

ENTRE :

EARL BURNETT,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appel entendu le 18 août 2009, à Toronto (Ontario).

Devant : L'honorable juge Patrick Boyle

Comparutions :

Pour l'appelant :

L'appelant lui-même

Avocates de l'intimée :

Ariane Asselin (stagiaire en droit)

M<sup>e</sup> Jenny P. Mboutsiadis

---

**JUGEMENT**

L'appel interjeté à l'encontre de la nouvelle cotisation établie à l'égard de l'appelant en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « Loi ») pour l'année d'imposition 2003 est rejeté, sans dépens.

L'appel interjeté à l'encontre de la nouvelle cotisation établie à l'égard de l'appelant en vertu de la Loi pour l'année d'imposition 2004 est accueilli en partie, sans dépens, et l'affaire est renvoyée au ministre du Revenu national pour qu'il l'examine de nouveau et établisse une nouvelle cotisation conformément aux motifs ci-joints.

Signé à Ottawa, Canada, ce 1<sup>er</sup> jour de septembre 2009.

« Patrick Boyle »

---

Juge Boyle

Traduction certifiée conforme  
ce 9<sup>e</sup> jour d'octobre 2009.

Alya Kaddour-Lord, traductrice

Référence : 2009 CCI 430

Date : 20090901

Dossier : 2008-3552(IT)I

ENTRE :

EARL BURNETT,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

#### **Le juge Boyle**

[1] M. Burnett a interjeté appel des nouvelles cotisations établies à son égard par l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC »), qui a refusé ou réduit le montant des pertes locatives qu'il avait déduit de son revenu à l'égard de trois biens immobiliers dont il est propriétaire à Mississauga.

[2] Lors du procès, M. Burnett s'est désisté de son appel relatif à la résidence située sur Black Walnut Trail. L'ARC a refusé en totalité la déduction des pertes que l'appelant avait subies relativement à cette résidence, au motif qu'il ne la louait pas à des fins commerciales.

[3] L'ARC a également refusé en totalité la déduction des pertes relatives à la résidence située sur Allcroft Trail, au motif que M. Burnett n'exploitait pas une entreprise de location de cette résidence.

[4] Dans la nouvelle cotisation qu'elle a établie à l'égard de l'appelant, l'ARC a convenu que celui-ci exploitait une entreprise de location de la résidence de Beechnut Row, mais lui a néanmoins refusé un certain nombre de déductions au motif qu'il

s'agissait de dépenses en capital, non corroborées ou personnelles. À l'audience, M. Burnett a accepté la caractérisation faite par l'ARC des dépenses qu'il avait déduites de son revenu, mais il a souhaité justifier certaines dépenses jusqu'alors non corroborées au moyen de factures s'élevant à environ 2 000 \$, factures qu'il n'avait pas remises à l'ARC.

### I. La résidence d'Allcroft Trail

[5] M. Burnett n'a pas été en mesure de prouver à la Cour par des éléments de preuve crédibles que l'activité occasionnelle consistant à louer des parties de sa résidence à court terme tandis qu'il s'absente pendant des périodes prolongées dans le cadre de son travail constituait une entreprise de location exploitée de manière professionnelle à des fins commerciales. Premièrement, l'appelant habitait certaines parties et louait d'autres parties des mêmes résidences, incluant celle d'Allcroft Trail, qualifiant ces dernières de résidences principales à différents moments. Deuxièmement, il les vendait ou prévoyait de les vendre afin de réaliser des gains en capital exonérés d'impôt. Troisièmement, l'appelant et sa sœur étaient copropriétaires de la résidence d'Allcroft Trail, même si l'appelant a déduit de son revenu la totalité des pertes relatives à ce bien. Il s'agit d'autant de faits qui, en pratique, ont souligné qu'il était nécessaire que l'appelant parvienne à me convaincre sans l'ombre d'un doute de la mesure dans laquelle la résidence en cause était disponible à des fins locatives et du caractère commercial d'une telle approche, consistant à offrir en location des parties de sa résidence. Il n'y est pas parvenu. Il n'a ni élaboré ni décrit de stratégie commerciale consistant à louer seulement certaines parties d'une maison unifamiliale classique quand le propriétaire habite le sous-sol, ne dispose pas d'une entrée privée et utilise la cuisine du rez-de-chaussée. L'appelant n'a jamais touché de revenu de location net et il a reconnu tirer son profit des gains en capital exonérés d'impôt afférents à sa résidence principale. Il n'a jamais disposé ou établi de projections de rentabilité en dehors du gain exonéré d'impôt qu'il tirerait de la vente de la résidence.

[6] Je suis également troublé par les incohérences flagrantes dans les réponses données par M. Burnett aux deux questionnaires de l'ARC relatifs à la location. Dans le questionnaire rempli en 2006, M. Burnett a déclaré avoir loué la résidence d'Allcroft Trail d'août à septembre 2003 et de juillet à décembre 2004. Or, dans le questionnaire qu'il a rempli en 2008, il a déclaré avoir loué cette même résidence de mai à septembre 2003 et de mai à décembre 2004. On a constaté l'existence de contradictions similaires à l'égard des deux autres résidences. L'appelant n'a pas cherché à s'expliquer lors du contre-interrogatoire.

[7] Il ne fait aucun doute que M. Burnett est intelligent, s'exprime clairement, est avisé en affaires et détient une solide expérience professionnelle. Il est vice-président d'une grande banque canadienne. Le fait qu'il n'ait pas établi de plan d'affaires ou de projections financières de manière professionnelle ne se traduit pas par un manque d'aptitudes ou de connaissance du monde des affaires.

[8] M. Burnett était propriétaire de la résidence d'Allcroft Trail et en louait certaines parties de manière circonscrite, des faits qui ne sont pas comparables à ceux d'affaires telles que l'arrêt *Brian J. Stewart v. The Queen*, 2002 DTC 6983, dans lequel la Cour suprême du Canada a étudié le cas d'un bien locatif que le contribuable n'a jamais habité personnellement. Dans le cas de la résidence d'Allcroft Trail, il y a une importante dimension personnelle, et M. Burnett ne m'a pas convaincu qu'il a exercé ses activités locatives d'une manière suffisamment commerciale pour constituer une source de revenu.

[9] L'appel interjeté par M. Burnett relativement à sa résidence d'Allcroft Trail est rejeté.

## II. La résidence de Beechnut Row

[10] L'ARC a convenu, tout comme l'intimée au cours du procès, que les activités locatives exercées par M. Burnett à l'égard de sa résidence de Beechnut Row constituaient une entreprise. Dans les nouvelles cotisations qu'elle a établies à l'égard de l'appelant, l'ARC a en partie autorisé les pertes locatives que l'appelant avait déduites de son revenu. À la lumière des déclarations de M. Burnett relatives à sa résidence de Beechnut Row et de celles de la vérificatrice de l'ARC au sujet de la raison pour laquelle elle a traité la résidence de Beechnut Row différemment des deux autres résidences, je peux dire que l'ARC s'est montrée plus généreuse à l'égard de l'appelant que je ne l'aurais été.

[11] Même si M. Burnett a présenté de nouvelles factures s'élevant à un montant total de 2 000 \$ au titre des dépenses engagées pour sa résidence de Beechnut Row, je note que la majorité de ces dépenses semblent être des dépenses en capital. Compte tenu de mon analyse limitée d'un grand nombre de factures, ajoutée aux observations de l'intimée, j'accueille l'appel de M. Burnett à l'égard de la résidence de Beechnut Row, dans la mesure où il pourra déduire un montant additionnel de 400 \$ à titre de dépenses locatives pour 2004.

### III. Conclusion

[12] L'appel est accueilli en partie, sans dépens, et la nouvelle cotisation établie à l'égard de l'appelant pour l'année d'imposition 2004 est renvoyée au ministre pour qu'il l'examine de nouveau et établisse une nouvelle cotisation autorisant la déduction d'un montant additionnel de 400 \$ à titre de frais d'entreprise engagés par l'appelant aux fins de ses activités locatives relatives à la résidence de Beechnut Row.

Signé à Ottawa, Canada, ce 1<sup>er</sup> jour de septembre 2009.

« Patrick Boyle »

---

Juge Boyle

Traduction certifiée conforme  
ce 9<sup>e</sup> jour d'octobre 2009.

Alya Kaddour-Lord, traductrice

RÉFÉRENCE : 2009 CCI 430

N<sup>o</sup> DU DOSSIER DE LA COUR : 2008-3552(IT)I

INTITULÉ : Earl Burnett et Sa Majesté la Reine

LIEU DE L'AUDIENCE : Toronto (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 18 août 2009

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Patrick Boyle

DATE DU JUGEMENT : Le 1<sup>er</sup> septembre 2009

COMPARUTIONS :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même

Avocates de l'intimée : Ariane Asselin (stagiaire en droit)  
M<sup>e</sup> Jenny P. Mboutsiadis

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom :

Cabinet :

Pour l'intimée :

John H. Sims, c.r.  
Sous-procureur général du Canada  
Ottawa, Canada