

ENTRE :

JONES DEVELOPMENT CORPORATION,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

---

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 6 novembre 2008 à Vancouver (Colombie-Britannique)

Devant : L'honorable juge Valerie Miller

Comparutions :

Avocat de l'appelante :

M<sup>c</sup> Terry S. Gill

Avocat de l'intimée :

M<sup>c</sup> Michael Taylor

---

### **JUGEMENT**

Les appels des cotisations établies en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 2001 et 2003 sont rejetés conformément motifs du jugement ci-joints.

L'appel de l'avis de détermination de perte établi en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 2001 est rejeté avec le consentement des parties.

Les dépens sont adjugés à l'intimée quant à l'appel relatif à l'année d'imposition 2003.

Signé à Halifax (Nouvelle-Écosse), ce 10<sup>e</sup> jour d'août 2009.

« V. A. Miller »

---

Juge V. A. Miller

Traduction certifiée conforme  
ce 26<sup>e</sup> jour d'octobre 2009.

Mario Lagacé, jurilinguiste

Référence : 2009 CCI 397

Date : 20090810

Dossier : 2006-2798(IT)G

ENTRE :

JONES DEVELOPMENT CORPORATION,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

#### **La juge V. A. Miller**

[1] La Cour est saisie d'un appel interjeté à l'égard de nouvelles cotisations portant sur les années d'imposition 2001 et 2003 de l'appelante et sur un avis de détermination de perte établi relativement à l'année d'imposition 2001 de l'appelante. Avant l'ouverture de l'audience, l'appelante a consenti à ce que son appel soit rejeté sans frais pour ce qui est de l'année d'imposition 2001. Elle a reconnu l'exactitude de l'avis de détermination de perte établi au sujet de son année d'imposition 2001 dans lequel ses pertes autres qu'en capital avaient été ramenées à zéro conformément au paragraphe 80(12) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « Loi »).

[2] La question qu'il nous reste à trancher dans le présent appel est celle de savoir si le ministre du Revenu national (le « ministre ») a correctement calculé le prix de base rajusté de la participation que l'appelante détenait dans la société Harbourside (la « société ») en 2003 lorsque cette dernière a été dissoute. Si les calculs du ministre sont inexacts, la nature des parcelles de terrain au moment où elles ont été transférées à la société devient une seconde question qu'il nous faut trancher.

[3] La réponse à la première question dépend de l'interprétation du contrat de société qui a été signé par l'appelante, Pocket Bay Marina Ltd. (« Pocket Bay »), Maureen Franks (« Maureen ») et Stephen Franks (« Stephen »).

## Contexte

[4] Les parties ont soumis un exposé conjoint des faits partiel qui est joint aux présents motifs à titre d'annexe A. Les faits essentiels sont les suivants.

[5] Norman Jones, architecte, est le président, l'unique actionnaire et le dirigeant de l'appelante. Le domaine de l'appelante est la promotion immobilière.

[6] M. Jones a expliqué comment la société avait été constituée. Il a raconté que Nova Pacific Developments Ltd. (« Nova Pacific »), société par actions liée à l'appelante, avait acheté une parcelle de terrain adjacente aux propriétés appartenant à Pocket Bay, Maureen et Stephen. Pocket Bay appartenait à Maureen et à Stephen, qui étaient mari et femme. À l'été 1993, M. Jones a été présenté au couple Franks par un agent d'immeubles qui était une connaissance commune. Le but de la rencontre était de vérifier si les Franks souhaitaient participer à la mise en valeur de leurs propriétés.

[7] M. Jones a déclaré que les Franks et lui se sont rencontrés à quelques reprises, à quelques semaines d'intervalle, dans le jardin des Franks pour prendre le thé et discuter d'un éventuel projet. Au début de 1994, ils ont évoqué la possibilité d'approcher ensemble le conseil municipal pour obtenir le rezonage de toutes les parcelles de terrain en vue de la construction d'un complexe multirésidentiel (le « complexe »). Par suite des pourparlers entrepris avec les autorités municipales, divers croquis du complexe projeté ont été soumis. Le croquis final porte la date du 5 juin 1996.

[8] L'appelante s'est chargée de tout le travail et de toutes les dépenses se rapportant au rezonage des parcelles de terrain. M. Jones a déclaré qu'il agissait pour le compte des Franks mais que ceux-ci attendaient de voir quel type d'aménagement serait approuvé avant de décider s'ils allaient vendre leur terrain ou s'associer à M. Jones pour réaliser le complexe.

[9] Le zonage des parcelles de terrain a été modifié de zone résidentielle unifamiliale à zone W2-maritime-commerciale/résidentielle-commerce de détail, et les permis d'aménagement autorisant le début des travaux ont été délivrés le 3 septembre 1996. M. Jones a expliqué dans son témoignage que la demande de rezonage des propriétés aurait été faite en 1994 et que le rezonage aurait été approuvé le 3 septembre 1996, date à laquelle les permis d'aménagement ont été délivrés.

[10] Le 1<sup>er</sup> novembre 1996, l'appelante, Pocket Bay, Maureen et Stephen ont convenu par écrit de constituer une société de personnes. L'appelante n'avait aucun lien de dépendance avec les autres associés. Pocket Bay, Maureen et Stephen ont chacun transféré une parcelle de terrain à la société et l'appelante a accepté que Nova Pacific transfère à la société la parcelle de terrain dont elle était propriétaire. Les activités de la société se limitaient à l'acquisition, l'aménagement, la construction, la promotion et la commercialisation d'un complexe d'unités condominiales sur le terrain sur lequel le complexe devait être aménagé.

[11] Aux termes du contrat de société (le « contrat »), l'appelante a cédé à la société tous les services qu'elle avait effectués relativement au complexe.

[12] Pocket Bay, Maureen et Stephen ont à l'origine acheté leurs parcelles de terrain en vue d'en tirer un revenu et ont toujours détenu leur terrain comme un bien en immobilisation.

[13] Le 28 avril 1997, Pocket Bay et Stephen ont, conjointement avec la société, choisi, en vertu du paragraphe 97(2) de la Loi, de transférer leurs parcelles de terrain à la société pour un produit de disposition équivalant à leur prix de base rajusté. Maureen a produit le 29 mai 1998 un choix modifié en vertu du paragraphe 97(2). Ils ont ainsi évité de réaliser un gain total de 514 792 \$ au moment du transfert.

[14] Ni l'appelante ni Nova Pacific n'a fait le choix prévu au paragraphe 97(2). La parcelle de terrain transférée à la société par l'appelante a été transférée à sa juste valeur marchande, conformément au paragraphe 97(1) de la Loi.

[15] Au moment du transfert à la société, les quatre parcelles de terrain présentaient les caractéristiques suivantes sur le plan fiscal :

<b>Parcelle n<sup>o</sup></b>	<b>Juste valeur marchande</b>	<b>Prix de base rajusté/ Montant choisi</b>	<b>Écart</b>
<b>1</b> (appelante)	200 000 \$	200 000 \$	0
<b>2</b> (Pocket Bay)	407 375 \$	95 000 \$	312 375 \$
<b>3</b> (Maureen)	194 550 \$	23 848 \$	170 702 \$
<b>4</b> (Stephen)	158 075 \$	126 360 \$	31 715 \$
<b>Total</b>	960 000 \$	445 208 \$	514 792 \$

[16] La société a construit les unités condominiales et a vendu les propriétés aménagées entre 1998 et 2003. Les dernières unités condominiales ont été vendues en 2003 et la société a été dissoute la même année. Après la dissolution, la société a déclaré un solde négatif de 210 674 \$.

[17] Entre 1998 et 2003, la société n'a pas tenu compte des incidences du choix qui avait été fait en vertu du paragraphe 97(2) et elle a calculé son coût des biens vendus à la juste valeur marchande du terrain que les associés lui avaient transféré. En conséquence, la société a surévalué de 514 792 \$ son coût des marchandises en question (« l'erreur de la société »).

[18] Cette erreur de la société a amené cette dernière à déclarer au total 685 468 \$ en pertes entre 1998 et 2003. Conformément au paragraphe 21 du contrat, l'appelante s'est vu attribuer 60 pour 100 de ces pertes, ou 410 694 \$.

[19] M. Peter Clark, comptable général accrédité, a témoigné pour le compte de l'intimée. Il a affirmé qu'il était le comptable de Maureen depuis 1977. Il a également été le comptable de Stephen et de Pocket Bay jusqu'en 1994, année où Stephen a décidé de recourir aux services d'un autre cabinet comptable. Il est redevenu le comptable de Stephen et de Pocket Bay en 2001 lorsque Stephen est tombé malade et que Maureen lui a confié à nouveau tout le travail. Stephen est décédé en 2005.

[20] M. Clark a dépeint Stephen et Maureen comme des gens d'affaires intelligents et prospères qui exploitaient une petite entreprise.

[21] M. Clark a expliqué qu'il s'était rendu compte de l'erreur de la société en 1998. Il a lu le contrat et s'est dit d'avis que c'était aux Franks et à Pocket Bay qu'il appartenait de déclarer les gains. Sur sa recommandation, Maureen a déclaré des gains en capital qui totalisaient 170 653 \$ au cours des années d'imposition 1997 à 2003. Lorsqu'il est redevenu le comptable de Stephen et de Pocket Bay, M. Clark a fait savoir à Maureen qu'ils devaient déclarer les gains différés. Il a rempli leur déclaration de revenus : Pocket Bay a déclaré des gains en capital qui totalisaient 291 447 \$ et Stephen a déclaré des gains en capital qui totalisaient 31 715 \$. Le total des gains en capital déclaré s'établissait donc à 493 815 \$. Il a déclaré que la différence de 20 977 \$ (514 792 \$ - 493 815 \$) était le résultat d'une erreur qu'il avait faite dans la déclaration de revenus de Pocket Bay.

[22] Le ministre a corrigé l'erreur de la société en allouant 514 792 \$ en gains en capital à Maureen, Stephen et Pocket Bay, ce qui a augmenté le prix de base rajusté de leur participation dans la société. Le ministre n'a pas alloué de gains en capital à l'appelante.

[23] La thèse de l'appelante est qu'une partie des gains aurait dû lui être allouée, ce qui augmenterait le prix de base rajusté de la participation de l'appelante lors de la disposition réputée de 2003. Le prix de base rajusté ne serait pas de (210 674 \$) comme l'a présumé le ministre, mais de 97 614 \$, ce qui donnerait lieu à une perte en capital déductible de 48 807,50 \$.

## **Analyse**

[24] On trouve le principe général qui régit le transfert de biens à des sociétés au paragraphe 97(1) de la Loi. Aux termes de ce paragraphe, le contribuable qui transfère des biens à la société de personnes dont il est associé est réputé avoir disposé de ces biens au prix de leur juste valeur marchande, et la société de personnes est réputée les avoir acquis pour ce même montant<sup>i</sup>. Il résulte de la disposition présumée prévue au paragraphe 97(1) que tout gain ou toute perte se rattachant aux biens en question est réalisé par l'associé au moment du transfert.

[25] Si certaines conditions sont réunies, l'associé transfère des biens à une société de personnes et celle-ci peut choisir, en vertu du paragraphe 97(2) de la Loi, de différer la reconnaissance de ces gains ou de ces pertes. Une des conséquences possibles de l'exercice de ce choix est que le gain en capital non réalisé et l'obligation fiscale associée à ce gain en capital sont transférés à la société de personnes et aux autres associés, sauf si une intention contraire est stipulée dans le contrat de société<sup>ii</sup>.

[26] La question à trancher est celle de savoir si le contrat alloue les gains différés de 514 792 \$ à Pocket Bay, Maureen et Stephen en leur qualité d'associés ayant transféré les biens à la société ou si le contrat permettait à ces associés de transférer à l'appelante leurs gains et obligations fiscales afférentes.

[27] Voici les dispositions pertinentes du contrat :

[TRADUCTION]

### **TRANSFERT DES PARTICIPATIONS À LA SOCIÉTÉ**

11. Les associés sont convenus de transférer ce qui suit à la société :

- a) Maureen s'engage à transférer le lot 1, plan 10658, à la société, franc et quitte de toute charge;
- b) Stephen s'engage à transférer le lot 3, plan 9678, à la société, franc et quitte de toute charge;

- c) Pocket Bay s'engage à transférer le lot 1, plan 6394, à la société, franc et quitte de toute charge;
- d) Jones Development fera transférer à la société par Nova Pacific Business Park Ltd. le lot 2, plan 10658, en contrepartie de la somme d'un dollar, et la société prend à charge, jusqu'à concurrence de 289 000 \$, les obligations contractées en vertu de l'hypothèque grevant le lot en question en faveur de la Scotia Mortgage Corporation et de Lawrence Mayles;
- e) Jones Development s'engage à céder à la société tous les services exécutés par elle en date des présentes relativement au Projet, y compris le rezonage de la propriété du complexe.

Les associés n'ont droit à aucune contrepartie pour le transfert des terrains et services susmentionnés, à l'exception de la participation contributive ci-après définie.

L'associé qui transfère quelque bien que ce soit à la société conformément au présent paragraphe assume entièrement toutes les conséquences fiscales du transfert, à l'entière décharge de la société. Il est par ailleurs convenu que la valeur à laquelle les actifs en question sont transférés à la société sera celle sur laquelle les associés s'entendront ou, à défaut d'entente, celle précisée par l'associé qui transfère le bien en question à la société. [Non souligné dans l'original.]

#### LIMITATION DE RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

12. Les associés conviennent que la responsabilité de Stephen, Maureen et Pocket Bay est limitée à hauteur de leur participation contributive respective. Les parties conviennent donc mutuellement que, malgré toute stipulation contraire prévue au présent contrat :

- a) Stephen, Maureen et Pocket Bay ne seront pas tenus d'accorder de garantie à quiconque en ce qui concerne les activités de la société, et notamment d'accorder de garantie à une institution prêteuse qui accorde du financement pour la construction;
- b) Stephen, Maureen et Pocket Bay ne seront pas tenus de faire un apport en capital, de consentir un prêt à la société ou de contribuer aux pertes subies par Jones Development ou par ses dirigeants par suite des activités de la société;
- c) Jones Development s'engage à indemniser Stephen, Maureen et Pocket Bay de toute demande ou réclamation adressée contre eux par suite des activités de la société;

- d) Stephen, Maureen et Pocket Bay ne seront pas tenus d'indemniser Jones Development de toute perte subie par celle-ci par suite des activités de la société et aucune partie ne sera tenue d'indemniser une autre partie pour la perte totale ou partielle de sa participation contributive, à condition que Jones Development soit responsable de sa part proportionnelle de toute perte de tout prêt consenti à la société par Stephen, Maureen ou Pocket Bay.

[...]

#### PARTICIPATIONS CONTRIBUTIVES DES ASSOCIÉS

18. Les associés conviennent qu'ils ont les participations contributives suivantes dans la société (ci-après appelées les « participations contributives ») :

Jones Development	200 000 \$
Maureen	194 550 \$
Stephen	158 075 \$
Pocket Bay	407 375 \$

Les intérêts seront calculés mensuellement sur les participations contributives au taux de cinq pour cent l'an (5,0 %), à compter du 1<sup>er</sup> mai 1997. Tout associé ne pourra exiger le paiement de sa participation contributive et n'y aura droit qu'en conformité avec les dispositions du présent contrat.

[...]

#### PARTICIPATIONS PROPORTIONNELLES DES ASSOCIÉS

21. Les associés conviennent qu'ils ont chacun la participation proportionnelle suivante dans la société (la « participation proportionnelle ») :

Jones Development	soixante pour cent (60 %)
Maureen	dix et deux dixièmes pour cent (10,2 %)
Stephen	huit et trois dixièmes pour cent (8,3 %)
Pocket Bay	vingt-et-un et cinq dixièmes pour cent (21,5 %)

#### COMPTABILITÉ, APPORTS ET DISTRIBUTIONS

22. Les associés conviennent que les profits et les pertes de la société calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus appliqués uniformément d'année en année seront partagés entre les associés en fonction de leur participation proportionnelle.

[...]

24. Les associés conviennent et reconnaissent que le produit de la disposition du complexe, après paiement de tous les frais afférents à la construction et à la mise en valeur du complexe, sera affecté comme suit :

- a) en premier lieu, au paiement de toute dépense se rapportant directement à la vente de la propriété du complexe, y compris notamment les commissions immobilières, les rajustements et les frais juridiques;
- b) en deuxième lieu, au remboursement du capital et des intérêts accumulés en vertu de tout financement obtenu pour faciliter la construction et la mise en valeur du complexe;
- c) en troisième lieu, au paiement proportionnel de tout apport (avec les intérêts accumulés) fait par les associés à la société sous forme de prêt;
- d) en quatrième lieu, au paiement proportionnel des participations contributives, avec intérêts;
- e) enfin, le solde, s'il en est, sera distribué aux associés conformément à leur participation proportionnelle.

[28] Les principes à appliquer en matière d'interprétation des contrats ont récemment été résumés par la Cour d'appel fédérale dans l'arrêt *General Motors du Canada Ltée c. R.*<sup>iii</sup> :

36 On peut dégager quelques idées des décisions qui viennent d'être citées. Premièrement, s'il ne décèle aucune ambiguïté dans le document à l'examen, le tribunal ne peut tenir compte d'éléments de preuve extrinsèques. Deuxièmement, les éléments de preuve dont on peut effectivement tenir compte doivent se rapporter aux « circonstances du moment ». Troisièmement, même lorsqu'il y a une ambiguïté, les éléments de preuve portant uniquement sur l'intention subjective d'une personne ne sont pas admissibles.

[29] En tenant compte de ces principes, j'ai écarté le témoignage donné par M. Jones au sujet de son interprétation des divers paragraphes du contrat. J'ai également écarté les éléments de preuve extrinsèques puisque je suis d'avis que le contrat n'est pas ambigu.

[30] Le paragraphe 11 du contrat prévoit que l'associé qui transfère quelque bien que ce soit à la société conformément au paragraphe 11 assume entièrement toutes les conséquences fiscales du transfert, à l'entière décharge de la société. Je constate que les parcelles de terrain qui ont été transférées par les associés sont les principaux biens visés par le paragraphe 11 du contrat.

[31] On constate donc de la part des associés une intention claire et non ambiguë de ne pas permettre le transfert à la société des gains différés et de l'obligation fiscale afférente.

[32] Le paragraphe 18 du contrat précise que la participation contributive des associés correspond à la juste valeur marchande des biens transférés à la société et non au montant choisi, qui est moins élevé, ce qui reflète également l'intention des associés d'attribuer les gains différés à Pocket Bay, Maureen et Stephen.

[33] Enfin, le contrat stipule que chacun des associés a droit aux avantages que confèrent les gains accumulés sur la parcelle de terrain qui est transférée à la société. Le paragraphe 24 précise comment le produit de la disposition du complexe doit être réparti. Il donne aux associés le droit de recouvrer leur participation contributive, avec intérêts, de préférence à tout produit correspondant à leur participation proportionnelle.

[34] L'avocat de l'appelante fait valoir que le paragraphe 22 du contrat prévoit que les profits et les pertes de la société doivent être partagés entre les associés selon leur participation proportionnelle et qu'on devrait appliquer cette disposition de manière à attribuer à l'appelante 60 pour 100 de toute correction de l'erreur de la société.

[35] La correction à laquelle l'appelante fait allusion concerne l'erreur commise par la société, en l'occurrence les gains différés de 514 792 \$.

[36] L'argument de l'appelante élude la question. Cet argument implique que les gains différés ont été transférés à la société en vue d'être partagés entre les associés en fonction de leur participation proportionnelle.

[37] L'avocat de l'appelante soutient également que l'appelante s'est vu attribuer une participation proportionnelle de 60 pour 100 dans la société pour compenser le fait qu'elle supporterait une partie du fardeau fiscal des gains différés sur les propriétés transférées par Pocket Bay, Maureen et Stephen.

[38] Ni la preuve présentée à l'audience ni le contrat n'appuient la thèse de l'avocat. M. Jones a expliqué qu'il s'était vu attribuer une participation proportionnelle de 60 pour 100 parce qu'il avait assumé l'entière responsabilité du complexe. Son témoignage est confirmé par le paragraphe 12 du contrat, qui limite la responsabilité de Pocket Bay, Maureen et Stephen à leur participation contributive respective.

[39] En conclusion, l'appelante n'a pas démontré que la nouvelle cotisation établie par le ministre est erronée.

[40] L'appel est rejeté. La Cour adjuge à l'intimée ses dépens quant à l'appel relatif à l'année d'imposition 2003.

Signé à Halifax (Nouvelle-Écosse), ce 10<sup>e</sup> jour d'août 2009.

« V. A. Miller »

---

Juge V. A. Miller

Traduction certifiée conforme  
ce 26<sup>e</sup> jour d'octobre 2009.

Mario Lagacé, jurilinguiste

---

<sup>i</sup> Le paragraphe 97(1) dispose :

**97. (1) Apport de biens dans une société de personnes** -- Lorsque, après 1971, une société de personnes a acquis des biens auprès d'un contribuable qui, immédiatement après le moment de l'acquisition, faisait partie de la société de personnes, cette dernière est réputée les avoir acquis à un prix égal à leur juste valeur marchande à ce moment et le contribuable est réputé en avoir disposé et en avoir tiré un produit égal à cette juste valeur marchande.

<sup>ii</sup> Eddy, L.A. *Capital Gains and Rollovers*. Toronto, Richard de Boo Limited, 1979, à la page 306.

<sup>iii</sup> 2008 CAF 142

## Annexe A

### **EXPOSÉ CONJOINT DES FAITS PARTIEL ET QUESTIONS À TRANCHER**

#### **ENTENTE EN CE QUI CONCERNE L'ANNÉE D'IMPOSITION 2001**

1. L'appelante convient que l'avis de détermination de perte établi relativement à son année d'imposition 2001 ne sous-estime pas la perte autre qu'en capital qu'elle a subie. L'appelante consent au rejet de son appel pour l'année d'imposition 2001 et l'intimée consent au rejet de cet appel, sans frais.

#### **FAITS RELATIFS À L'ANNÉE D'IMPOSITION 2003**

##### **Formation de la société Harbourside**

2. L'appelante est une société constituée en personne morale sous le régime des lois de la Colombie-Britannique.
3. Les activités de l'appelante comprennent la fourniture de services en architecture pour des projets de mise en valeur foncière.
4. Le 1<sup>er</sup> novembre 1996, l'appelante, une autre société connue sous la raison sociale de Pocket Bay Marina Ltd. (« Pocket Bay »), et deux particuliers connus sous le nom de Pansy Maureen Franks (« Maureen ») et de Stephen Oliver Franks (« Stephen ») ont convenu par écrit de constituer une société de personnes sous le nom de société Harbourside (la « société »).
5. Pocket Bay appartenait à Maureen et à Stephen.
6. L'appelante n'avait aucun lien de dépendance avec les autres associés.
7. Une copie du contrat de société est jointe à l'onglet B1.
8. L'objet et les activités de la société étaient l'acquisition, l'aménagement, la construction, la promotion et la commercialisation d'un complexe d'unités condominiales à usage d'habitation dans la ville de Sidney (C.-B.)
9. Le terrain à aménager comportait à l'origine quatre parcelles adjacentes, appartenant respectivement à Pocket Bay, Maureen, Stephen et Nova Pacific Development Ltd. (« Nova Pacific »), société liée à l'appelante.
10. Dans le contrat de société, Pocket Bay, Maureen et Stephen convenaient de transférer leurs parcelles à la société et l'appelante convenait d'amener Nova Pacific à transférer sa parcelle à la société. L'appelante convenait également de céder à la société tous les services exécutés par elle dans le cadre du projet à la date du contrat.

11. Les quatre parcelles ont été transférées à la société le 1<sup>er</sup> novembre 1996 conformément au contrat de société.
12. Pocket Bay, Maureen et Stephen avaient à l'origine acheté leurs parcelles dans le but d'en tirer un revenu et ont toujours détenu leurs parcelles en tant que bien en immobilisation. Au moment du transfert à la société, les quatre parcelles de terrain présentaient les caractéristiques suivantes sur le plan fiscal :

<b>Parcelle n<sup>o</sup></b>	<b>Juste valeur marchande</b>	<b>Prix de base rajusté/ Montant choisi</b>	<b>Écart</b>
<b>1</b>	200 000 \$	200 000 \$	0
<b>2</b>	407 375 \$	95 000 \$	312 375 \$
<b>3</b>	194 550 \$	23 848 \$	170 702 \$
<b>4</b>	158 075 \$	126 360 \$	31 715 \$
<b>Total</b>	960 000 \$	445 208 \$	514 792 \$

13. Pocket Bay, Maureen et Stephen ont, conjointement avec la société, choisi, en vertu du paragraphe 97(2) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « Loi »), de transférer leurs parcelles de terrain à la société pour un produit de disposition équivalant à leur prix de base rajusté. Ce faisant, ils ont évité de réaliser un gain total de 514 792 \$ lors de la disposition en faveur de la société. Des copies des choix effectués en vertu du paragraphe 97(2) par Pocket Bay, Maureen et Stephen sont annexées aux onglets B2, B3 et B4 respectivement.
14. Ni l'appelante ni Nova Pacific n'ont fait le choix prévu au paragraphe 97(2). La parcelle de terrain de Nova Pacific transférée à la société a par conséquent été transférée à sa juste valeur marchande.
15. Le contrat prévoyait ce qui suit au sujet du transfert des parcelles à la société :

[TRADUCTION] L'associé qui transfère quelque bien que ce soit à la société [...] assume entièrement toutes les conséquences fiscales du transfert, à l'entière décharge de la société. Il est par ailleurs convenu que la valeur à laquelle les actifs en question sont transférés à la société sera celle sur laquelle les associés s'entendront ou, à défaut d'entente, celle précisée par l'associé qui transfère le bien en question à la société.

### **Constitution de la participation contributive et proportionnelle des associés**

16. Aux termes du contrat de société, les associés se voyaient créditer les « participations contributives » suivantes, d'une valeur combinée de 960 000 \$, à la suite du transfert des quatre parcelles à la société :

<u>Associé</u>	<u>Participation contributive</u>
appelante	200 000 \$
Pocket Bay	407 375 \$
Maureen	194 550 \$
Stephen	<u>158 075 \$</u>
TOTAL	960 000 \$

17. Le contrat de société prévoyait que les associés avaient droit à des intérêts calculés mensuellement sur les participations contributives au taux de 5 % l'an à compter du 1<sup>er</sup> mai 1997.

18. Le contrat de société attribuait également à chaque associé la « participation proportionnelle » suivante :

<u>Associé</u>	<u>Participation proportionnelle</u>
appelante	60,0 %
Pocket Bay	21,5 %
Maureen	10,2 %
Stephen	<u>8,3 %</u>
TOTAL	100 %

19. Le contrat de société prévoyait que les profits et les pertes de la société, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus appliqués uniformément d'année en année, seraient partagés entre les associés en fonction de leur participation proportionnelle.

20. Le contrat de société prévoyait également que le produit de la disposition du complexe, après paiement de tous les frais afférents à la construction et à la mise en valeur du complexe, serait affecté comme suit :

- a. en premier lieu, au paiement de toute dépense se rapportant directement à la vente de la propriété du complexe, y compris notamment les commissions immobilières, les rajustements et les frais juridiques;
- b. en deuxième lieu, au remboursement du capital et des intérêts accumulés en vertu de tout financement obtenu pour faciliter la construction et la mise en valeur du complexe;
- c. en troisième lieu, au paiement proportionnel de tout apport (avec les intérêts accumulés) fait par les associés à la société sous forme de prêt;
- d. en quatrième lieu, au paiement proportionnel des participations contributives des associés, avec intérêts;

- e. enfin, le solde serait distribué aux associés conformément à leur participation proportionnelle.

21. La société a construit les unités condominiales et a vendu les propriétés aménagées entre 1998 et 2003. La dernière unité condominiale a été vendue en 2003 et la société a été dissoute.

**Comptabilité de la société et prix de base rajusté de la participation de l'appelante dans la société**

22. Pour ses exercices clos entre le 31 mai 1998 et le 31 mai 2003 inclusivement, la société a déclaré les revenus et pertes suivants, et elle en a alloué 60 % à l'appelante conformément à la participation proportionnelle de l'appelante<sup>1</sup> :

Clôture de l'exercice	Revenus/pertes de la société	60 % alloués à l'appelante
31 mai 1998	(51 523,15 \$)	(30 914 \$)
31 mai 1999	(88 397,81 \$)	(53 039 \$)
31 mai 2000	(183 313 \$)	(109 988 \$)
31 mai 2001	(131 549,54 \$)	(78 930 \$)
31 mai 2002	(187 151,95 \$)	(112 291 \$)
31 mai 2003	(43 533,02 \$)	(25 532 \$)
TOTAL	(685 468,47 \$)	(410 694 \$)

23. Pendant toute l'existence de la société, l'appelante a fait l'apport des montants suivants de capital et a retiré les montants suivants de capital en plus de la parcelle appartenant à l'origine à Nova Pacific :

Clôture de l'exercice	Apport (retrait)
31 mai 1997	50 500 \$
31 mai 1998	16 356 \$
31 mai 1999	(40 806 \$)
31 mai 2000	(5 690 \$)
31 mai 2001	(5 000 \$)
31 mai 2002	(15 350 \$)
31 mai 2003	10 \$

24. Au moment de sa dissolution, la société a déclaré que la valeur nette de la participation de l'appelante (210 674 \$) s'établissait comme suit :

<sup>1</sup> La société a déclaré un revenu nominal net de 233 \$ pour l'exercice clos le 31 mai 1997 et il n'a pas été tenu compte de ce montant dans le calcul du prix de base rajusté de la participation de l'appelante dans la société.

<u>Exercice clos le 31 mai 1997</u>	
Apport initial	200 000 \$
Apport supplémentaire	50 500 \$
Solde de clôture d'exercice	<u>250 500 \$</u>

<u>Exercice clos le 31 mai 1998</u>	
Solde à l'ouverture	250 500 \$
Apports supplémentaires	16 356 \$
Pertes allouées	(30 914 \$)
Solde de clôture d'exercice	<u>235 942 \$</u>

<u>Exercice clos le 31 mai 1999</u>	
Solde à l'ouverture	235 942 \$
Retraits	(40 806 \$)
Pertes allouées	(53 039 \$)
Solde de clôture d'exercice	<u>142 097 \$</u>

<u>Exercice clos le 31 mai 2000</u>	
Solde à l'ouverture	142 097 \$
Retraits	(5 690 \$)
Pertes allouées	(109 988 \$)
Solde de clôture d'exercice	<u>26 419 \$</u>

<u>Exercice clos le 31 mai 2001</u>	
Solde à l'ouverture	26 419 \$
Retraits	(5 000 \$)
Pertes allouées	(78 930 \$)
Solde de clôture d'exercice	<u>(57 511 \$)</u>

<u>Exercice clos le 31 mai 2002</u>	
Solde à l'ouverture	(57 511 \$)
Retraits	(15 350 \$)
Pertes allouées	(112 291 \$)
Solde de clôture d'exercice	<u>(185 152 \$)</u>

<u>Exercice clos le 31 mai 2003</u>	
Solde à l'ouverture	(185 152 \$)
Apports supplémentaires	10 \$
Pertes allouées	(25 532 \$)
Solde de clôture d'exercice	<u>(210 674 \$)</u>

25. Des copies du bilan et des résultats de la société pour les exercices clos entre le 31 mai 1997 et le 31 mai 2003 inclusivement sont annexées à l'onglet B5.

### **Erreurs dans la comptabilité et les états financiers de la société**

26. Pour calculer son revenu sur le plan fiscal entre 1998 et 2003, la société a basé son coût des biens vendus sur la juste valeur marchande des parcelles que ses associés lui avaient transférées, c'est-à-dire 960 000 \$.
27. La société a par erreur omis de tenir compte des incidences des choix exercés par Pocket Bay, Maureen et Stephen en vertu du paragraphe 97(2) de la Loi, par suite desquels le montant choisi était inférieur de 514 792 \$ à la juste valeur marchande des parcelles en question (« l'erreur de la société »).
28. Le comptable de Maureen, Peter Clark, comptable général agréé, s'est rendu compte de l'erreur de la société. Sur sa recommandation, Maureen a déclaré des gains en capital qui totalisaient 170 653 \$ au cours des années d'imposition 1997 à 2003 pour tenter de corriger l'erreur de la société.
29. En 2001, Peter Clark est devenu le comptable de Pocket Bay. Sur sa recommandation, Pocket Bay a déclaré des gains en capital totalisant 291 447 \$ au cours des années d'imposition 2001 et 2002 pour tenter de corriger l'erreur de la société. Avant que Peter Clark ne devienne son comptable, Pocket Bay n'avait déclaré aucun gain en capital relativement à l'erreur de la société.
30. En 2002, Peter Clark est devenu le comptable de Stephen. Sur sa recommandation, Stephen a déclaré des gains en capital totalisant 31 715 \$ au cours de son année d'imposition 2003 pour tenter de corriger l'erreur de la société. Avant que Peter Clark ne devienne son comptable, Stephen n'avait déclaré aucun gain en capital relativement à l'erreur de la société.
31. Au total, Maureen, Pocket Bay et Stephen ont déclaré 493 815 \$ en gains en capital relativement à l'erreur de la société.
32. La recommandation que Peter Clark a faite à Maureen, Pocket Bay et Stephen de déclarer les gains en capital mentionnés aux paragraphes 27 à 30 reposait sur son interprétation du contrat de société. Il n'a pas fondé sa recommandation sur une entente qui aurait été conclue entre les associés et qui ne serait pas prévue dans le contrat de société lui-même.

### **Nouvelle cotisation établie par le ministre**

33. Pour établir la nouvelle cotisation de l'appelante pour l'année d'imposition 2003, le ministre a conclu que l'appelante était réputée avoir disposé de sa participation dans la société au moment où la société avait été dissoute. Le ministre a conclu que le prix de base rajusté de la participation de l'appelante dans la société s'établissait à (210 674 \$), c'est-à-dire le montant de la valeur nette de la participation de l'appelante dans la société déclaré par la société dans ses états financiers.

34. Le ministre a par conséquent inclus un gain en capital imposable de 105 337 \$, c'est-à-dire 50 % du gain en capital présumé de 210 674 \$ découlant de la disposition présumée de la participation de l'appelante dans la société lors de la dissolution de la société.
35. Le ministre a corrigé l'erreur de la société en allouant 514 792 \$ à titre de gain en capital à Maureen, Stephen et Pocket Bay, ce qui a augmenté le prix de base rajusté de leur participation dans la société. Le ministre n'a alloué aucune partie de ce gain en capital à l'appelante et a par conséquent refusé d'augmenter la valeur nette réelle de la société et le prix de base rajusté de la participation de l'appelante dans la société.
36. Une copie des documents de travail du vérificateur faisant état des calculs du ministre est annexée à l'onglet B6. Une copie de la lettre contenant l'offre préalable du vérificateur est annexée à l'onglet B7 avec les documents de travail à l'appui.

### **QUESTIONS À TRANCHER**

37. La question à trancher est celle de savoir si le ministre a correctement calculé le prix de base rajusté de la participation de l'appelante dans la société lors de la dissolution de la société en 2003.
38. Plus précisément :
  - a. En corrigeant l'erreur de la société, le ministre a-t-il eu raison d'allouer 514 792 \$ comme gain en capital seulement à Maureen, Stephen et Pocket Bay, ou aurait-il dû allouer une partie de ce montant à l'appelante en réduisant les pertes commerciales totales de la société allouées à l'appelante au cours des exercices 1997 à 2003?
  - b. Dans l'hypothèse où un montant devrait être alloué à l'appelante relativement à l'erreur de la société :
    - i. Quelle partie devait être allouée à l'appelante?
    - ii. Quel était le prix de base rajusté de la participation de l'appelante dans la société au moment de la dissolution de cette dernière en 2003?

RÉFÉRENCE : 2009 CCI 397

N<sup>o</sup> DU DOSSIER DE LA COUR : 2006-2798 (IT)G

INTITULÉ : JONES DEVELOPMENT CORPORATION  
c. SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Vancouver (Colombie-Britannique)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 6 novembre 2008

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Valerie Miller

DATE DU JUGEMENT : Le 10 août 2009

COMPARUTIONS :

Pour l'appelant : M<sup>e</sup> Terry S. Gill

Pour l'intimée : M<sup>e</sup> Michael Taylor

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom : M<sup>e</sup> Terry S. Gill

Cabinet : Thorsteinssons, s.r.l.

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