

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

2001-4532(IT)I

ENTRE :

ISABELLE WONG,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

---

Appel entendu le 14 août 2002, à Toronto (Ontario), par  
l'honorable juge Terrence O'Connor

Comparutions

Représentant de l'appelante :

Fred Yeung

Avocat de l'intimée :

M<sup>e</sup> Joel Oliphant

---

JUGEMENT

L'appel interjeté à l'encontre de la cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1995 est rejeté selon les motifs du jugement ci-joints.

Signé à Ottawa, Canada, ce 16<sup>e</sup> jour de septembre 2002.

« T. O'Connor »

---

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme  
ce 12<sup>e</sup> jour d'août 2004.

Yves Bellefeuille, réviseur

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Date : 2002/09/03  
Dossier : 2001-4532(IT)I

ENTRE :

ISABELLE WONG,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

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

[1] Les extraits suivants de la réponse à l'avis d'appel énoncent les principaux faits :

[TRADUCTION]

4. Dans le calcul de son revenu pour l'année d'imposition 1995, l'appelante a indiqué, relativement à un revenu de commissions, une perte de 15 239,37 \$. [...]

[...]

6. Pour les années d'imposition 1995 et 1998, le ministre a établi à l'égard de l'appelante des cotisations dont les avis ont été mis à la poste le 24 mai 1996 et le 19 juillet 1999 respectivement.

7. En établissant la cotisation à l'égard de l'appelante pour l'année d'imposition 1995, le ministre n'a pas admis, relativement au revenu de commissions immobilières, des frais de 15 239,37 \$. [...]

[...]

9. Subséquemment, l'appelante a signifié des avis d'opposition pour les années d'imposition 1995 et 1998. Après un examen minutieux, le ministre a délivré un avis de ratification en date du 28 septembre 2001 pour les années d'imposition 1995 et 1998.

10. En établissant ces cotisations à l'égard de l'appelante, le ministre s'est fondé sur les hypothèses de fait suivantes :

a) pour l'année d'imposition 1995, l'appelante a déclaré un revenu brut de 0 \$, à l'égard duquel elle a indiqué des frais de 15 239,37 \$, ce qui donnait une perte de 15 239,37 \$ relativement à une prétendue entreprise consistant à être une agente immobilière autonome (l'« entreprise »);

b) l'appelante se présentait comme étant une courtière associée auprès de Home Life New World Realty (« Home Life ») ou comme étant une courtière indépendante;

c) [...]

d) [...]

e) l'appelante a omis de fournir des conventions ou contrats d'inscription à l'appui de son allégation selon laquelle elle était une agente immobilière;

f) l'appelante a omis de fournir des journaux ou registres relatifs à ses déplacements à l'appui de ses demandes de déduction de frais concernant l'entreprise;

g) les reçus et autres documents que l'appelante a présentés à l'appui de ses demandes de déduction de frais étaient fragmentaires, se rapportaient notamment à des frais personnels et incluaient des reçus au nom d'une ou de plusieurs autres personnes;

h) pour l'année d'imposition 1995, l'appelante n'a engagé aucuns frais relativement à l'exploitation de l'entreprise;

i) les frais non admis pour l'année d'imposition 1995 étaient non pas des dépenses engagées en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien, mais des frais personnels ou de subsistance de l'appelante;

j) les dépenses indiquées pour l'année d'imposition 1995 n'ont pas été faites ou engagées ou, si elles ont été faites ou engagées, elles ne l'ont pas été en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien;

k) dans l'année d'imposition 1995, l'appelante a reçu des prestations du régime de pensions du Canada, des prestations d'assurance-chômage, des dividendes imposables, un revenu en intérêts, des gains en capital imposables, d'autres revenus et des pertes locatives de 4 561,80 \$, de 985 \$, de 112 \$, de 12 758,13 \$, de 160 \$ et de (26 655 \$) respectivement, ce qui donnait au total un revenu (une perte) de (8 078,07 \$);

l) pour l'année d'imposition 1995, l'appelante a eu des frais financiers et d'intérêts et d'autres déductions de 2 252,43 \$ et de 0,18 \$ respectivement, ce qui donnait un revenu net de (10 330,68 \$);

[...]

[2] La réponse à l'avis d'appel traite en outre de pertes en capital pour diverses années, mais il a été reconnu au procès que le seul point litigieux tient aux frais immobiliers qui ont été déduits. De plus, l'avocat de l'intimée a concédé que l'appelante était en fait inscrite comme courtière, bien que des passages de la réponse à l'avis d'appel indiquent que tel n'était pas le cas.

[3] Sans faire état de la preuve dans ses moindres détails, il ressort clairement des témoignages et des autres éléments de preuve fournis que l'appelante avait des reçus et des livres et registres extrêmement inadéquats. Les reçus qui ont été fournis semblent se rapporter à des éléments personnels. L'appelante a essayé d'expliquer qu'elle avait acheté certains aliments pour pouvoir faire des repas à la maison pour des clients potentiels. Elle a également dit que certains des éléments, qui semblaient être des éléments personnels, étaient en fait des cadeaux pour des clients.

[4] La principale difficulté à laquelle se heurte l'appelante tient au fait que pour la période allant de 1994 à 1998 inclusivement il y a eu des pertes et que pour une

seule année, soit 1997, il y a eu un revenu immobilier brut, de 71 \$ seulement. Devant de tels chiffres, il est extrêmement difficile de concéder que l'appelante exploitait une entreprise immobilière véritable. Il est également à noter que pour l'année 1995 l'appelante avait diverses sources de revenu, y compris ce qui est indiqué à l'alinéa 10k) de la réponse à l'avis d'appel, et qu'elle a pu en fin de compte faire apparaître une perte nette en utilisant des pertes locatives, ainsi que les pertes afférentes au revenu de commissions immobilières et des frais d'intérêts.

[5] L'appelante dit qu'il manque des reçus et des livres et registres principalement parce que le ministre n'a établi une nouvelle cotisation qu'en 1999 et qu'elle avait alors perdu ses reçus ou ne pouvait les produire pour une raison quelconque. Les contribuables doivent composer avec le désagrément de devoir garder tous les documents nécessaires jusqu'à l'expiration du délai dans lequel une nouvelle cotisation peut être établie à leur égard. L'appelante avait la charge de prouver les pertes et ne s'en est pas acquittée. L'appelante ne peut donc pas invoquer cette excuse.

[6] Pour tous les motifs susmentionnés, l'appel est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 16<sup>e</sup> jour de septembre 2002.

« T. O'Connor »

---

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme  
ce 12<sup>e</sup> jour d'août 2004.

Yves Bellefeuille, réviseur