

Ottawa, le mardi 15 octobre 1996

Appel n° AP-92-063

EU ÉGARD À un appel entendu le 5 mars 1996 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 16 avril 1992 concernant un avis d'opposition signifié aux termes de l'article 81.17 de la *Loi sur la taxe d'accise*.

ENTRE

JOHN STEPHEN RICHARDS

Appelant

ET

LE MINISTRE DU REVENU NATIONAL

Intimé

DÉCISION DU TRIBUNAL

L'appel est rejeté.

Desmond Hallissey

Desmond Hallissey
Membre président

Robert C. Coates, c.r.

Robert C. Coates, c.r.
Membre

Anita Szlajak

Anita Szlajak
Membre

Michel P. Granger

Michel P. Granger
Secrétaire

RÉSUMÉ OFFICIEUX

Appel n° AP-92-063

JOHN STEPHEN RICHARDS

Appelant

et

LE MINISTRE DU REVENU NATIONAL

Intimé

L'appelant a signé un contrat de construction d'une habitation neuve à l'automne de 1990 et a pris possession de l'habitation le 28 mars 1991. Aux termes du contrat, l'appelant achetait l'habitation avec le sous-sol partiellement fini, et il effectuait lui-même les travaux de finition. L'appelant a présenté une demande de remboursement de la taxe de vente fédérale sur les habitations neuves aux termes de l'article 121 de la *Loi sur la taxe d'accise* en tenant compte de la surface totale de l'habitation, y compris le sous-sol. L'intimé a accordé le remboursement en partie, rejetant la portion de la demande portant sur le sous-sol. Cette portion a été rejetée pour le motif que, puisque les travaux de finition de la surface en cause ont été réalisés par l'appelant et non par le constructeur, le sous-sol n'était pas admissible à titre de «surface visée» au sens du paragraphe 4(2) du *Règlement sur le remboursement pour habitations neuves*. La question en litige dans le présent appel consiste à déterminer si la surface du sous-sol fini par l'appelant donne droit à un remboursement aux termes du paragraphe 121(2) de la *Loi sur la taxe d'accise*.

DÉCISION : L'appel est rejeté. Bien que la confusion malheureuse dont l'appelant a fait les frais ne laisse pas le Tribunal indifférent, il est d'avis que l'article 4 du *Règlement sur le remboursement pour habitations neuves* est clair : pour que la surface du sous-sol fasse partie du calcul du remboursement de l'appelant, cette surface devait être finie par le constructeur. Comme il ressort clairement des éléments de preuve qu'elle ne l'a pas été, la position de l'appelant doit être rejetée.

Lieu de l'audience : Edmonton (Alberta)
Date de l'audience : Le 5 mars 1996
Date de la décision : Le 15 octobre 1996

Membres du Tribunal : Desmond Hallissey, membre président
Robert C. Coates, c.r., membre
Anita Szlazak, membre

Avocat pour le Tribunal : Hugh J. Cheetham

Greffier : Anne Jamieson

Ont comparu : John S. Richards, pour l'appelant
Frederick B. Woyiwada, pour l'intimé

Appel n° AP-92-063

JOHN STEPHEN RICHARDS

Appelant

et

LE MINISTRE DU REVENU NATIONAL

Intimé

TRIBUNAL :
DESMOND HALLISSEY, membre président
ROBERT C. COATES, c.r., membre
ANITA SZLAZAK, 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 détermination du ministre du Revenu national qui a eu pour effet de rejeter la demande de remboursement de la taxe de vente fédérale (la TVF) sur les habitations neuves présentée par l'appelant aux termes de l'article 121 de la Loi².

L'appelant a signé un contrat de construction d'une habitation neuve à l'automne de 1990 et a pris possession de l'habitation le 28 mars 1991. Aux termes du contrat, l'appelant achetait l'habitation avec le sous-sol partiellement fini, et il effectuait lui-même les travaux de finition. L'appelant a présenté une demande de remboursement de 9 700,00 \$. Le montant du remboursement réclamé a été calculé en tenant compte de la surface totale de l'habitation, y compris le sous-sol. L'appelant a cédé le remboursement au constructeur. Dans un avis de détermination du 24 septembre 1991, l'appelant a été informé que sa demande était rejetée pour le motif que la cession du terrain sur lequel l'habitation était construite avait eu lieu avant l'achèvement de ladite habitation et que, par conséquent, l'appelant était réputé être un constructeur-proprétaire. Dans un avis d'opposition du 26 septembre 1991, l'appelant s'est opposé à cette détermination. Dans un avis de décision du 16 avril 1992, l'intimé a en partie admis l'opposition et refusé un montant de 2 508,83 \$ correspondant à la portion de la demande relative au sous-sol. Cette portion a été refusée du fait que la surface en cause a été finie par l'appelant et non par le constructeur, et elle n'était donc pas admissible à titre de «surface visée» au sens du paragraphe 4(2) du *Règlement sur le remboursement pour habitations neuves*³ (le Règlement).

La question en litige dans le présent appel consiste à déterminer si la surface du sous-sol fini par l'appelant donne droit à un remboursement aux termes du paragraphe 121(2) de la Loi.

-
1. L.R.C. (1985), ch. E-15.
 2. L.C. 1990, ch. 45, art. 12, modifiée par L.C. 1993, ch. 27, art. 7.
 3. DORS/91-53, le 18 décembre 1990, *Gazette du Canada* Partie II, vol. 125, n° 2 à la p. 270.

Aux termes du paragraphe 121(2) de la Loi, l'intimé verse à un «constructeur» un remboursement égal au montant prescrit pour un «immeuble d'habitation à logement unique déterminé» lorsque certaines conditions sont remplies. Le terme «constructeur» est défini au paragraphe 123(1), en partie, comme suit :

«constructeur» Est constructeur d'un immeuble [...] la personne qui [...]

N'est pas un constructeur :

h) la personne visée aux alinéas *a)* à *c)* dont le seul droit sur l'immeuble est celui d'acheter du constructeur l'immeuble ou un droit afférent.

L'expression «immeuble d'habitation à logement unique déterminé» est définie, en partie, de la manière suivante au paragraphe 121(1) de la Loi :

immeuble d'habitation à logement unique ou immeuble d'habitation à logements multiples de deux habitations.

Le montant du remboursement est établi selon les dispositions du Règlement. Seule la surface qui satisfait aux critères de la définition de «surface visée» énoncés à l'article 4 du Règlement doit être incluse dans le calcul du remboursement. Le paragraphe 4(2) du Règlement prévoit, en partie, ce qui suit :

(2) La surface d'un immeuble d'habitation [...] ne comprend pas celle des endroits suivants :

a) les salles de rangement, les greniers et les sous-sols dont la finition [...] n'est pas équivalente à celle des espaces habitables de l'immeuble :

(i) dans le cas des immeubles d'habitation à logement unique déterminés, le constructeur qui fournit l'immeuble à la personne qui a droit, relativement à l'immeuble, au remboursement prévu à l'article 121,

(ii) dans les autres cas, un constructeur de l'immeuble.

L'appelant a affirmé qu'il a acheté l'habitation en cause par suite de sa mutation d'Edmonton à Calgary (Alberta) à l'été de 1990. Le terrain pour la maison a été acheté à l'automne de 1990, après que les représentants du ministère du Revenu national lui avaient indiqué qu'il aurait droit à un remboursement intégral de la taxe sur les produits et services (la TPS) versée relativement à l'habitation neuve si elle était terminée avant le 14 février 1991. Au cours de ces discussions, l'appelant a informé les représentants du Ministère qu'il avait l'intention d'effectuer lui-même la finition du sous-sol de l'habitation neuve et il leur a demandé si cela lui donnerait également droit à un remboursement. Il a été informé que, si la finition du sous-sol était équivalente à celle des autres surfaces, cette surface serait admissible à un remboursement.

Le froid extrême qui a sévi en décembre 1990 et en janvier 1991 a retardé les travaux de construction de l'habitation de l'appelant. Celui-ci a déclaré qu'il avait été informé que la date d'achèvement de l'habitation avait été reportée au 31 mars 1991. Pour ce qui est de la construction du sous-sol, il a affirmé que le constructeur avait installé l'électricité dans les murs et la plomberie, ainsi que les conduites de chauffage, l'isolation et le cadre extérieur de tous les murs. L'appelant a exécuté lui-même l'installation du cadrage intérieur, la pose du placoplâtre et la peinture, ainsi que d'autres travaux d'électricité. Le placoplâtre utilisé par l'appelant a été porté au compte du constructeur.

L'appelant a déclaré qu'après le dépôt de sa demande de remboursement, il a d'abord été informé que celle-ci était rejetée pour le motif que la cession du terrain sur lequel l'habitation était construite avait eu lieu avant l'achèvement de ladite habitation et que, par conséquent, l'appelant était réputé être un

constructeur-propriétaire. Après avoir eu de nombreuses discussions avec divers représentants et avoir signifié un avis d'opposition, l'appelant a été informé que sa demande ne serait pas rejetée pour ces motifs, mais qu'elle serait en partie rejetée parce que lui-même, et non le constructeur, avait effectué la finition du sous-sol.

Au cours du contre-interrogatoire, l'appelant a déclaré que la plupart des matériaux qu'il avait utilisés pour les travaux exécutés par lui-même avaient été achetés en janvier 1991 et que la TPS avait été payée sur ces matériaux. Il a affirmé que la seule portion du sous-sol qui n'était pas terminée le 28 mars 1991, c'est-à-dire le jour où sa famille a emménagé, était le plancher. En réponse aux questions du Tribunal, l'appelant a indiqué que la quantité de matériaux achetés avant 1991 représenterait environ le tiers du coût total des matériaux. Il a également confirmé qu'aux termes de son contrat avec le constructeur, celui-ci s'engageait uniquement à fournir un sous-sol partiellement fini.

Dans sa plaidoirie, l'appelant a soutenu qu'à son avis le gouvernement avait explicitement approuvé que les travaux de finition du sous-sol soient exécutés par l'appelant et avait indiqué que celui-ci recevrait un remboursement pour l'ensemble de l'habitation, et que c'est donc ce qui doit se produire. Les représentants du gouvernement et les publications gouvernementales indiquaient, à l'époque, que l'appelant avait droit au remboursement, et il ne doit pas être possible pour le gouvernement de changer de position par la suite. De plus, l'intention déclarée du programme n'était pas de modifier le coût des opérations, mais de voir à ce que les prix demeurent les mêmes. En l'occurrence, cela ne se produirait que si l'appelant recevait le remboursement intégral. En outre, il estimait avoir tout fait ce qui pouvait raisonnablement être demandé d'un contribuable avant d'agir comme il l'avait fait.

L'avocat de l'intimé a soutenu que le Règlement est clair : le sous-sol ne pouvait faire partie du calcul du remboursement que dans la mesure où sa finition était équivalente à celle des espaces habitables de la maison et aussi seulement s'il était fini par le constructeur lui-même et non par l'appelant. Les éléments de preuve indiquent clairement que c'est l'appelant qui a fini le sous-sol et, pour ce seul motif, l'appel doit être rejeté. L'avocat a ajouté que, même si le Tribunal désirait conclure en faveur de l'appelant, il n'y avait aucune raison de le faire en l'instance. En effet, selon l'avocat, la Loi et le Règlement ont exactement eu les effets prévus, puisque aucun double paiement n'a eu lieu étant donné que la plupart des matériaux en cause ont été achetés après l'entrée en vigueur de la TPS et donc qu'aucune TVF n'a été payée sur eux. En ce qui concerne les matériaux achetés avant l'entrée en vigueur de la TPS, seule la TVF a été payée. Pour ce qui est du montant du remboursement reçu par l'appelant, le prix de la maison a été réduit d'un montant approprié parce que cette portion s'appliquerait à des matériaux qui ont été utilisés dans les surfaces finies par le constructeur et qui ont été portés au compte de l'appelant en vertu du prix contractuel de l'habitation.

En réplique, l'appelant a soutenu que le constructeur était, en réalité, le fournisseur de l'habitation en cause et a répété que la vraie question en litige dans la présente affaire devait être l'obligation du gouvernement de donner des indications claires concernant la façon dont les nouvelles politiques ou les nouveaux programmes seront appliqués, ce qu'il n'a pas fait.

Bien que la confusion malheureuse dont l'appelant a fait les frais dans la présente affaire ne laisse pas le Tribunal indifférent, il est d'avis que l'article 4 du Règlement est clair : pour que la surface du sous-sol fasse partie du calcul du remboursement de l'appelant, cette surface devait être finie par le constructeur de l'habitation d'une manière équivalente à celle des espaces habitables de l'immeuble, c'est-à-dire les autres surfaces. Comme il ressort clairement des éléments de preuve que la surface du sous-sol n'a pas été finie de

cette manière par le constructeur, la position de l'appelant doit être rejetée. En prenant cette décision, le Tribunal tient compte du fait que l'objet du programme de remboursement était de faciliter le passage du régime de la TVF à celui de la TPS, pour faire en sorte que la TVF comprise dans le coût des immeubles d'habitation partiellement ou entièrement terminés avant le 1^{er} janvier 1991, mais vendus après cette date, soit remboursée aux acheteurs afin d'éviter toute double imposition. Le Tribunal est d'accord avec l'avocat de l'intimé qu'il ne semble pas y avoir eu double imposition dans la présente affaire, puisque aucune TPS n'aurait été versée relativement à des matériaux achetés avant que la TPS n'entre en vigueur et qu'aucune TVF n'aurait été versée sur des matériaux achetés après l'entrée en vigueur de la TPS. En outre, comme l'appelant l'a lui-même déclaré, le prix qu'il a payé pour l'habitation était fondé sur un sous-sol non fini, ce qui, vraisemblablement, lui a permis d'obtenir la maison à un prix moins élevé.

Par conséquent, l'appel est rejeté.

Desmond Hallissey

Desmond Hallissey

Membre président

Robert C. Coates, c.r.

Robert C. Coates, c.r.

Membre

Anita Szlajak

Anita Szlajak

Membre