-148(IT)I

ENTRE :

GARY C. STEELE,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appels entendus le 3 juillet 2002, à Belleville (Ontario), par
l'honorable juge Terrence O'Connor

Comparutions

Représentant de l'appellant :

Arthur Lucas

Avocate de l'intimée :

M^c Marlyse Dumel

JUGEMENT

Les appels interjetés à l'encontre des nouvelles cotisations établies en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 1996, 1997 et 1998 sont admis et les nouvelles cotisations sont déferées au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelles cotisations selon les motifs du jugement ci-joints.

Signé à Ottawa, Canada, ce 30^e jour de juillet 2002.

« T. O'Connor »

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme
ce 23^e jour de juillet 2004.

Mario Lagacé, réviseur

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Date: 20020730
Dossier: 2002-148(IT)I

ENTRE :

GARY C. STEELE,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge O'Connor, C.C.I.

[1] Les présents appels se rapportent aux années d'imposition 1996, 1997 et 1998, et les questions sont de savoir quels frais doivent être admis dans le calcul de pertes locatives de l'appelant pour ces années-là. À l'audience, l'appelant et son épouse, ainsi que le vérificateur de l'Agence des douanes et du revenu du Canada (« ADRC »), ont passé en revue les pièces A, B et C jointes à la réponse à l'avis d'appel, lesquelles pièces font partie des présents motifs, auxquels elles sont annexées.

[2] À l'audience, l'appelant a concédé certains points, et il a été convenu que, dans les cas où des frais particuliers doivent être admis, seuls les pourcentages de ces frais indiqués dans la dernière colonne desdites pièces seront admis.

[3] Voici les points qui ont été concédés ou dont on a convenu, ainsi que mon jugement sur les points restants.

Pièce A

En ce qui concerne l'entretien et les réparations, l'appelant a concédé que le montant de 3 832,85 \$ pour le bardage et le soffite est une dépense en capital et ne doit pas être admise comme frais. Par conséquent, le montant à admettre comme frais déductibles représente 53 p. 100 de 155,25 \$, soit 82,28 \$.

Concernant le montant de 69,97 \$ relatif à l'îlot pour micro-ondes, le montant de 159 \$ relatif au matelas pour lit « Posture » et le montant de 346,14 \$ relatif au magnétoscope, j'admets 100 p. 100 des frais relatifs au matelas et 53 p. 100 des frais relatifs aux deux autres éléments, soit au total 379,53 \$ plutôt que 575,11 \$.

Ainsi, le total des frais déductibles pour l'entretien et les réparations est le suivant :
 $82,28 \$ + 379,53 \$ = 461,81 \$$.

Pour ce qui est des éléments personnels, à savoir l'arroseur et le bassin — 144,82 \$ —, la pompe à eau pour le bassin — 83,93 \$ — et le téléphone et les piles — 59,63 \$ —, j'admets les pourcentages indiqués, ce qui donne donc en tout des frais déductibles de 180,86 \$.

En ce qui a trait à la rubrique « Autres éléments refusés — mauvaise année », le montant de 4,82 \$ doit être admis pour 1997 et doit donc être supprimé des frais déductibles pour 1996. En outre, le montant de 20,97 \$ représentait des frais pour 1995 et doit donc également être supprimé comme frais déductibles pour 1996.

À la fin de l'analyse des pièces A, B et C, je traiterai séparément des frais alimentaires totaux pour chaque année.

Pièce B

En ce qui a trait à l'entretien et aux réparations, j'admets 53 p. 100 des frais totaux relatifs aux fenêtres, c'est-à-dire 53 p. 100 de 815,17 \$, ce qui donne 432,04 \$. Les fenêtres étaient brisées et, à mon avis, le coût total des réparations et non pas seulement le coût de remplacement des carreaux de fenêtres doit être assimilé à des frais de réparation légitimes.

La moquette — 516,70 \$ — et la thibaude — 59,79 \$ — représentent à mon avis des dépenses en capital, et ces montants ne doivent pas être admis comme frais.

Concernant la sècheuse — 582,51 \$ —, le fauteuil « La-z-boy » — 819,25 \$ — et le sofa inclinable — 1 658,30 \$ —, l'appelant concède qu'il s'agit d'immobilisations et que ces montants ne doivent pas être admis comme frais déductibles.

Toutefois, j'admets comme frais déductibles 53 p. 100 des frais de 144,88 \$ relatifs à la lampe et 53 p. 100 des frais de 217,35 \$ relatifs au support pour téléviseur et magnétoscope, soit 53 p. 100 de 362,23 \$, ce qui donne 191,98 \$.

Le point relatif à la mangeoire pour oiseaux — 29,82 \$ — a été concédé ou il s'agit simplement d'une dépense en capital qui ne doit pas être admise.

Pour ce qui est des éléments personnels qui représentent au total 1 100,96 \$ et qui sont détaillés à la page 2 de la pièce B, j'estime qu'il est raisonnable d'admettre pour tous ces éléments les pourcentages indiqués dans la dernière colonne de la page 2 de la pièce B. Par conséquent, le total à admettre comme frais déductibles concernant ces éléments est de 638,32 \$.

Doivent également être admis comme frais déductibles pour 1997 les frais de 4,82 \$ indiqués par erreur comme frais pour 1996 et les frais de 19,87 \$ indiqués par erreur comme frais pour 1998.

Pièce C

J'admets 100 p. 100 des frais de matelas de 672,72 \$ et de 181,44 \$, ainsi que 53 p. 100 des frais d'aspirateur de 344,97 \$ et 53 p. 100 des frais de climatiseur de 379,30 \$. Donc, pour ce qui est de tous ces éléments, un montant total de 1 238,02 \$ doit être admis comme frais déductibles.

En ce qui a trait aux éléments « personnels », j'admettrais pour tous ces éléments les pourcentages indiqués dans la dernière colonne de la pièce C. Par conséquent, pour ce qui est des éléments « personnels », le montant total à admettre comme frais déductibles est de 725,44 \$.

Concernant les autres éléments qui avaient été refusés, le montant de 19,87 \$ a été admis pour 1997 et ne doit donc pas être admis comme frais pour 1998.

De plus, je suis convaincu que le montant de 28,68 \$ relatif à « Giant Tiger » et le montant de 33,35 \$ relatif à un élément imperméable « LDS » représentent des frais acceptables et que 53 p. 100 de ces frais doivent être admis. Le montant à admettre est donc de 32,87 \$.

Pour ce qui est des éléments sans pièce justificative d'un montant de 471,44 \$, l'appelant a concédé qu'il ne s'agit pas de frais déductibles.

Frais alimentaires

Le représentant de l'appelant attire l'attention sur les trois contrats de location déposés comme pièces sous la cote A-1, lesquels contrats indiquent que le loyer mensuel de 450 \$ inclut le chauffage, l'électricité, le téléphone, le câble, l'épicerie et des articles divers, et le représentant de l'appelant argue que les frais alimentaires de 1 993 \$, de 2 117 \$ et de 3 031,60 \$ indiqués pour les années 1996, 1997 et 1998 respectivement devraient être admis.

Le contexte est le suivant. Stephanie, fille de l'appelant née en 1977, avait quitté la maison familiale de son propre gré et était devenue une mère célibataire. Par la suite, elle avait décidé de revenir à la maison familiale et d'en occuper une partie. Ses parents lui avaient dit que, pour l'espace qu'elle occuperait, il faudrait qu'ils lui demandent un montant représentant la juste valeur locative. Le montant de 450 \$ qui avait été déterminé n'a pas été contesté par l'intimée. Toutefois, il reste à savoir si les frais alimentaires pour chacune des années représentent des frais qui peuvent être déduits. L'épouse de l'appelant a fait remarquer que, au cours d'années précédant la location à leur fille, elle avait loué à des étudiants certaines chambres avec pension et que les montants indiqués comme frais alimentaires n'avaient alors jamais été mis en question par le ministre du Revenu national.

En règle générale, cependant, les frais alimentaires sont considérés comme des frais personnels et ne sont pas déductibles.

Dans l'affaire *Valladolid c. R.*, C.C.I., n° 89-1009(IT)G, 31 mai 2001 (2001 D.T.C. 696), le juge Mogan a, dans des circonstances relativement semblables à celles des présents appels, fait une distinction entre les activités locatives et l'activité d'ordre alimentaire; concernant la nourriture fournie à des membres de la famille de l'appelante dans cette cause-là, il a conclu que l'appelante fournissait des repas subventionnés à une partie de sa famille et, pour l'essentiel, il n'a pas admis la déduction de la perte attribuable aux frais alimentaires. J'ai examiné d'autres causes relatives à la déduction de frais alimentaires et, bien qu'une certaine

jurisprudence indique que le fait de louer une chambre avec pension à un étranger peut justifier la déduction de frais alimentaires, je ne suis arrivé à trouver aucune jurisprudence indiquant que des frais alimentaires relatifs à la fille d'une personne peuvent être considérés comme des frais déductibles. Par conséquent, les frais alimentaires déclarés en l'espèce pour chacune des trois années ne sont pas déductibles.

[4] En conclusion, les appels sont admis dans la mesure où je l'ai indiqué précédemment. Il n'y aura pas de dépens.

Signé à Ottawa, Canada, ce 30^e jour de juillet 2002.

« T. O'Connor »

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme
ce 23^e jour de juillet 2004.

Mario Lagacé, réviseur

Gary A. Steele
Montants en appel
1996

PIÈCE A

<u>Frais bruts</u>	<u>% pour location</u>
<u>Entretien et réparations</u>	
Éléments refusés — dépenses en capital	
	<u>Catégorie 1</u>
Auvent	75,00 \$ 53 %
Matériel et main-d'œuvre pour l'auvent	80,25 53 %
Bardage et soffite	3 832,85 53 %
	<u>3 988,10 \$</u>
	<u>Catégorie 8</u>
Îlot pour micro-ondes	69,97 \$ 53 %
Matelas pour lit « Posture »	159,00 100 %
Magnétoscope	346,14 53 %
	<u>575,11 \$</u>
Total des dépenses en capital refusées — montants bruts — catégories 1 et 8	<u>4 563,21 \$</u>
Autres éléments refusés — frais personnels	
Arroseur et bassin	144,82 \$ 53 %
Pompe à eau pour bassin	83,93 53 %
Téléphone et piles	59,63 100 %
	<u>288,38 \$</u>
Autres éléments refusés — mauvaise année	
Store à mini-lamelles (1997)	4,82 \$ 100 %
Carpettes (1995)	20,97 100 %
	<u>25,79 \$</u>
Total des autres éléments refusés — montants bruts	<u>314,17 \$</u>
Total des frais d'entretien et de réparation en appel — montants bruts	4 877,38 \$ divers
<u>Frais de bureau (nourriture)</u>	
Frais alimentaires totaux en appel	<u>1 993,00 \$</u> 100 %
TOTAL EN APPEL — montants bruts — 1996	<u>6 870,38 \$</u>

Gary A. Steele
Montants en appel
1997

PIÈCE B

<u>Entretien et réparations</u>	<u>Frais bruts</u>	<u>% pour location</u>
<i>Éléments refusés — dépenses en capital</i>		
	<u><i>Catégorie 1</i></u>	
Moquette — salle familiale	516,70 \$	53 %
Thibaude	59,79	53 %
Fenêtres	650,00	53 %
Fenêtres	165,17	53 %
	<u>1 391,66 \$</u>	
	<u><i>Catégorie 8</i></u>	
Lampe	144,88 \$	53 %
Sécheuse	582,51	53 %
Support pour téléviseur et magnétoscope	217,35	53 %
Fauteuil « La-z-boy »	819,25	53 %
Sofa inclinable	1 658,30	53 %
	<u>3 422,29 \$</u>	
Total des dépenses en capital refusées — montants bruts — catégories 1 et 8	<u>4 813,95 \$</u>	
<u>Autres éléments</u>		
<i>Autres éléments refusés — mauvaise année</i>		
Mangeoire pour oiseaux (1996) (aussi frais personnels)	29,82 \$	53 %
Total des autres éléments refusés — frais personnels — voir à la page 2 les détails sur les éléments refusés	<u>1 100,96 \$</u>	divers
Total des autres éléments refusés — montants bruts	<u>1 130,78 \$</u>	
Total des frais d'entretien et de réparation en appel — montants bruts	5 944,73 \$	divers
<u>Frais de bureau (nourriture)</u>		
Frais alimentaires totaux en appel	2 117,00 \$	100 %
TOTAL EN APPEL — montants bruts — 1997	<u>8 061,73 \$</u>	

Gary A. Steele
Montants en appel
1997

PIÈCE B

<u>Entretien et réparations (suite)</u>	<u>Frais bruts</u>	<u>% pour location</u>
Autres éléments refusés — frais personnels — voir page 1		
Ventilateur	20,69 \$	100 %
Casseroles, débarbouillette, papier d'aluminium	69,26	53 %
Barrière	49,99	100 %
Linge à vaisselle	3,44	53 %
Oreiller	45,94	100 %
Pinces	35,47	53 %
Solution de séchage de lave-vaisselle, tapis d'évier	17,84	53 %
Batterie de cuisine	91,97	53 %
Ustensiles de cuisine — « Pampered Chef »	51,75	53 %
Bougies, ibuprofène (médicament en vente libre)	12,20	53 %
Essuie-tout, batteur à main, contenant pour l'évier	72,40	53 %
Brosse à barbecue, essuie-tout	11,85	53 %
Casseroles, louche, essuie-tout	29,57	53 %
Plaque à biscuits, essuie-tout	15,39	53 %
Plaque à rôtir	2,29	53 %
Casseroles, poubelle	33,30	53 %
Analgésique (médicament en vente libre), casseroles	41,46	53 %
Ustensiles de cuisine	13,77	53 %
Papier de toilette, casserole, couvertures	42,76	53 %
Analgésique (médicament en vente libre), casseroles	11,86	53 %
Plaque à rôtir	22,99	53 %
Porte-ustensiles, casseroles	10,33	53 %
Papier de toilette	9,36	53 %
Nappe, ampoule pour bassin	10,15	53 %
Batterie de cuisine	11,47	53 %
2 services de couverts 20 pièces, 1 tampon à récurer	114,67	53 %
Ustensiles de cuisine, détecteur de CO2, « Bounty »	67,86	53 %
Luminaire d'extérieur, savon, fleurs	55,10	53 %
Débarbouillettes, papier de toilette	15,46	53 %
Assiettes en mousse plastique, dessus de table	10,72	53 %
Ruban isolant, cordes	6,87	53 %
Meubles, vernis à ongles	92,78	53 %
Total des autres éléments refusés — frais personnels	1 100,96 \$	
— voir page 1		

Gary A. Steele
Montants en appel
1998

PIÈCE C

<u>Entretien et réparations</u>	<u>Frais bruts</u>	<u>% pour location</u>
<i>Éléments refusés — dépenses en capital</i>		
	<u>Catégorie 8</u>	
Matelas	672,72 \$	100 %
Matelas	181,44	100 %
Aspirateur	344,97	53 %
Climatiseur	379,30	53 %
Total des dépenses en capital refusées — montants bruts — catégorie 8	<u>1 578,43 \$</u>	
<i>Autres éléments refusés — frais personnels</i>		
Nappe, fleurs, serviette de plage, etc.	73,49 \$	53 %
Assiettes	34,29	53 %
Manne	27,58	53 %
Moules à gâteau	33,33	53 %
Moule à gâteau	9,19	100 %
2 cadres pour photos	14,33	100 %
Couvre-matelas	100,53	100 %
Rôtissoire	34,47	53 %
Vaisselle	51,72	53 %
Batterie de cuisine, cuillères, louche	135,71	53 %
Ventilateur, ramasse-couverts	96,52	53 %
Oreillers	22,99	100 %
Chope réfrigérable, balai	10,27	53 %
Argenterie	31,01	53 %
Horloge « Disney »	119,06	53 %
Literie	111,44	100 %
Oreiller	45,98	100 %
Bas de couvre-lit	45,91	100 %
Oreillers	22,99	100 %
Tasses	8,94	100 %
	<u>1 029,75 \$</u>	
<i>Autres éléments refusés — mauvaise année, date / détail manquant</i>		
1997 — élément imperméable « LDS »	33,35 \$	53 %
Sans date	19,87	100 %
« Giant Tiger » — aucun détail	28,68	53 %
	<u>81,90 \$</u>	
<i>Autres éléments — sans pièce justificative</i>	<u>471,44 \$</u>	53 %
Total des autres éléments refusés — montants bruts	<u>1 583,09 \$</u>	
Total des frais d'entretien et de réparation en appel — montants bruts (reporté sur la page 2)	<u>3 161,52 \$</u>	divers

Gary A. Steele
1998

PIÈCE C

Total des frais d'entretien et de réparation en appel
— montants bruts (reporté de la page 1)

3 161,52 \$ divers

Frais de bureau (nourriture)

Frais alimentaires totaux en appel

3 031,60 \$ 100 %

TOTAL EN APPEL — *montants bruts* — 1998

6 193,12 \$