



Ottawa, le mardi 27 juillet 1993

Appel n° AP-92-039

EU ÉGARD À un appel entendu le 5 novembre 1992 aux termes de l'article 81.19 de la *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. (1985), ch. E-15;

ET EU ÉGARD À une décision rendue par le ministre du Revenu national le 31 mars 1992 concernant un avis d'opposition signifié aux termes de l'article 81.17 de la *Loi sur la taxe d'accise*.

ENTRE

BRIAL HOLDINGS LTD.

Appelant

ET

LE MINISTRE DU REVENU NATIONAL

Intimé

DÉCISION DU TRIBUNAL

L'appel est admis.

Michèle Blouin
Michèle Blouin
Membre président

John C. Coleman
John C. Coleman
Membre

Sidney A. Fraleigh
Sidney A. Fraleigh
Membre

Michel P. Granger
Michel P. Granger
Secrétaire

RÉSUMÉ OFFICIEUX

Appel n° AP-92-039

BRIAL HOLDINGS LTD.

Appelant

et

LE MINISTRE DU REVENU NATIONAL

Intimé

Le présent appel est interjeté aux termes de l'article 81.19 de la Loi sur taxe d'accise à l'égard d'une décision rendue par le ministre du Revenu national le 31 mars 1992. La question dans le présent appel consiste à déterminer si l'appelant a droit au remboursement de la taxe de vente fédérale pour habitations neuves.

DÉCISION : *L'appel est admis. Le Tribunal conclut que l'appelant a droit au remboursement de la taxe de vente fédérale pour habitations neuves. Les demandeurs ont cédé leur droit sur le remboursement à l'appelant, un constructeur qui a effectué une fourniture taxable d'un logement individuel par vente au profit des demandeurs.*

Lieu de l'audience : Vancouver (Colombie-Britannique)

Date de l'audience : Le 5 novembre 1992

Date de la décision : Le 27 juillet 1993

Membres du Tribunal : Michèle Blouin, membre président

John C. Coleman, membre

Sidney A. Fraleigh, membre

Avocats pour le Tribunal : Brenda C. Swick-Martin

Shelley Rowe

Greffier : Nicole Pelletier

Ont comparu : Brian Hemingway, pour l'appelant

Wayne D. Garnons-Williams, pour l'intimé

Appel n° AP-92-039

BRIAL HOLDINGS LTD.

Appelant

et

LE MINISTRE DU REVENU NATIONAL

Intimé

TRIBUNAL : MICHÈLE BLOUIN, membre président
JOHN C. COLEMAN, membre
SIDNEY A. FRALEIGH, membre

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le présent appel est interjeté aux termes de l'article 81.19 de la *Loi sur la taxe d'accise*¹ (la Loi) à l'égard d'une décision rendue par le ministre du Revenu national (le Ministre) le 31 mars 1992. Lors de l'audience, l'intimé a renoncé à soulever la question de savoir si l'appelant avait le droit d'appeler de la détermination faite par l'intimé relativement à une demande de remboursement de la taxe de vente fédérale pour habitations neuves (le remboursement), au montant de 4 466,67 \$, qui a été déposée par les propriétaires de la maison. Par conséquent, la seule question dans le présent appel consiste à déterminer si l'appelant a droit au remboursement.

Dans une entente réalisé sur le contrat de construction (l'entente) le 15 décembre 1990, l'appelant, un promoteur immobilier et constructeur de logements de Comox (Colombie-Britannique), a convenu de construire une maison pour M. August Abel et M^{me} Thelma Eileen Abel (les Abel) sur une propriété immobilière (dénommée dans la Loi «immeuble»), leur appartenant. L'entente prévoyait que les Abel recevraient un crédit à titre de la taxe de vente fédérale payée sur les matériaux. Avant que l'entente ne soit signée, l'appelant a obtenu de la City of Courtenay un permis de construction l'autorisant à entreprendre la construction de la maison, ce qu'il a fait. Les Abel ont pris possession de la maison le 28 février 1991.

La demande de remboursement a été faite au moyen du formulaire GST 212, daté du 12 mars 1991 et déposé le 14 mars 1991 au nom des Abel. Un avis de cession du remboursement, signé de l'appelant ainsi que des Abel, a été déposé de pair avec la demande. Cet avis de cession visait à donner à l'appelant (désigné comme le constructeur sur la demande) le droit de recevoir la somme de 4 466,67 \$ calculé à titre de remboursement. Dans un avis de détermination adressé aux Abel et daté du 16 avril 1991, l'intimé a rejeté le remboursement sur le motif que [traduction] «les logements construits par les propriétaires ne sont pas admissibles au remboursement de la TVF pour habitations neuves». L'appelant a signifié un avis d'opposition en date du 10 juin 1991 dans lequel il mettait en question la détermination de l'intimé selon laquelle la maison était un logement construit par le propriétaire, en alléguant qu'il avait obtenu le permis de construction, payé tous les comptes relatifs aux matériaux, à la main-d'oeuvre et à la sous-traitance, et avait construit la maison lui-même. Dans l'avis de décision, l'intimé a rejeté la demande sur le motif

1. L.R.C. (1985), ch. E-15.

que l'appelant n'était pas le constructeur de la maison au sens du paragraphe 123(1) de la Loi², puisqu'il n'était pas le propriétaire de la terre.

Le représentant de l'appelant a déclaré que celui-ci, après avoir examiné plusieurs brochures décrivant les procédures de demande de remboursement, avait versé aux Abel une somme d'argent correspondant au montant estimatif du remboursement admissible. L'appelant avait contacté le bureau de la taxe sur les produits et services (TPS) à Victoria, avait été informé que l'estimation était correcte, et s'était fait dire d'obtenir une cession de 4 466,67 \$, ce chiffre étant une estimation du remboursement à laquelle les Abel auraient droit. Il soutient que, muni de ce conseil, l'appelant a donné le crédit aux Abel et a obtenu de ceux-ci la cession du droit de recevoir le remboursement.

Le 18 avril 1991, les Abel ont été avisés par un représentant du bureau de district de l'accise à Victoria que les logements construits par les propriétaires ne sont pas admissibles au remboursement, contrairement à ce qui avait été dit par le comptable de l'appelant et par le représentant du bureau de la TPS à Victoria.

Le représentant de l'appelant a soutenu qu'un logement construit par le propriétaire est un logement dont le propriétaire obtient lui-même le permis de construction, fournit les matériaux, et construit le logement lui-même ou avec l'aide de sous-traitants. Si le logement est construit par un entrepreneur, ce n'est pas un logement construit par le propriétaire. Le représentant de l'appelant a fait valoir que les Abel étaient âgés de plus de 70 ans et étaient à l'étranger pendant les trois mois qu'a duré la construction du logement, et que, par conséquent, ils n'auraient pu construire le logement. C'est l'appelant qui a obtenu le permis de construction et qui a pris avec les sous-traitants les arrangements relatifs à l'assurance et à l'indemnisation des accidents du travail. Le représentant de l'appelant a déclaré que ce dernier avait versé l'impôt sur le revenu qu'il avait gagné en fournissant aux Abel des services sous contrat, et, par conséquent, qu'il avait fourni une fourniture taxable.

L'avocat de l'intimé a invoqué l'alinéa 121(2)a) de la Loi, qui prévoit que lorsqu'un constructeur transfère la possession d'un immeuble d'habitation à une personne aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable, ou en effectue une fourniture taxable par vente au profit du particulier, le Ministre verse un remboursement à un particulier ou, en cas d'application du sous-alinéa 121(2)a)(i), à un constructeur. L'avocat a soutenu que l'appelant n'avait ni transféré la possession de l'immeuble d'habitation aux Abel aux termes d'un bail ou d'un accord semblable, ni effectué une fourniture taxable par vente au profit des Abel.

L'avocat a allégué en outre que l'appelant doit être un «constructeur» selon la définition au paragraphe 123(1) de la Loi pour être admissible au remboursement prévu à l'alinéa 121(2)a) de la Loi. L'avocat a soutenu que, puisque les Abel étaient propriétaires de la propriété immobilière, l'appelant n'avait aucun droit sur la propriété immobilière sur laquelle l'immeuble d'habitation a été construit et il ne correspond pas à la définition du mot «constructeur». Les Abel ne sont pas les constructeurs parce que l'immeuble d'habitation a été construit afin d'y résider, et que l'alinéa e) de la définition du mot «constructeur» au paragraphe 123(1) de la Loi exclut la personne qui construit, ou qui fait construire, un immeuble d'habitation autrement que dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial.

2. L.C. 1990, ch. 45, art. 12.

En réponse aux allégations de l'appelant concernant les déclarations erronées des représentants du ministère du Revenu national, l'appelant a soutenu que l'intimé n'est pas lié par les déclarations et les interprétations faites et données par ses représentants aux contribuables si ces déclarations sont contraires aux claires dispositions de la loi.

Le Tribunal remarque que la partie de la demande de remboursement désignée «section E» et intitulée «Avis de cession du remboursement», prévoit que cette même partie :

doit être remplie uniquement lorsqu'un particulier qui a droit à un remboursement en vertu du sous-alinéa 121(2)a)(ii) de la Loi sur la taxe d'accise cède le remboursement à un constructeur qui a réalisé une fourniture taxable à la suite de la vente d'une maison individuelle, jumelée ou en rangée.

Le sous-alinéa 121(2)a)(ii) de la Loi prévoit ce qui suit :

(2) [...] le ministre verse un remboursement à un particulier ou, en cas d'application du sous-alinéa a)(i), à un constructeur si les conditions suivantes sont réunies :

a) le constructeur a construit un immeuble d'habitation à logement unique déterminé et

[...]

(ii) en effectue une fourniture taxable par vente au profit du particulier.

Le mot «constructeur» est défini au paragraphe 123(1) de la Loi comme suit :

«constructeur» Est constructeur d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples la personne qui,

[...]

b) acquiert un droit sur l'immeuble à un moment où :

[...]

(ii) dans les autres cas, l'immeuble d'habitation est en construction ou fait l'objet de rénovations majeures.

Aux termes du paragraphe 123(1) de la Loi, le terme «immeuble d'habitation» est défini comme «la partie d'un bâtiment [...] qui constitue [...] une habitation», et le mot «habitation» est défini comme une «maison individuelle».

Compte tenu des exigences législatives ci-dessus, le Tribunal, pour conclure en faveur de l'appelant dans le présent appel, doit être convaincu qu'un constructeur d'un immeuble d'habitation à logement unique déterminé a effectué une fourniture taxable par vente de l'immeuble d'habitation au profit des Abel, rendant par le fait même ces derniers admissibles au remboursement, et que les Abel ont cédé à l'appelant leur droit au remboursement. Puisqu'il est admis que les Abel ont cédé leur droit, la seule question à trancher consiste à savoir si l'appelant est un constructeur d'un immeuble d'habitation à logement unique déterminé et s'il a effectué une fourniture taxable par vente de l'immeuble d'habitation au profit des Abel.

Le Tribunal doit d'abord examiner si l'appelant est un constructeur au sens de l'alinéa 121(2)a) de la Loi. Le sous-alinéa b)(ii) de la définition du mot «constructeur» au paragraphe 123(1) de la Loi prévoit qu'un «constructeur» est «la personne qui [...] acquiert un droit sur l'immeuble à un moment où [...] l'immeuble d'habitation est en construction». De l'avis du Tribunal, l'appelant avait un droit sur le logement au moment où celui-ci était en construction car il fournissait tous les matériaux et la main-d'oeuvre. Le Tribunal fait remarquer que l'intimé

s'est fondé sur l'alinéa *a*) de la définition du mot «constructeur» au paragraphe 123(1) de la Loi pour soutenir que l'appelant n'était pas un constructeur pour la raison que l'appelant n'avait pas «un droit sur l'immeuble sur lequel l'immeuble d'habitation est situé». Cependant, comme le montre l'emploi du mot «*or*» après l'alinéa *d*) de la version anglaise de la définition au paragraphe 123(1), il n'est pas nécessaire qu'une personne réponde à toutes les exigences de chaque sous-alinéa pour être assimilée à un «constructeur», et il suffit pour cela qu'elle réponde aux exigences de l'un des sous-alinéas.

Le mot «constructeur» à l'alinéa 121(2)*a*) de la Loi est modifié en outre par les mots «a construit un immeuble d'habitation à logement unique déterminé». D'après les éléments de preuve présentés à l'audience, le Tribunal conclut que la maison en question est un logement individuel et qu'elle entre donc dans la définition d'un immeuble d'habitation.

Ayant conclu que l'appelant est un constructeur d'un immeuble d'habitation à logement unique déterminé, le Tribunal doit examiner si l'appelant a effectué une «fourniture taxable» par vente du logement. Aux termes du paragraphe 123(1) de la Loi, le terme «fourniture taxable» est défini comme «[f]ourniture [...] effectuée dans le cadre d'une activité commerciale», et le mot «fourniture» est défini comme «livraison de [...] [la] prestation de services, notamment par vente». L'entente conclue par les Abel et l'appelant prévoyait que l'appelant construirait un logement sur des terres appartenant aux Abel en retour d'une somme de 71 700,00 \$. L'appelant construit des logements et a conclu l'entente avec les Abel à titre d'entrepreneur. Par conséquent, la construction du logement par l'appelant pour les Abel en échange d'un paiement est admissible au statut de fourniture taxable par vente.

En conséquence, le Tribunal admet l'appel.

Michèle Blouin
Michèle Blouin
Membre président

John C. Coleman
John C. Coleman
Membre

Sidney A. Fraleigh
Sidney A. Fraleigh
Membre