

Dossier : 2008-258(IT)I

ENTRE :

ANDRZEJ JASTRZEBSKI,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appels entendus le 26 juin 2008, à Montréal (Québec).

Devant : L'honorable juge Réal Favreau

Comparutions :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même

Avocat de l'intimée : M^c Martin Lamoureux

JUGEMENT

Les appels à l'encontre des nouvelles cotisations en date du 22 janvier 2007 établies en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 2003 et 2004, sont rejetés, selon les motifs du jugement ci-joints.

Signé à Ottawa, Canada, ce 25^e jour de novembre 2008.

« Réal Favreau »

Juge Favreau

Référence : 2008 CCI 643

Date : 20081125

Dossier : 2008-258(IT)I

ENTRE :

ANDRZEJ JASTRZEBSKI,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Favreau

[1] Il s'agit des appels à l'encontre de nouvelles cotisations en date du 22 janvier 2007 établies en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C., 1985 (5^e suppl.), ch. 1, telle que modifiée (la « *Loi* ») concernant les années d'imposition 2003 et 2004 en vertu desquelles le ministre du Revenu national (le « ministre ») a révisé la perte nette locative réclamée par l'appelant, pour l'année d'imposition 2003, à une somme de 1 297 \$ et le revenu net locatif, pour l'année d'imposition 2004, à une somme de 3 020 \$.

[2] L'appelant a signifié au ministre un avis d'opposition à l'égard des années d'imposition 2002, 2003 et 2004. Le ministre a considéré, qu'en date du 20 février 2007, l'avis d'opposition à l'égard de l'année d'imposition 2002 était non valide parce qu'il n'a pas été signifié dans le délai imparti par la *Loi*. L'avis de cotisation, à l'égard de l'année d'imposition 2002, était daté du 2 juin 2003. Puisqu'aucun avis d'opposition n'a été signifié au ministre relativement à l'année d'imposition 2002, le présent avis d'appel à l'égard de l'année d'imposition 2002 n'est pas recevable.

[3] Le 15 mai 2007, le ministre a ratifié les nouvelles cotisations datées du 22 janvier 2007 à l'égard des années d'imposition 2003 et 2004 en se basant sur les faits suivants décrits au paragraphe 7 de la Réponse à l'avis d'appel :

- a) au cours des années d'imposition en litige, l'appelant a été propriétaire d'un immeuble locatif; **(admis)**
- b) le bien locatif en question est un immeuble de trois logements, un atelier et garages situé aux numéros civiques 95-101, rue Troy à Montréal; **(admis en précisant qu'il s'agissait d'un triplex avec 4 garages et 1 atelier au dessus des garages)**
- c) suite à une vérification effectuée par le ministère du revenu du Québec (MRQ), le ministre a fait siens la révision des revenus nets ou pertes nettes de location, à l'égard de l'immeuble sis rue Troy à Montréal pour les années d'imposition 2003 et 2004; **(admis)**
- d) le ministre, dans le calcul du revenu de l'appelant pour les années d'imposition 2003 et 2004, a refusé respectivement les sommes de 4 787 \$ et de 35 218 \$, à titre de dépenses locatives, à l'égard de l'immeuble sis rue Troy à Montréal; **(admis)**
- e) l'immeuble sis rue Troy à Montréal a engendré respectivement des revenus bruts de location de 12 770 \$ et de 15 790 \$, à l'égard des années d'imposition 2003 et 2004; **(admis sauf pour le montant des revenus bruts de location pour l'année d'imposition 2004 qui doit être de 13 190 \$ tel que déclaré)**
- f) en particulier pour l'année d'imposition 2004, l'appelant a réclamé une dépense locative de 25 000 \$, à titre de salaires prétendument versés à son épouse Aleksandra et à son fils Dobromir pour de l'aide à l'entretien de l'immeuble; **(admis en ajoutant les rénovations à l'aide fournie par l'épouse et le fils de l'appelant)**
- g) le ministre a considéré que la dépense, à l'égard de salaires prétendument versés à son épouse Aleksandra et à son fils Dobromir pour de l'aide à l'entretien de l'immeuble pour l'année d'imposition 2004, n'avait pas été encourue; **(nié)**
- h) les autres dépenses de location refusées pour les années d'imposition 2003 et 2004 étaient constituées de dépenses personnelles, de dépenses non raisonnables et de dépenses non encourues. **(nié)**

[4] À l'audience, les points en litige concernaient le montant du revenu brut de location pour l'année 2004, soit 15 790 \$ versus 13 190 \$, et la déductibilité du montant de 25 000 \$ versé par l'appelant à sa conjointe (15 000 \$) et à son fils (10 000 \$) pour l'aide qu'ils lui ont fournie pour l'entretien et les rénovations effectuées au cours des années 1999 à 2004. Les autres dépenses dont la déduction était contestée ont fait l'objet d'ententes et ont été soit refusées en totalité (ex. vêtement, et repas aux restaurants), ou en partie (ex. cellulaire et les dépenses d'automobile). Pour les dépenses d'automobile d'autres ajustements doivent être apportés pour tenir compte de l'usure du véhicule.

[5] Le revenu brut de location pour l'année d'imposition 2004 a été établi à 15 790 \$ sur la base des données statistiques utilisées par le ministère du Revenu du Québec qui a procédé à la vérification des déclarations de revenu de l'appelant.

[6] Le vérificateur du ministère du Revenu du Québec a témoigné à l'audience et il a fourni des informations concernant le déroulement de sa vérification, les rencontres qu'il a eues avec l'appelant et les demandes de précisions présentées à l'appelant. Il a souligné qu'il avait constaté que les revenus bruts de location déclarés par l'appelant étaient inférieurs à la moyenne du secteur. Le croisement d'informations lui a permis de constater que l'immeuble de la rue Troy avait 4 compteurs électriques et 4 adresses civiques alors que l'appelant ne déclarait que les revenus de trois logements.

[7] Dans l'acte de vente notarié de l'immeuble de la rue Troy, daté du 21 décembre 2004, le vendeur a déclaré que l'immeuble générait des revenus bruts de location de 2 270 \$ par mois, soit 27 240 \$ par année.

[8] Le vérificateur a expliqué qu'il avait modifié le revenu brut de location pour l'année 2004 en fonction des baux en vigueur au cours de l'année.

[9] L'appelant a tenté de justifier le fait que le revenu brut de location soit inférieur à la moyenne du secteur par le rôle joué par la Régie du logement du Québec qui limite les hausses de loyer.

[10] Suite à la vente de l'immeuble de la rue Troy le 21 décembre 2004, l'appelant a versé 15 000 \$ à sa conjointe et 10 000 \$ à son fils pour l'aide qu'ils lui ont fournie pour l'entretien et les rénovations effectuées aux immeubles de l'appelant de 1999 à 2004. Les sommes reçues par la conjointe de l'appelant et par son fils ont été déclarées comme revenu dans leurs déclarations de revenu respectives pour l'année 2004.

[11] Lors de son témoignage, l'appelant a affirmé avoir effectué de 1999 à 2004 de nombreux travaux de rénovations (salle de bain, peinture, céramique) et n'avoir eu recours qu'à un seul spécialiste, soit un plombier. Il a de plus affirmé avoir acheté au cours de cette période des matériaux pour un coût total de l'ordre de 20 000 \$.

[12] L'intimée n'accepte pas la déductibilité de ce paiement de 25 000 \$ notamment pour les raisons suivantes :

- a) absence de preuve de paiement et utilisation d'un seul compte de banque pour la famille;
- b) absence de pièces justificatives, ex. registres des heures travaillées, description précise des travaux effectués;
- c) les bénéficiaires sont des personnes liées ayant un lien de dépendance;
- d) le montant versé n'est pas raisonnable compte tenu des revenus bruts de location annuels;
- e) le montant versé aurait dû être déduit au cours de chaque année au cours de laquelle des services ont été rendus à l'appelant (comptabilité d'exercice)
- f) ledit paiement constitue un fractionnement du revenu.

[13] Comme le disait le juge Tardif de cette Cour dans l'arrêt *Léo-Paul Maihot c. La Reine*, 2005 DTC 318 au paragraphe 12 :

« Pour être en mesure de justifier adéquatement tant ses revenus que ses dépenses, il est nécessaire de conserver des pièces justificatives adéquates permettant de faire l'analyse appropriée afin de vérifier la conformité aux dispositions légales applicables. »

[14] En l'espèce, l'appelant n'a pas soumis les pièces justificatives nécessaires pour justifier la déductibilité du paiement de la somme de 25 000 \$ à sa conjointe et à son fils.

[15] Je ne doute pas que des travaux de rénovations aient pu avoir été exécutés aux

immeubles de l'appelant au cours des années 1999 à 2004 et que la très grande majorité de ces travaux aient pu avoir été réalisés par l'appelant lui-même et par les membres de sa famille. Par contre, l'appelant n'a pas été en mesure de relever le fardeau de la preuve qui lui incombait pour invalider les cotisations émises vu l'absence d'informations et de documents permettant d'établir la justification du paiement de 25 000 \$ au cours de l'année d'imposition 2004.

[16] La prépondérance de la preuve a largement démontré que les cotisations ont été correctement établies sur la base des informations et des documents disponibles. Le revenu brut de location pour l'année d'imposition 2004 au montant de 15 790 \$ a été démontré. Pour ce qui est du paiement de la somme de 25 000 \$, il y a lieu de souligner que l'appelant n'avait aucune obligation légale de verser ladite somme à sa conjointe et à son fils et rien n'a permis d'établir que ce paiement a été fait et était justifié. La conjointe et le fils de l'appelant n'ont d'ailleurs pas témoigné à l'audience.

[17] Pour toutes ces raisons, les appels sont rejetés.

Signé à Ottawa, Canada, ce 25^e jour de novembre 2008.

« Réal Favreau »

Juge Favreau

RÉFÉRENCE : 2008 CCI 643

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2008-258(IT)I

INTITULÉ DE LA CAUSE : Andrzej Jastrzebski et La Reine

LIEU DE L'AUDIENCE : Montréal (Québec)

DATE DE L'AUDIENCE : le 26 juin 2008

MOTIFS DE JUGEMENT PAR : L'honorable juge Réal Favreau

DATE DU JUGEMENT : le 25 novembre 2008

COMPARUTIONS :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même
Avocat de l'intimée : M^e Martin Lamoureux

AVOCAT INSCRIT AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

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