

Dossier : 2017-2083(IT)I

ENTRE :

LISA MAKOSZ,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

Intimée

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 4 septembre 2018, à Montréal (Québec).

Devant : L'honorable juge Réal Favreau

Comparutions :

Pour l'appelante :

L'appelante elle-même

Avocat de l'intimée :

Dominic Bédard-Lapointe

JUGEMENT

L'appel interjeté à l'encontre de la nouvelle cotisation établie en date du 20 octobre 2015 concernant l'année d'imposition 2012 de l'appelante est rejeté, conformément aux motifs ci-joints.

Signé à Ottawa, Canada, ce 13^e jour de décembre 2018.

« Réal Favreau »

Juge Favreau

Référence : 2018 CCI 250

Date : 20181213

Dossier : 2017-2083(IT)I

ENTRE :

LISA MAKOSZ,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

Intimée

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Juge Favreau

[1] Il s'agit d'un appel interjeté par l'appelante à l'encontre d'une nouvelle cotisation établie à son égard en date du 20 octobre 2015 pour l'année d'imposition 2012 par le ministre du Revenu national (le ministre) en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.), telle que modifiée (la Loi).

[2] Au moyen de la nouvelle cotisation, le ministre a ajouté un gain en capital imposable de 49 918 \$ au revenu de l'appelante pour l'année d'imposition 2012, parce que la disposition par l'appelante d'un fonds de terre de 1,47 acre adjacent à son logement excédait un demi-hectare, et que l'excédent ne facilitait pas l'usage et la jouissance du logement comme résidence conformément à la définition de « résidence principale » figurant à l'article 54 de la Loi.

[3] Pour déterminer la dette fiscale de l'appelante pour l'année d'imposition 2012, le ministre s'est fondé sur les hypothèses de fait suivantes :

- a) l'appelante est propriétaire unique d'une propriété située au 2655, rue Principale, C.P. 81, à Sainte-Justine-de-Newton, au Québec (ci-après la « propriété »);

- b) la propriété d'environ 4,17 acres comportait deux lots adjacents portant les numéros 2398404 et 2398410, une maison, un champ d'épuration, une piscine, un garage, une grange, une érablière et une terre à bois;
- c) le lot n° 2398410 a été acquis en 1986 pour 500 \$;
- d) le 9 juillet 2012, l'appelante a vendu une portion de 1,47 acre (33 %) du lot, maintenant désigné comme étant le lot n° 4940249 (ci-après « le lot ») à la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton pour 100 000 \$;
- e) le lot comprenait la terre à bois;
- f) le lot ne comprenait ni la maison, ni aucun autre immeuble qui aurait facilité l'usage et à la jouissance du logement par l'appelante;
- g) aucun règlement n'était en place à la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton selon lequel une résidence servant de logement soit construite sur un lot qui excède un demi-hectare;
- h) le gain en capital imposable a été calculé comme suit :

Produits de disposition	100 000 \$
Prix de base rajusté (500 \$ x 33 %)	165 \$
Gain en capital	99 835 \$
Gain en capital imposable (50 %)	49 918 \$

[4] L'appelante a acquis la propriété à la suite des quatre transactions décrites ci-après :

- le 28 octobre 1985, l'appelante a acheté le lot n° 206-4 d'une superficie de 14 770 pi. ca. situé dans la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton sur lequel une maison est érigée portant l'adresse municipale 2655, chemin du 3^e rang pour 27 000 \$;
- le 4 mars 1986, l'appelante a acheté une partie du lot n° 206 pour 500 \$;
- le 1^{er} octobre 1990, l'appelante a acheté un terrain vacant désigné comme étant le lot n° 206-7 dans le plan officiel et le livre de renvoi de la paroisse de Sainte-Justine-de-Newton pour 3 000 \$;
- le 31 mai 1991, l'appelante a acheté une parcelle de terrain désignée comme étant le lot n° 206-8 dans le plan officiel et le livre de renvoi de la paroisse de Sainte-Justine-de-Newton d'une superficie de 49 006,45 pi. ca. pour 1 \$.

[5] Avant la vente d'une parcelle de terrain à la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton pour l'agrandissement de l'aqueduc municipal, l'ensemble de la propriété de l'appelante s'étendait sur environ 4,17 acres et comportait deux lots maintenant désignés comme étant les lots portant les numéros 2398404 (ancien lot n° 206-4) et 2398410 (une partie de l'ancien lot n° 206, et les lots portant les numéros 206-7 et 206-8).

[6] La maison de l'appelante est située sur le lot n° 23988404, et le champ d'épuration, la grange, l'érablière et le garage sont tous situés sur le lot n° 23998410.

[7] La parcelle de terrain vendue à la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton faisait partie du lot n° 2398410 (environ 1,47 acre) comportant une terre à bois qui serait la principale source de bois utilisée pour chauffer la maison de l'appelante.

Question en litige

[8] La seule question qui se pose en l'instance est celle de savoir si la parcelle de terrain vendue était nécessaire à l'usage et à la jouissance du logement comme résidence.

Dispositions législatives et analyse

[9] Un gain en capital réalisé par un contribuable canadien à la suite de la vente d'une résidence principale est généralement exonéré de l'impôt sur le revenu. La définition que la Loi donne à « résidence principale » limite la superficie du fonds de terre admissible à l'exemption à un demi-hectare, à moins que le contribuable n'établisse que le fonds de terre excédentaire est nécessaire à l'usage et à la jouissance du logement.

[10] La limite est fixée à l'alinéa 54e) de la définition de « résidence principale » :

La résidence principale d'un contribuable pour une année d'imposition est réputée comprendre (sauf si le bien est une part du capital social d'une société coopérative d'habitation) le fonds de terre sous-jacent au logement ainsi que la partie du fonds de terre adjacent qu'il est raisonnable de considérer comme facilitant l'usage du logement comme résidence; toutefois, dans le cas où la superficie totale du fonds de terre sous-jacent et de cette partie excède un demi-hectare, l'excédent n'est réputé faciliter l'usage du logement comme résidence que si le contribuable établit qu'il était nécessaire à cet usage;

...

[11] La superficie totale du fonds de terre sur lequel le logement est érigé comprend non seulement le fonds de terre sous-jacent au logement, mais aussi la portion de tout fonds de terre adjacent qu'il est raisonnable de considérer comme facilitant l'utilisation et la jouissance du logement comme résidence.

[12] Si un contribuable dispose d'une partie seulement d'un bien pouvant être considéré comme sa résidence principale, comme c'est le cas en l'espèce, il peut désigner le bien comme sa résidence principale et utiliser l'exemption pour résidence principale à l'égard de la partie du bien dont il a disposé (réf. Folio de l'impôt sur le revenu S1-F3-C2, Résidence principale datée du 22 mars 2017, paragraphe 2.36).

[13] Pour réfuter la disposition déterminative prévue à l'alinéa *e*) de la définition de « résidence principale », l'appelante doit établir que sa résidence principale excède un demi-hectare, et que l'excédent était nécessaire à l'usage et à la jouissance du logement comme résidence.

[14] En l'espèce, l'appelante n'a pas établi, selon la prépondérance des probabilités, que le fonds de terre vendu, qui représentait 33 % de la superficie totale de la propriété, était nécessaire à l'usage et à la jouissance de son logement comme résidence. L'appelante a conservé 2,7 acres sur lesquels se trouve une terre à bois.

[15] Entre 1985 et 1991, l'appelante a acheté quatre parcelles de terrain. Son logement était situé sur le terrain acquis lors de la première transaction. Les trois transactions subséquentes n'ont pas été faites par nécessité pour l'usage et la jouissance de son logement, mais plutôt comme un choix de mode de vie. L'appelante a utilisé ce terrain supplémentaire pour y aménager une piscine, une grange, un garage, un champ d'épuration et une érablière. Le terrain vendu est une terre à bois qui est dépourvue de structures et qui est située à bonne distance du logement de l'appelante. À mon avis, le fonds de terre vendu n'était pas nécessaire pour remplir sa fonction de résidence.

[16] Le fonds de terre vendu n'était pas nécessaire pour permettre à l'appelante d'accéder à un chemin public, et n'était pas assujéti à une loi ou à un règlement municipal ou provincial selon lequel un lot servant à des fins résidentielles doit être d'une taille particulière, ni à d'autres restrictions en matière de lotissement ou de disposition. Cependant, le fonds de terre vendu était enclavé et à usage limité. Le

lot n° 2398410 n'avait pas d'accès direct à une route publique ou privée, sauf par le lot n° 2398404, sur lequel le logement de l'appelante était érigé. Par conséquent, il existait une restriction frontale.

[17] L'appelante déclare dans son témoignage que son logement est équipé d'un système de chauffage au bois, d'un système électrique et d'un foyer au gaz, et que le bois récolté sur sa propriété suffit normalement pour chauffer sa maison en hiver. Elle dit qu'à l'occasion, elle devait acheter du bois supplémentaire pour chauffer la maison, qui était mal isolée lorsqu'elle en a fait l'achat.

[18] L'appelante n'a fourni aucun renseignement détaillé sur le système de chauffage actuellement en place dans sa maison ni sur le type et la quantité de bois récolté chaque année sur sa propriété pour chauffer sa maison et l'érablière.

[19] La simple déclaration selon laquelle le bois a été récolté sur la parcelle de terrain vendue pour chauffer sa maison ne suffit pas pour permettre à l'appelante de satisfaire au fardeau de la preuve qui lui incombait de démontrer que la parcelle de terrain était nécessaire à l'usage et à la jouissance de son logement comme résidence.

[20] Pour les motifs qui précèdent, l'appel est rejeté.

Signé à Ottawa, Canada, ce 13^e jour de décembre 2018.

« Réal Favreau »

Juge Favreau

RÉFÉRENCE : 2018 CCI 250

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2017-2083(IT)I

INTITULÉ : LISA MAKOSZ ET SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Montréal (Québec)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 4 septembre 2018

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Réal Favreau

DATE DU JUGEMENT : Le 13 décembre 2018

COMPARUTIONS :

Pour l'appelante : L'appelante elle-même
Avocat de l'intimée : Dominic Bédard-Lapointe

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelante :

Nom :

Cabinet :

Pour l'intimée : Nathalie G. Drouin
Sous-procureure générale du Canada
Ottawa (Canada)