

Dossier : 2007-4815(IT)I

ENTRE :

CARMINA M. VENDITTI,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu sur preuve commune avec les appels de
Sam Ruberto (2007-4870(IT)I) et d'*Anthony Disanto* (2007-4919(IT)I)
le 17 septembre 2008, à Toronto (Ontario)

Devant : L'honorable juge Valerie Miller

Comparutions :

Pour l'appelante :	L'appelante elle-même
Avocate de l'intimée :	M ^e Samantha Hurst

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 2001 et 2002 sont accueillis, et la part des pertes locatives supportée par l'appelante est majorée de 818,77 \$ pour l'année 2001 et de 791,08 \$ pour l'année 2002.

Les nouvelles cotisations sont renvoyées au ministre du Revenu national pour qu'il procède à un nouvel examen et établisse de nouvelles cotisations conformément au présent jugement.

Signé à Ottawa, Canada, ce 30^e jour de septembre 2008.

« V. A. Miller »

Juge Miller

Traduction certifiée conforme
ce 20^e jour d'octobre 2008.

Alya Kaddour-Lord, traductrice

Référence : 2008CCI553

Date : 20080930

Dossier : 2007-4815(IT)I

ENTRE :

CARMINA M. VENDITTI,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Dossier : 2007-4870(IT)I

ET ENTRE :

SAM RUBERTO,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Dossier : 2007-4919(IT)I

ET ENTRE :

ANTHONY DISANTO,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

La juge Miller

[1] Les présents appels ont été entendus sur preuve commune et concernent un bien appartenant à la société de personnes composée des trois appelants (« la société de personnes »). Les appels des trois appelants visaient les années d'imposition 2001 et 2002.

[2] Les questions à trancher sont les suivantes : 1) les pertes que la société de personnes veut déduire résultent-elles d'une entreprise ou d'un bien? 2) les frais afférents au véhicule à moteur ont-ils été engagés afin de gagner un revenu, ou s'agissait-il de frais personnels? 3) les achats de mobilier constituaient-ils des dépenses en capital ou des dépenses courantes? Une question supplémentaire se pose à l'égard de M^{me} Venditti, celle de savoir si cette dernière pouvait déduire de son revenu des frais d'intérêts additionnels, en plus des intérêts payés sur l'hypothèque grevant le bien.

LES PERTES RÉSULTENT-ELLES D'UNE ENTREPRISE OU D'UN BIEN?

Les faits

[3] Les appelants vivent en permanence en Ontario, au Canada. Carmina Venditti est conseillère en gestion, Anthony Disanto est directeur des comptes, et Sam Ruberto est chef de projet. Pendant la période en cause, ils étaient tous employés à plein temps en Ontario, au Canada.

[4] Le 18 octobre 1996, la société de personnes a fait l'acquisition de l'unité 418, située au 3950 South Pointe Drive, à Orlando, en Floride. L'unité, un condominium comprenant trois chambres à coucher, se trouve dans un lotissement appelé « The Oasis II ».

[5] Les appelants ont déclaré qu'avant de se porter acquéreurs du bien, ils avaient consulté Ventura Resort Rentals Inc. (« Ventura ») pour s'enquérir du montant des revenus locatifs qu'ils pourraient en tirer. On leur a dit qu'il était raisonnable de s'attendre à avoir un taux d'occupation de 26 semaines par an, et que le loyer qu'ils pouvaient demander pour les locations courte durée se situait entre 75 \$ et 90 \$ par nuit, alors que pour les locations à long terme, il était d'environ 52 \$ par nuit.

[6] D'après le témoignage des appelants, leur intention première en achetant le bien était de l'enregistrer comme entreprise. Dans cette optique, ils ont retenu les services de Ventura, afin qu'elle les aide à mettre le bien en location. Les appelants n'ont produit aucun document pour prouver qu'ils ont effectivement enregistré leur bien comme entreprise.

[7] Les appelants ont déposé une pièce montrant qu'ils avaient [TRADUCTION] « satisfait aux exigences des lois de la Floride en matière d'enregistrement aux fins de la taxe de vente et d'utilisation en vigueur à l'emplacement commercial » où se trouvait le bien locatif. Le 30 octobre 1996, le bien a été inspecté et approuvé pour les locations courte durée. Selon les témoignages des appelants, le bien devait être inspecté avant de pouvoir être mis en location.

[8] Les appelants s'accordaient à dire qu'ils se partageaient toutes les dépenses liées au bien. La location du bien incluait l'accès à diverses commodités. Par commodités, on entend les services publics, des articles de toilette, du mobilier, du linge de maison, ainsi qu'une piscine chauffée.

[9] Les appelants étaient tenus de procéder à l'inspection du bien et d'effectuer tous les travaux majeurs, comme la peinture ou le remplacement des meubles. Ils ont témoigné qu'ils se rendaient à l'appartement deux fois par an à cette fin, et que, pendant ce temps, ils y habitaient.

[10] En 2001 et en 2002, seuls Carmina Venditti et Sam Ruberto, accompagnés de leurs conjoints respectifs, se sont rendus à l'appartement.

[11] Les appelants ont déclaré qu'ils traitaient le bien comme une entreprise, et non comme un bien locatif. Afin d'étayer leur assertion, ils ont produit la pièce A-6, qui donnait le détail des déductions pour amortissement (DPA) relatives au mobilier et à un véhicule de l'année 1999 qu'ils ont dit utiliser à des fins exclusivement commerciales, afin de se rendre à l'appartement de vacances pour procéder aux inspections périodiques et assister aux réunions des copropriétaires.

[12] Les appelants avaient un compte en banque au Canada et un compte aux États-Unis pour les besoins du bien. Tous les associés étaient des signataires autorisés à l'égard du compte canadien, mais seuls M^{me} Venditti et son mari l'étaient à l'égard du compte américain. M^{me} Venditti a affirmé qu'ils utilisaient le compte américain pour toutes les dépenses qui devaient être payées en Floride.

[13] Comme le bien ne générerait pas de rentrées de fonds suffisantes, les appelants ont tous dû rajouter des fonds dans le compte en banque au cours de chacune des années. Le bien a généré un revenu brut de 8 492,67 \$ en 2001 et de 12 475,20 \$ en 2002. Les montants réclamés avant la DPA s'élevaient à 22 956,98 \$ pour 2001, et à 19 511,46 \$ pour 2002.

[14] Aucun élément de preuve n'a été présenté relativement au nombre de jours pendant lesquels le bien a été loué en 2001 et en 2002. De même, on ne dispose d'aucune preuve portant sur le montant des loyers perçus en 2001 et en 2002.

[15] Aucune preuve n'indique que les appelants tenaient des livres comptables concernant le bien. La preuve a démontré que les indices qui caractérisent une entreprise commerciale étaient absents en l'espèce.

Le droit

[16] La question de savoir si le revenu tiré de la location d'un bien provient d'un bien ou d'une entreprise constitue une question de fait. Dans l'arrêt *Walsh v. Minister of National Revenue*, [1965] C.T.C. 478 (C. de l'É.), le juge Cattanach s'est exprimé en ces termes, au paragraphe 22 :

[TRADUCTION]

[22] À mon avis, de prime abord, le propriétaire qui encaisse les loyers n'exploite pas une entreprise, mais il peut arriver que le propriétaire, conformément aux clauses d'un contrat de location, offre une telle gamme de services et y consacre un tel temps et un tel travail que l'on puisse considérer, dans une large mesure, le loyer payé par le locataire comme le prix payé pour ces services ainsi que pour l'occupation de la propriété; le rapport entre l'occupation des lieux et l'utilisation des services peut être tellement étroit qu'on pourrait facilement considérer la somme entière non pas comme simple loyer de la propriété, mais comme véritable revenu d'une entreprise qui consiste à fournir aux locataires des appartements et des services. C'est une question de fait que de déterminer à partir de quel point le simple fait de posséder des biens immobiliers et de les louer devient une entreprise commerciale avec gestion commerciale.

[17] Le juge Bowman (plus tard juge en chef) a examiné cette question dans la décision *Arbutus Gardens Apartments Corp. v. R.*, [1998] 3 C.T.C. 2972 (C.C.I.). Dans cette affaire, Arbutus Gardens Apartments Corp. (« Arbutus ») était propriétaire d'un complexe d'habitation constitué de sept bâtiments comprenant 302 unités et répartis sur 12 acres, à Vancouver. La société a embauché cinq gestionnaires à plein

temps, qui résidaient sur place avec leurs conjoints, deux préposés à l'entretien à plein temps, et deux jardiniers à plein temps. Lorsqu'elle a connu des problèmes en raison d'un taux élevé d'inoccupation, Arbutus a engagé quelqu'un pour l'aider à corriger la situation. Le juge Bowman a considéré qu'Arbutus fournissait aux locataires des services bien plus nombreux que ce qui était normalement le cas dans un immeuble résidentiel. Il a conclu que, compte tenu des faits dont il était saisi, Arbutus exploitait une entreprise.

[18] Dans la décision *Orcheson c. Sa Majesté la Reine*, 2004 CCI 247, les contribuables prétendaient que le revenu de location qu'ils avaient gagné était un revenu d'entreprise. Ils offraient en location trois chalets entièrement meublés situés au bord du lac Simcoe. Ils fournissaient divers services, comme du bois de chauffage, des barbecues, des tables de pique-nique, la possibilité de nager, de pêcher, de faire de la navigation de plaisance ou de la motoneige. Aux paragraphes 30 et 31 de sa décision, le juge Teskey a tiré la conclusion suivante :

[30] L'utilisation du lac Simcoe pour la navigation de plaisance, la natation ou la pêche ne constitue pas un service. Dans la même veine, l'utilisation d'un barbecue, d'une table de pique-nique, d'un téléphone, d'un poste de télévision ou de chaises pliantes ne constitue pas un service. Le changement quotidien des draps et le nettoyage quotidien des chalets constitueraient des services. Il n'y a aucune preuve selon laquelle un service de cette ampleur était fourni. Les deux appelants ont des emplois à plein temps à Toronto.

[31] Étant donné qu'en l'espèce le revenu en est un de location, la Cour doit partir du principe qu'il s'agit d'un revenu tiré d'un bien plutôt que d'un revenu d'une entreprise. Comme il n'a pas été établi en preuve qu'une partie substantielle des loyers allait à des services, je dois conclure que le revenu provenait d'un bien.

[19] La preuve présentée par les appelants ne me permet pas de conclure qu'une partie substantielle des loyers qu'ils recevaient pour le bien constituait le prix payé pour les services qu'ils fournissaient. Les appelants ont déclaré que le bien était entièrement meublé, ce qui incluait le linge de maison. Rien n'indique que les services fournis par les appelants allaient au-delà de ce qu'aurait proposé n'importe quel propriétaire offrant des appartements meublés en location.

[20] Compte tenu de la preuve dont je dispose, je conclus que les revenus générés par la location du bien des appelants étaient des revenus tirés d'un bien. De même, les pertes subies par les appelants étaient des pertes résultant d'un bien.

LES DÉPENSES ENGAGÉES POUR LE VÉHICULE MOTORISÉ

[21] Le ministre a refusé la déduction des frais de déplacement et des frais afférents au véhicule à moteur pour les raisons suivantes :

- a) le bien était géré par une société indépendante;
- b) la société de personnes ne s'occupait pas des réparations nécessaires, ni de l'entretien du bien;
- c) la société de personnes n'assurait pas le transport d'outils et de fournitures au bien;
- d) le bien n'était pas situé dans la région de résidence de la société de personnes;
- e) les frais de déplacement et les frais afférents au véhicule à moteur qui n'ont pas été admis constituaient des frais personnels ou de subsistance d'un ou de plusieurs associés, et leur déduction est interdite par l'alinéa 18(1)h) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

[22] Les appelants se sont accordés à dire que M^{me} Venditti et son mari se sont rendus en Floride en février 2001 afin d'inspecter le bien et de rencontrer l'association des copropriétaires afin de passer en revue le processus de sélection des personnes désireuses de louer l'appartement. Ils ont habité sur place pendant deux jours.

[23] En août 2001, M^{me} Venditti, M. Ruberto et leurs conjoints respectifs se sont rendus en Floride au moyen de deux véhicules afin de procéder à des travaux de réparation et de peinture dans l'appartement. C'était la première fois qu'ils faisaient des travaux de peinture dans l'appartement depuis qu'ils en avaient fait l'acquisition en 1996. Ils ont déclaré avoir eu besoin de deux véhicules parce qu'ils transportaient leurs outils. Il était plus avantageux d'acheter le matériel nécessaire au Canada qu'en Floride. Ils ont habité sur les lieux pendant deux semaines, le temps de procéder aux réparations et d'effectuer les travaux de peinture.

[24] M^{me} Venditti, M. Ruberto et leurs conjoints sont retournés en Floride en voiture en février et en août 2002 afin de procéder à des inspections, de rencontrer le gestionnaire immobilier et de faire des achats mineurs pour l'appartement. Pendant le voyage effectué en août, les appelants ont cherché à faire l'acquisition d'un second bien locatif, sans succès.

[25] En 2002, les appelants ont vécu dans l'appartement pendant deux jours en février, et deux semaines en août.

[26] D'après les appelants, les voyages n'avaient aucun aspect personnel, et les frais de déplacement ainsi que les frais afférents au véhicule à moteur avaient été engagés en vue de générer des revenus. J'accepte leurs témoignages. Les appelants ont produit un journal (la pièce A-10) dans lequel ils ont noté avoir parcouru 14 596 kilomètres pour les déplacements effectués en 2001, et 10 927 kilomètres pour ceux effectués en 2002. Aucune preuve n'a été fournie quant à la date à laquelle ce journal avait été rempli.

[27] Je conclus à la lumière des témoignages des appelants que la société de personnes a le droit de déduire les frais engagés pour les déplacements et le véhicule à moteur qu'elle a déduits à l'origine, soit un montant de 2 456,30 \$ pour 2001, et de 2 373,25 \$ pour 2002. La part supportée par chacun des appelants à l'égard des frais afférents au véhicule à moteur s'élève à 818,77 \$ pour 2001, et à 791,08 \$ pour 2002.

LES MEUBLES

[28] En 2000, quand les appelants ont inspecté le bien, ils ont découvert qu'un de leurs locataires avait démoli le divan. La pièce A-7 montre que les appelants ont remplacé ce divan le 31 juillet 2000, ce qui leur a coûté 1 228,54 \$. Ils ont inclus cette somme à titre de dépense courante dans le calcul des revenus et dépenses de location relatifs au bien pour 2001.

[29] Aucune preuve n'a été fournie pour étayer l'assertion voulant que le prix d'achat du divan ait été payé en 2001. La preuve présentée est insuffisante pour permettre à la Cour de conclure que le montant versé pour le divan était une dépense courante ou une dépense en capital engagée pendant l'année 2001.

LES FRAIS D'INTÉRÊTS – Carmina Venditti

[30] Dans ses déclarations de revenu, M^{me} Venditti a déduit des montants de 4 724,39 \$ et de 5 225,27 \$ à titre de frais d'intérêts qu'elle aurait engagés en 2001 et en 2002, respectivement. Pendant l'audition de l'appel, elle a demandé à déduire des frais d'intérêts d'un montant de 2 297,71 \$ pour 2001, et de 1 151,50 \$ pour 2002.

[31] M^{me} Venditti a déclaré avoir dû emprunter l'argent qu'elle a investi dans le bien. Les montants de 2 297,71 \$ et de 1 151,50 \$ correspondent aux intérêts qu'elle a payés sur l'argent emprunté qu'elle a investi.

[32] Pour appuyer sa demande de déduction des frais d'intérêts, M^{me} Venditti a déposé en preuve les relevés de sa marge de crédit au 31 janvier 2002 et au 31 janvier 2003. Aucune preuve n'a été présentée pour appuyer l'affirmation selon laquelle les frais d'intérêts dont M^{me} Venditti demandait la déduction avaient été encourus dans le but de tirer des revenus d'un bien ou d'une entreprise. En fait, les avances de fonds figurant sur les relevés avaient été transférées sur le compte personnel de M^{me} Venditti.

[33] Aucun élément de la preuve qui m'a été soumise ne me permet d'arriver à la conclusion que M^{me} Venditti a dû payer des intérêts sur de l'argent emprunté dont elle s'est servie pour tirer des revenus d'une entreprise ou d'un bien.

[34] En conclusion, les appels sont accueillis relativement aux frais de déplacement et aux frais afférents au véhicule à moteur.

Signé à Ottawa, Canada, ce 30^e jour de septembre 2008.

« V. A. Miller »

Juge Miller

Traduction certifiée conforme
ce 20^e jour d'octobre 2008.

Alya Kaddour-Lord, traductrice

RÉFÉRENCE : 2008CCI553

N^o DU DOSSIER DE LA COUR : 2007-4815(IT)I

INTITULÉ : Carmina M. Venditti et Sa Majesté la Reine

N^o DU DOSSIER DE LA COUR : 2007-4870(IT)I

INTITULÉ : Sam Ruberto et Sa Majesté la Reine

N^o DU DOSSIER DE LA COUR : 2007-4919(IT)I

INTITULÉ : Anthony Disanto et Sa Majesté la Reine

LIEU DE L'AUDIENCE : Toronto (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 17 septembre 2008

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Valerie Miller

DATE DU JUGEMENT : Le 30 septembre 2008

COMPARUTIONS :

Pour les appelants : Les appelants eux-mêmes
Avocate de l'intimée : M^e Samantha Hurst

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour les appelants :
Nom :
Cabinet :

Pour l'intimée : John H. Sims, c.r.
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada