

Référence : 2011 CCI343

Date : 20110708

Dossier : 2010-568(GST)I

ENTRE :

JAMES WOTHERSPOON,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

(Révisés à partir de la transcription des motifs du jugement rendus oralement le 4 mai 2011, à Kelowna, (Colombie-Britannique))

#### **La juge Campbell**

[1] Qu'il soit consigné au dossier que les présents motifs sont rendus oralement pour l'appel interjeté par James Wotherspoon, que j'ai entendu hier.

[2] Le 6 septembre 2007, l'appelant a signé un contrat pour l'achat d'une unité condominiale située au 6375 Whiskey Jack Road, appartement 207, à Big White, en Colombie-Britannique, auprès des vendeurs Don Bigelow et son épouse, Frances Solmundson. La vente a été conclue vers la fin 2007. L'appelant a acheté l'unité pour son propre usage à des fins résidentielles. Selon l'état des rajustements de l'acheteur, l'appelant a payé la taxe sur les produits et services (la « TPS ») au taux de 6 p. 100, qui correspondait à 8 340 \$, au titre de cette transaction. Selon le contrat d'achat-vente, l'appelant a reconnu que la vente du bien n'était pas exonérée de la TPS et qu'il serait tenu de payer la TPS applicable à l'égard du prix d'achat de 139 000 \$.

[3] Selon le témoignage de l'un des vendeurs, Don Bigelow, il a acheté le bien vers le début 2005 et il avait obtenu un numéro d'inscription aux fins de la TPS en décembre 2004. Il a témoigné qu'il avait acheté le bien en tant qu'unité locative pour le ski et que c'était Okanogan Vacation Rentals qui

s'occupait de la location de l'unité pour les vendeurs. Les vendeurs n'ont jamais résidé dans l'unité condominiale, et M. Bigelow a dit qu'il s'agissait d'un bien de placement. Certaines améliorations ont été apportées à l'unité avant qu'elle soit vendue à l'appelant en 2007. Pendant toute la période où les vendeurs étaient propriétaires de l'unité, un revenu de location a été déclaré, de la TPS a été perçue et versée et des crédits de taxe sur les intrants ont été demandés. Selon le témoignage de M. Bigelow, l'unité était louée pour de courtes périodes d'en moyenne sept à dix jours.

[4] Selon la correspondance de l'avocat, datée du 7 décembre 2007, l'appelant avait été informé que, suivant les renseignements reçus de la direction des décisions en matière de TPS, il devait payer de la TPS sur le prix d'achat de l'unité condominiale, mais qu'il avait quand même le droit de demander le remboursement pour habitation neuve, parce que le bien, qui était utilisé à des fins commerciales, était devenu un bien utilisé à des fins d'habitation. Le 11 décembre 2007, l'appelant a demandé le remboursement pour habitation neuve et a obtenu un remboursement de 3 002,40 \$ compte tenu du prix d'achat de 139 000 \$.

[5] Le 15 janvier 2008, l'appelant a présenté une demande générale de remboursement de la TPS dans laquelle il demandait un remboursement pour la totalité de la TPS payée à l'égard de cet achat en tant que montant payé par erreur. Bien que l'appelant ait obtenu le remboursement pour habitation neuve, le ministre du Revenu national (le « ministre ») a rejeté la demande générale de remboursement de la TPS de l'appelant.

[6] La question à trancher est de savoir si l'appelant a droit au remboursement général de la TPS payée à l'égard de l'achat de l'unité condominiale. L'intimée soutient essentiellement que, lorsque l'appelant a acheté l'unité condominiale, celle-ci n'était pas un immeuble d'habitation au sens du paragraphe 123(1) de la *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. 1985, ch. E-15, et ses modifications (la « Loi ») et que, par conséquent, la vente n'était pas une fourniture exonérée selon cette disposition, ainsi que selon les articles 2 (immeuble résidentiel non neuf) ou 4 (maison individuelle ou unité condominiale vendue par le constructeur) de la partie I de l'annexe V de la Loi.

[7] Le remboursement des paiements de taxe faits par erreur est régi par les paragraphes 261(1) et (2). Compte tenu de la preuve dont je suis saisie, j'ai conclu que la TPS n'a pas été payée par erreur, étant donné que la vente n'était

pas une fourniture exonérée. L'unité condominiale ne correspond pas à la définition d'« immeuble d'habitation » énoncée au paragraphe 123(1) de la Loi parce que la totalité ou la presque totalité de l'utilisation que les vendeurs, Don Bigelow et son épouse, ont faite de l'unité condominiale visait des périodes de moins de 60 jours, tel qu'il est mentionné dans ce paragraphe. Selon le témoignage de M. Bigelow, l'unité condominiale était louée pour de courtes périodes d'en général sept à dix jours.

[8] De plus, dans la correspondance du cabinet d'avocats Bishop & Company, il est énoncé que les vendeurs utilisaient le bien dans le cadre d'une activité commerciale en le louant à court terme. La vente du bien à l'appelant n'était donc pas une fourniture exonérée au sens du paragraphe 123(1), ainsi que des paragraphes 2 ou 4 de la partie I de l'annexe V de la Loi.

[9] La preuve étaye le fait que le bien n'était pas un local semblable à ceux décrits au paragraphe 123(1), que les vendeurs avaient recours aux services d'une société qui s'occupait de la location de l'unité condominiale pour de courtes périodes d'en moyenne sept à dix jours et de l'embauche de personnes pour la nettoyer, et que les vendeurs n'avaient jamais utilisé l'unité à titre de résidence personnelle. Cela signifie que le texte se trouvant à la fin du paragraphe 123(1) s'applique au bien et que, par conséquent, celui-ci doit être exclu de la définition d'immeuble d'habitation et considéré comme une fourniture taxable effectuée dans le cadre d'une activité commerciale.

[10] L'appelant n'a pas présenté d'éléments de preuve pouvant réfuter les hypothèses sur lesquelles le ministre s'est fondé pour établir la cotisation.

[11] Bien que l'intimée ait présenté plusieurs arguments subsidiaires au cas où la Cour conclurait que le bien était un immeuble d'habitation, je ne vois pas pourquoi je devrais examiner les différents arguments subsidiaires, comme j'ai conclu que l'unité condominiale n'était pas un immeuble d'habitation au moment où l'appelant l'a acheté.

[12] L'appel est donc rejeté sans frais.

Signé à Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard), ce 8<sup>e</sup> jour de juillet 2011.

« Diane Campbell »

---

Juge Campbell

Traduction certifiée conforme  
ce 28<sup>e</sup> jour de janvier 2014.

Marie-Christine Gervais, traductrice

RÉFÉRENCE : 2011 CCI 343

N<sup>o</sup> DU DOSSIER DE LA COUR : 2010-568(GST)I

INTITULÉ : James Wotherspoon c. Sa Majesté la Reine

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

DATE DE L' AUDIENCE : Le 3 mai 2011

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Diane Campbell

DATE DU JUGEMENT  
RENDU ORALEMENT : Le 4 mai 2011

COMPARUTIONS :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même  
Avocate de l'intimée : M<sup>e</sup> Amandeep K. Sandhu

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom :

Cabinet :

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