

ENTRE :

RICK HANSEN,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appel entendu les 24, 25, 26 et 27 juin 2019, à Ottawa (Ontario)

Observations écrites déposées par les parties le 2 septembre 2020.

Devant : L'honorable juge Johanne D'Auray

Comparutions :

Avocates de l'appelant : M<sup>e</sup> Susan Tataryn  
M<sup>e</sup> Asha Bradford

Avocate de l'intimée : M<sup>e</sup> Ana-Maria Tarres

---

**JUGEMENT**

L'appel interjeté à l'encontre des nouvelles cotisations établies aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la Loi) pour les années d'imposition 2007, 2008, 2009, 2011 et 2012 est accueilli, et les nouvelles cotisations sont déferées au ministre du Revenu national (le ministre) pour nouvel examen et nouvelles cotisations sur le fondement suivant :

- L'intimée n'a pas fait la preuve que l'appelant a fait une présentation erronée des faits, par négligence, inattention ou omission volontaire, au sens du sous-alinéa 152(4)a)(i) de la Loi. Le ministre n'était donc pas autorisé à établir de nouvelles cotisations pour l'appelant après la période normale de nouvelle cotisation pour les ventes faites durant les années d'imposition 2007,

2008 et 2009 à l'égard des maisons situées rue Lakeforest, promenade Pebblewoods et rue Meadowshire. (La maison située rue Meadowshire sera désignée la « première maison rue Meadowshire ».) L'exemption pour résidence principale que l'appelant a demandée pour ces années d'imposition est donc maintenue.

- L'appelant n'a pas droit à l'exemption pour résidence principale pour les ventes faites durant les années d'imposition 2011 et 2012 à l'égard des maisons situées rue Cedardown et promenade Kilbirnie. Par conséquent, ces ventes sont imposables en vertu du paragraphe 9(1) de la Loi. Le ministre doit toutefois tenir compte du fait que M<sup>me</sup> Weiland était copropriétaire de ces maisons. En conséquence, M. Hansen ne devrait être imposé que pour 50 % du produit net.
- Lors du calcul du prix de base rajusté de la maison rue Cedardown, un montant supplémentaire de 8 531 \$ est admissible au titre des dépenses.
- Lors du calcul du prix de base rajusté de la maison promenade Kilbirnie, un montant supplémentaire de 54 387,53 \$ est admissible au titre des dépenses.
- Les pénalités imposées par le ministre pour les années d'imposition 2007, 2008, 2009, 2011 et 2012 sont supprimées.
- Les frais de gestion de 6 600 \$ que l'appelant a versés à son épouse, M<sup>me</sup> Tania Weiland, sont déductibles pour les années d'imposition 2009 et 2011.
- Les frais de publicité de 878 \$ sont déductibles pour l'année d'imposition 2009.

À tous les autres égards, les nouvelles cotisations établies pour les années d'imposition 2007, 2008, 2009, 2011 et 2012 restent inchangées.

Les parties disposent de trente jours à compter de la date du présent jugement pour présenter des observations à l'égard des dépens. Chaque partie disposera ensuite de dix jours supplémentaires pour répondre aux observations. Si les parties n'informent pas la Cour qu'elles sont parvenues à un accord et si l'appelant ne

présente aucune observation, le montant des dépens sera établi conformément au tarif prévu aux *Règles de la Cour canadienne de l'impôt (procédure générale)*.

Signé à Ottawa, Canada, ce 14<sup>e</sup> jour de septembre 2020.

« Johanne D'Auray »

---

La juge D'Auray

Référence : 2020 CCI 102

Date : 20200914

Dossier : 2017-1882(IT)G

ENTRE :

RICK HANSEN,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

La juge D'Auray

#### I. APERÇU

[1] Les questions en litige dans le présent appel découlent de la vente de maisons par M. Hansen et son épouse, M<sup>me</sup> Tanya Weiland (les Hansen), durant les années d'imposition 2007, 2008, 2009, 2011 et 2012. Les Hansen ont vendu une maison durant chacune de ces années d'imposition. M. Hansen a demandé l'exemption pour résidence principale relativement à la disposition de ces maisons aux termes de l'alinéa 40(2)b) et de l'article 54 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la Loi)<sup>1</sup>.

[2] Le ministre du Revenu national (le ministre) n'était pas d'accord et a considéré que le revenu provenant de la disposition de ces cinq maisons était un revenu tiré d'une entreprise ou d'un projet comportant un risque de caractère commercial au sens du paragraphe 9(1) de la Loi. Le ministre a donc établi de nouvelles cotisations à l'égard du revenu de M. Hansen pour les années d'imposition visées et a ajouté des revenus de 69 801 \$, 273 434 \$, 403 776 \$, 54 913 \$ et 187 574 \$, respectivement.

[3] Les nouvelles cotisations pour les années d'imposition 2007, 2008 et 2009 ont été établies après l'expiration de la période normale de nouvelle cotisation. Le

---

<sup>1</sup> Ces dispositions apparaissent dans l'annexe.

ministre a justifié les nouvelles cotisations en invoquant le sous-alinéa 152(4)a)(i) de la Loi et a affirmé que M. Hansen avait fait une présentation erronée des faits par négligence, inattention ou omission volontaire lors des années d'imposition en cause.

[4] Le ministre a également imposé des pénalités pour toutes les années d'imposition en cause en application du paragraphe 163(2) de la Loi au motif que M. Hansen avait sciemment ou dans des circonstances équivalant à faute lourde fait un faux énoncé ou une omission dans ses déclarations de revenus.

[5] À l'audience, l'intimée a reconnu que, si notre Cour devait conclure que les gains réalisés par M. Hansen lors de la vente des maisons étaient au titre du revenu, M. Hansen devait alors payer de l'impôt pour 50 % du produit net, puisqu'il était copropriétaire en parts égales avec son épouse, M<sup>me</sup> Tania Weiland.

[6] Lors de l'audience, les parties ont déposé un consentement partiel à jugement pour les années d'imposition 2009 et 2011. Selon ce consentement partiel, l'appelant peut déduire pour les années d'imposition 2009 et 2011 les frais de gestion qu'il a versés à son épouse, M<sup>me</sup> Tania Weiland, soit 6 600 \$. L'appelant peut également déduire des frais de publicité de 878 \$ pour l'année d'imposition 2009.

[7] Le procès devait se poursuivre le 22 septembre 2020. La seule question qui restait à trancher était le prix de base rajusté (PBR) des maisons, plus précisément si l'appelant pouvait inclure dans le calcul du PBR des montants autres que ceux que le ministre du Revenu national avait déjà autorisés. Le 2 septembre 2020, les parties ont informé la Cour qu'elles étaient parvenues à un accord relativement au PBR des maisons.

## II. LES FAITS

[8] M. Hansen a terminé sa 9<sup>e</sup> année. De 1995 à 2010, il exploitait Concrete Works, une entreprise de coulage de béton, puis Dig-Rite, une entreprise de réparation de fondations.

[9] Après avoir terminé ses études secondaires, M<sup>me</sup> Weiland a suivi un cours de gestion hôtelière. Elle travaille actuellement comme directrice de deux services des ventes dans un magasin situé au centre-ville d'Ottawa. Elle a aussi travaillé comme commis comptable pour l'entreprise Central Precast.

[10] M. Hansen et M<sup>me</sup> Weiland ne pouvaient avoir d'enfants et ont décidé d'en adopter. Leur première tentative d'adoption a toutefois échoué, ce qui les a

démoralisés. En 2004, ils ont pris soin d'un jeune garçon, ce qui devait être la première étape d'une adoption. Cependant, durant la période de Noël 2004, la mère de l'enfant a décidé de mettre un terme au processus d'adoption. Les Hansen ont donc cessé de prendre soin du jeune garçon. Ce fut une expérience traumatisante pour les Hansen, car l'enfant était devenu un membre de leur famille.

[11] Après cette expérience très difficile, un travailleur social a communiqué avec les Hansen au sujet de l'adoption de jumelles. En 2005, au terme d'un rigoureux processus de sélection, la mère a choisi les Hansen comme parents adoptifs de ses jumelles. L'une des conditions de l'adoption était que M<sup>me</sup> Weiland reste à la maison jusqu'à ce que les enfants aillent à l'école. Les Hansen ont témoigné que le bien-être des fillettes avait été au cœur de toutes leurs décisions, y compris celles concernant leur lieu de résidence.

[12] Au moment de l'adoption, les Hansen habitaient au 305, rue Mill, à Merrickville (Ontario). Ils y habitaient depuis 1999.

[13] Les Hansen ont toutefois estimé que la maison ne convenait pas à de jeunes enfants. Elle comptait quatre étages et la salle de lavage était au sous-sol. De plus, les escaliers étaient raides et M<sup>me</sup> Weiland a témoigné qu'elle avait peur de tomber lorsqu'elle descendait avec les fillettes dans les bras. Qui plus est, l'emplacement n'était pas idéal. La maison était située près de l'autoroute et loin du lieu de résidence des parents de M. Hansen et de M<sup>me</sup> Weiland. Elle était également située loin du lieu de travail de M. Hansen, à qui il fallait quarante-cinq minutes pour se rendre au travail. Cela n'était pas idéal, du fait que M. Hansen travaillait de longues heures.

[14] Les Hansen ont donc vendu la maison en août 2006. Ils se sont servis de Grapevine, un site Web destiné à la vente de maisons sans commission. Le ministre n'a pas établi de nouvelle cotisation à l'égard de M. Hansen pour la vente de cette maison.

6951, rue Lakeforest, Greely (Ontario)

[15] Le 8 avril 2006, les Hansen ont acheté une maison située au 6951, rue Lakeforest, à Greely (Ontario). Ils y ont emménagé le 18 août 2006. Le prix d'achat de la maison était de 450 000 \$.

[16] Il s'agissait d'un bungalow usagé situé dans un nouveau lotissement. Les Hansen estimaient que le quartier était un bon endroit pour y élever de jeunes

enfants, car il s'agissait d'un nouveau lotissement et il était prévu d'y aménager des parcs pour les enfants.

[17] La maison était également située plus près des maisons des parents respectifs des Hansen ainsi que du lieu de travail de M. Hansen, à Ottawa. Son trajet a été réduit de 40 minutes par jour.

[18] Après le déménagement, les Hansen ont personnalisé la maison à leur goût. Ils ont peint la salle de séjour de couleur brun chocolat et les chambres des fillettes en rose. Ils ont installé divers appareils d'éclairage et lampes encastrées. Ils ont remplacé les comptoirs de la cuisine et de la salle de bain par du granit. Ils ont fait installer une conduite de gaz pour alimenter une sècheuse au gaz, même s'il y avait déjà une sècheuse électrique dans la maison. Ils ont acheté de nouveaux appareils électroménagers, terminé la terrasse que le constructeur avait commencée et peint le garage. Ils ont également vu à l'aménagement paysager, notamment en plantant des arbres, et ont fait asphalté l'entrée comme l'exigeait le contrat de vente.

[19] Les Hansen ont toutefois été rapidement déçus de la maison rue Lakeforest et ils ont décidé de déménager. La maison était située près d'un site industriel appelé « Brenning Pit » où on faisait l'extraction de gravier et où se trouvait également une scierie. De gros camions provenant de la carrière passaient devant la maison d'environ 6 h le matin jusqu'à tard le soir. Les camions étaient très bruyants et les vibrations provoquées par leur passage faisaient trembler la maison. La circulation des camions créait également beaucoup de poussière. De plus, les Hansen estimaient que la configuration de la maison ne convenait pas aux fillettes, M<sup>me</sup> Weiland précisant qu'il lui était difficile de surveiller les fillettes dans la maison à cause de sa configuration. Les chambres des jumelles étaient situées à l'extrémité opposée à celle de la chambre principale. De plus, l'escalier menant au sous-sol était mal situé, se trouvant en plein milieu de la maison. Une fillette avait poussé la barrière de sécurité et avait fait une chute dans l'escalier au sous-sol.

[20] Ils ont donc décidé de vendre la maison rue Lakeforest. À cette fin, ils ont acheté un terrain situé promenade Pebblewoods, à Manotick (Ontario), le 21 janvier 2007, soit cinq mois après avoir emménagé rue Lakeforest.

[21] Le 19 avril 2007, les Hansen ont vendu leur maison rue Lakeforest par l'intermédiaire du site Grapevine pour 552 000 \$. Ils ont déménagé le 8 juin 2007, après y avoir vécu pendant environ dix mois.

6148, promenade Pebblewoods, Manotick (Ontario)

[22] Les Hansen ont décidé de construire promenade Pebblewoods une maison de style bungalow et ils ont embauché un architecte pour en dessiner les plans. M. Hansen et M<sup>me</sup> Weiland ont tous deux déclaré que c'était leur « maison de rêve ». La superficie du rez-de-chaussée était de 3 000 pieds carrés et celle du sous-sol, de 1 500 pieds carrés. Ils ont déménagé au début septembre 2007.

[23] À l'époque, les fillettes étaient âgées de deux ans. Les Hansen ont déclaré que la maison avait été personnalisée selon leurs goûts, et pour que les fillettes y soient en sécurité et puissent s'amuser. Ils ont ainsi veillé à ce que l'escalier menant au sous-sol soit situé à l'arrière de la maison, pour assurer la sécurité des enfants. Les chambres des fillettes étaient également plus près de la chambre principale, afin qu'ils puissent mieux les surveiller. Ils ont veillé à ce que les chambres des fillettes soient de même dimension et à ce qu'elles soient reliées par une salle de bain. Dans la salle de bain, la hauteur des lavabos a été abaissée afin que les fillettes puissent les utiliser sans marchepied.

[24] Les Hansen ont demandé à ce que les solives des planchers soient plus rapprochées que ce qui est habituel pour éviter que les planchers craquent. Ils ont fait relever le plancher au sous-sol pour éviter que l'endroit soit froid et humide lorsque les fillettes y jouaient. Ils ont aménagé une salle de jeux pour les fillettes dans le sous-sol, ainsi qu'une salle de cinéma insonorisée. Ils ont fait installer un téléviseur dans l'îlot de la cuisine à une hauteur permettant aux fillettes de le regarder. Ils ont fait installer des portes de huit pieds partout dans la maison. Ils ont fait installer des comptoirs de granit et des armoires plus haut de gamme. La maison comptait plus de soixante-quinze lampes encastrées et au moins trente commandes de force d'éclairage. On a relié une conduite de gaz naturel à la maison pour alimenter le barbecue et la sècheuse. On a également installé une génératrice auxiliaire. M. Hansen et M<sup>me</sup> Weiland ont témoigné qu'ils n'auraient pas apporté toutes ces améliorations s'ils avaient fait construire la maison dans le but de la revendre.

[25] Les Hansen n'ont pas fait appel à un entrepreneur général pour la construction de la maison. M. Hansen a embauché et supervisé les divers hommes de métier. Il a expliqué qu'il avait fait appel à des hommes de métier que lui avaient recommandés des entrepreneurs qu'il avait rencontrés lorsqu'il dirigeait l'entreprise Concrete Works.

[26] M. Hansen a aussi participé à la construction de la maison; il a coulé le béton pour les planchers du sous-sol et du garage, posé les briques du foyer et nettoyé la maison chaque jour, après le passage des hommes de métier.

[27] Les Hansen ont payé 136 972 \$ pour le terrain situé promenade Pebblewoods; ce montant comprend les droits d'acquisition. Ils ont déclaré que les coûts de construction de la maison avaient été de 605 123 \$, pour un coût total de 742 094,40 \$.

[28] Durant leur témoignage, les Hansen ont déclaré qu'ils ont vite été déçus de leur quartier. Ils craignaient pour la sécurité des fillettes à cause d'une « invasion de coyotes » à Greely. Ils ont déclaré que les coyotes s'approchaient souvent des maisons, fouillant les ordures à la recherche de nourriture. Un garçon du quartier avait été attaqué par un coyote et le chien d'un voisin avait été tué. M<sup>me</sup> Weiland a commencé à craindre pour la sécurité des fillettes et ne les laissait plus jouer à l'extérieur. Les Hansen ont dû donner leur chien à la belle-sœur de M<sup>me</sup> Weiland, car ils avaient trop peur qu'un coyote l'attaque. Lors de l'audience, les Hansen ont déposé des documents indiquant qu'il y avait eu à l'époque une invasion de coyotes dans leur quartier.

[29] De plus, selon les Hansen, les maisons situées promenade Pebblewoods faisaient l'objet de vandalisme et la rue semblait être devenue un lieu privilégié par les adolescents pour conduire à toute vitesse et faire des courses d'automobiles.

[30] À cause de tous ces problèmes, les Hansen ont décidé de vendre. Sept mois après avoir emménagé, ils ont mis leur maison en vente par l'intermédiaire d'un agent immobilier, M. James Wright, et, le 2 mai 2008, ils ont vendu leur maison au prix de 870 000 \$. Ils ont déménagé le 25 août 2008.

[31] Le 12 mai 2008, les Hansen ont acheté le terrain sur lequel serait construite leur prochaine maison. Ce terrain était situé au 1135, rue Meadowshire, à Manotick. Les Hansen ont vécu onze mois dans la maison promenade Pebblewoods, soit de septembre 2007 au 25 août 2008.

1135, rue Meadowshire, Manotick (Ontario) (la première maison rue Meadowshire)

[32] Les Hansen ont payé 252 168 \$ pour le terrain qu'ils ont acheté le 12 mai 2008 pour y construire la première maison rue Meadowshire. Ils ont indiqué que les coûts de construction se sont chiffrés à environ 605 000 \$. Après avoir vécu dans une

caravane, ils ont emménagé dans la première maison rue Meadowshire le 13 septembre 2008.

[33] Cette maison a été construite selon les plans sur mesure qui avaient été faits pour la maison promenade Pebblewoods, sauf que la chambre principale et la salle de lavage ont été agrandies et qu'une salle a été ajoutée au-dessus du garage pour y aménager le bureau de M. Hansen.

[34] La maison a également été construite de la même manière que celle située promenade Pebblewoods; M. Hansen a embauché des sous-traitants et a effectué une partie des travaux lui-même.

[35] Durant leur témoignage, M. Hansen et M<sup>me</sup> Weiland ont déclaré que peu de temps après avoir emménagé, M. James Wright, l'agent immobilier qui avait vendu la maison promenade Pebblewoods, leur a demandé s'il pouvait faire visiter la première maison rue Meadowshire à ses clients M. Scott Murray et M<sup>me</sup> Catherine Murray (les Murray). Les Hansen ont d'abord refusé la demande de M. Wright, car ils ne voulaient pas vendre. M. Wright a toutefois persisté et les Hansen ont finalement consenti à une visite.

[36] Lorsque les Murray ont visité la maison, ils ont immédiatement voulu l'acheter. Les Hansen ont déclaré qu'ils ont d'abord refusé de vendre, mais, lorsque les Murray ont insisté et leur ont fait une offre de 1 150 000 \$, ils ont accepté de vendre. Le contrat a été conclu en mai 2009 et la clôture devait avoir lieu le 14 septembre 2009.

[37] M. Hansen et M<sup>me</sup> Weiland ont tous deux témoigné qu'ils regrettaient d'avoir accepté de vendre la première maison rue Meadowshire et qu'ils ont communiqué avec M. Wright pour savoir si la vente pouvait être annulée. M. Wright leur a dit que, s'ils le faisaient, il y aurait alors violation de contrat et ils devraient probablement verser une indemnité aux Murray pour l'annulation de la vente. M. Hansen et M<sup>me</sup> Weiland ont tous deux témoigné qu'ils avaient également consulté un avocat pour savoir s'ils pouvaient annuler le contrat de vente. Les Murray n'ont jamais été informés de ces démarches.

[38] M. Wright a confirmé les témoignages des Hansen selon lesquels ils ne voulaient pas vendre leur maison lorsqu'il a d'abord communiqué avec eux. Il a également confirmé que les Hansen, après avoir accepté de vendre leur maison, lui avaient demandé s'il était possible d'annuler la vente. Cependant, en raison de possibles conséquences pécuniaires, ils ont décidé d'aller de l'avant avec la vente.

Durant son témoignage, M. Wright a déclaré qu'il ne croyait pas que les Hansen avaient construit la première maison rue Meadowshire dans le but de la revendre. Selon lui, une maison destinée à la revente ne présente pas autant d'améliorations.

[39] M<sup>me</sup> Weiland a indiqué qu'un autre facteur qui a mené à leur décision de vendre la première maison rue Meadowshire était la dégradation de l'état de santé de M. Hansen. M. Hansen croyait d'abord qu'il était atteint de la maladie de Parkinson, parce que ses mains tremblaient constamment. Cependant, après de nombreux examens médicaux, M. Hansen a reçu un diagnostic de vertiges et de tremblement essentiel. Cet état était en grande partie attribuable au stress causé par l'exploitation de son entreprise. M. Hansen a donc décidé de cesser de diriger son entreprise et il l'a vendue à une société à la condition que ses employés puissent conserver leur emploi.

[40] Durant son témoignage, M<sup>me</sup> Weiland a indiqué qu'elle craignait que M. Hansen ne puisse plus travailler autant que par le passé et qu'ils n'aient plus les moyens d'entretenir une maison de la taille de la première maison rue Meadowshire. Cela dit, en contre-interrogatoire, elle a déclaré qu'ils avaient les moyens de conserver la première maison rue Meadowshire.

[41] Les Hansen ont résidé pendant 10 mois à la première maison rue Meadowshire, soit du 12 novembre 2008 jusqu'à leur déménagement le 14 septembre 2009.

125, rue Cedardown privé, Nepean (Ontario)

[42] Après avoir vendu la première maison rue Meadowshire, les Hansen ont loué une maison en rangée et ont commencé à chercher une maison à acheter. À l'époque, la société Monarch Developments Inc. (Monarch) construisait des maisons en rangée rue Cedardown privé à Nepean. L'emplacement convenait aux Hansen, car leurs fillettes n'auraient pas à changer d'école.

[43] Le 5 juin 2009, les Hansen ont acheté de Monarch la dernière maison en rangée de la rue au 125, rue Cedardown privé, à Nepean. Le prix était de 280 270 \$.

[44] Ils y ont emménagé le 2 décembre 2009. Ils ont immédiatement apporté des améliorations en remplaçant la moquette par un parquet en bois dur au rez-de-chaussée, en installant un tapis berbère au sous-sol, en remplaçant les comptoirs de cuisine par du granit et en installant un dossier, en installant une

conduite de gaz pour alimenter une sècheuse au gaz, en clôturant la cour, en plantant des arbustes et en construisant une terrasse à l'arrière.

[45] M<sup>me</sup> Jessica Wright, la fille de M. Wright, l'agent immobilier retenu par les Hansen, a rendu visite aux Hansen pour leur faire signer des documents concernant la vente de la première maison rue Meadowshire. À l'époque, elle suivait un cours pour devenir agente immobilière. M<sup>me</sup> Wright a été ravie des améliorations apportées à la maison rue Cedardown et les éléments de finition de bon goût choisis par les Hansen. Elle a témoigné avoir dit aux Hansen qu'elle souhaiterait acheter leur maison s'ils décidaient de la vendre. Lorsqu'on lui a demandé en contre-interrogatoire pourquoi elle croyait que M. Hansen aurait voulu vendre, elle a répondu : [TRADUCTION] « Je pensais que ce n'était qu'une question de temps. »

[46] En fin de compte, la maison rue Cedardown ne convenait pas aux Hansen. Le camion de M. Hansen était trop large pour qu'il puisse le stationner convenablement dans l'allée qui était réservée à la maison en rangée, et son voisin se plaignait que le camion prenait trop de place. Pour régler le problème, M. Hansen a décidé de stationner son camion dans l'aire de stationnement réservée aux invités. Cela a toutefois amené d'autres voisins à se plaindre, car ils ne voulaient pas que M. Hansen y stationne son camion. Des voisins se sont également plaints des réceptions bruyantes chez les Hansen. On a déposé en preuve des lettres du voisin des Hansen, M. Mohammad Alsayyar, dans lesquelles ce dernier menaçait d'appeler la Police provinciale de l'Ontario si ces rassemblements ne cessaient pas<sup>2</sup>.

[47] Le 25 avril 2010, les Hansen ont vendu la maison rue Cedardown à M<sup>me</sup> Wright pour 339 947 \$. La vente s'est faite sans agent immobilier. Les Hansen avaient déjà trouvé une autre maison, située au 512, promenade Kilbirnie, à Nepean (Ontario). Les Hansen ont quitté la maison rue Cedardown le 10 janvier 2011.

[48] Ils y ont vécu pendant 13 mois, soit du 2 décembre 2009 au 10 janvier 2011.

Achat du terrain au 1136, rue Meadowshire, Manotick (Ontario)

[49] Le 26 août 2009, avant de déménager de la première maison rue Meadowshire et d'emménager dans la maison rue Cedardown, les Hansen ont acheté un terrain situé au 1136, rue Meadowshire (la deuxième maison rue Meadowshire), à

---

<sup>2</sup> Recueil de documents de l'appelant, onglet 80.

Manotick. Le terrain était situé en face de la première maison rue Meadowshire. La clôture de la vente a eu lieu le 30 septembre 2009.

512, promenade Kilbirnie, Nepean (Ontario)

[50] M. Hansen a expliqué qu'il avait remarqué que Monarch venait de mettre en vente un nouveau lot de maisons individuelles alors qu'il passait en voiture devant le bureau de vente de Monarch, à Nepean, en février 2010. Il a décidé d'entrer au bureau de vente et, constatant qu'une maison était disponible, il a décidé de l'acheter. La maison était située au 512, promenade Kilbirnie.

[51] Les Hansen ont déclaré que l'achat de la maison promenade Kilbirnie, une maison individuelle récemment construite par Monarch, était presque le fruit du hasard et qu'ils avaient voulu saisir l'occasion de quitter la maison rue Cedardown. Ils ont acheté la maison le 10 février 2010, mais n'ont emménagé qu'en janvier 2011. Le prix d'achat était de 400 646 \$.

[52] Ils ont apporté diverses améliorations à la maison promenade Kilbirnie, notamment en installant des comptoirs de granit faits sur mesure dans la cuisine, en installant des stores sur mesure, en finissant le sous-sol en partie, en installant une conduite de gaz pour une sècheuse à gaz, en installant une piscine en fibre de verre et une clôture, en construisant une terrasse et en aménageant la cour arrière.

[53] Selon M. Hansen et M<sup>me</sup> Weiland, la maison promenade Kilbirnie, comme celle rue Cedardown, n'était pas la maison de leur rêve, mais elle convenait à leurs besoins en attendant qu'ils puissent construire la deuxième maison rue Meadowshire. Ils savaient qu'il faudrait près d'un an pour la construction de cette maison. De fait, les Hansen ont demandé un permis de construction pour la deuxième maison rue Meadowshire le 14 avril 2011, soit quatre mois après avoir emménagé dans la maison promenade Kilbirnie.

[54] Les Hansen ont vendu la maison promenade Kilbirnie le 10 mai 2012 au prix de 602 492 \$ et ils ont déménagé en juillet 2012. Le 27 mai 2011, les Hansen ont demandé un prêt de leur institution financière pour construire la deuxième maison rue Meadowshire.

[55] Les Hansen ont vécu 19 mois dans la maison promenade Kilbirnie, soit de janvier 2011 au 20 juillet 2012.

[56] Après avoir vendu la maison promenade Kilbirnie par l'intermédiaire de Grapevine, M. Hansen et sa famille ont emménagé dans la deuxième maison rue Meadowshire, qui était toujours leur lieu de résidence au moment du procès.

[57] M. Hansen a déclaré que, pour des raisons financières, il a participé davantage à la construction de la deuxième maison rue Meadowshire qu'à celle de leurs maisons précédentes. Il a emprunté de l'argent à ses parents pour terminer la maison et les a remboursés après la vente de la maison promenade Kilbirnie.

#### Le témoignage de M. Marsh

[58] M. Marsh est un comptable professionnel agréé (CPA). Il a commencé à travailler comme comptable en 1975, principalement pour le cabinet comptable Kelley, Marsh & Associates. Il est le comptable de M. Hansen depuis 1996 et est en relation d'affaires avec M<sup>me</sup> Weiland depuis le milieu des années 1980.

[59] M. Marsh rencontrait les Hansen chaque année pour préparer leurs déclarations de revenus. Les Hansen l'ont toujours informé de leurs transactions immobilières. M. Marsh a témoigné qu'il avait demandé aux Hansen pourquoi ils avaient vendu leurs maisons et quelles étaient leurs intentions en ce qui avait trait à la nouvelle maison. Il a ajouté que, s'il avait eu des doutes au sujet des Hansen, il aurait cessé de travailler pour eux, car il avait pour politique de ne travailler qu'avec des clients honnêtes.

[60] M. Marsh se souvenait des raisons pour lesquelles les Hansen avaient vendu leurs maisons : la maison rue Lakeforest parce qu'elle était située trop près de Brenning Pit, la maison promenade Pebblewoods à cause de l'invasion de coyotes et la première maison rue Meadowshire en raison de l'offre élevée qu'ils avaient reçue inopinément. Il a précisé que, compte tenu de l'intention des Hansen au moment de l'achat et des circonstances les ayant amenés à vendre ces maisons, il a conclu qu'ils avaient droit à l'exemption pour résidence principale et il a préparé leurs déclarations de revenus en conséquence.

#### Le financement des opérations

[61] Les Hansen ont utilisé une marge de crédit hypothécaire pour financer l'achat de leurs maisons. Contrairement à une hypothèque ordinaire, qui exige le paiement du capital et des intérêts, avec une marge de crédit hypothécaire, il ne faut payer que les intérêts durant une certaine période. De plus, la marge de crédit hypothécaire n'a

pas de durée fixe qui engage l'emprunteur pour une période donnée. Cette souplesse permettait aux Hansen de conclure une vente sans d'importantes pénalités.

[62] Les éléments de preuve montrent que les Hansen ont généralement obtenu une marge de crédit hypothécaire lorsqu'ils devaient construire leur prochaine maison. À titre d'exemple, la maison promenade Pebblewoods a été construite grâce à une marge de crédit hypothécaire sur la maison rue Lakeforest. Les Hansen ont également obtenu une marge de crédit hypothécaire sur la maison promenade Kilbirnie pour construire la deuxième maison rue Meadowshire quelques jours après avoir demandé le permis de construction pour cette maison.

### III. LES QUESTIONS À TRANCHER

[63] Il y a quatre questions en litige :

- a) Le ministre avait-il le droit d'établir de nouvelles cotisations pour les années d'imposition 2007, 2008 et 2009 en application du sous-alinéa 152(4)a)(i) de la Loi, c'est-à-dire après la période normale de nouvelle cotisation?
- b) Les gains de M. Hansen provenant de la vente des maisons étaient-ils un revenu d'entreprise, un revenu tiré d'un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, ou un gain en capital admissible à l'exemption pour résidence principale pour les années d'imposition 2007, 2008, 2009, 2011 et 2012?
- c) Si les gains étaient un revenu d'entreprise ou un revenu tiré d'un projet comportant un risque de caractère commercial, le ministre a-t-il refusé à bon droit la déduction de certaines dépenses déclarées par M. Hansen relativement aux ventes?
- d) Si les gains étaient un revenu d'entreprise ou un revenu tiré d'un projet comportant un risque de caractère commercial, le ministre a-t-il imposé à bon droit des pénalités en application du paragraphe 163(2) de la Loi?

### IV. LES THÈSES DES PARTIES

[64] M. Hansen prétend que le ministre ne pouvait établir de nouvelles cotisations à son égard après la période normale de nouvelle cotisation pour les années d'imposition 2007, 2008 et 2009, car il n'a pas fait une présentation erronée des faits au sens du sous-alinéa 152(4)a)(i) de la Loi. Il a consulté un CPA, M. Marsh, pour

obtenir des conseils professionnels au moment de produire ses déclarations de revenus. Il a expliqué en toute franchise à M. Marsh que son intention était d'habiter les maisons, mais que des raisons légitimes et des circonstances indépendantes de sa volonté avaient amené son épouse et lui à décider de vendre les maisons. Compte tenu des explications fournies par M. Hansen, M. Marsh l'a informé qu'il était admissible à l'exemption pour résidence principale.

[65] M. Hansen affirme qu'il était clair, au moment de chaque achat, que lui et son épouse n'avaient pas l'intention de revendre la maison. Si leur objectif avait été de faire des bénéfices en vendant les maisons, ils ne les auraient pas personnalisées comme ils l'ont fait et n'y auraient pas apporté autant d'améliorations. M. Hansen prétend que toutes les décisions qui lui et son épouse ont prises au sujet des maisons découlaient de leurs soucis pour le bien-être de leurs fillettes. Leur intention, lors de la vente de chaque maison, n'était donc pas de réaliser un bénéfice, comme dans le cas d'un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, et encore moins d'une entreprise. Le produit de la vente était donc à titre de capital et, comme le prévoit l'alinéa 40(2)*b* de la Loi, il était exonéré d'impôt car les maisons étaient leurs résidences principales.

[66] M. Hansen prétend que le ministre ne pouvait établir de nouvelles cotisations à son égard après la période normale de nouvelle cotisation pour les années d'imposition 2007, 2008 et 2009. Lorsqu'un contribuable, après un examen réfléchi et attentif, évalue sa situation et produit une déclaration de bonne foi selon la méthode qu'il croit appropriée, le ministre ne peut établir de nouvelles cotisations à l'égard d'années frappées de prescription parce qu'il n'est pas d'accord avec la manière dont le contribuable a déclaré son revenu.

[67] M. Hansen prétend en outre que, si notre Cour devait conclure que les ventes donnaient lieu à un revenu d'entreprise, il peut déduire des dépenses autres que celles déjà autorisées par le ministre.

[68] L'intimée prétend que M. Hansen a fait une présentation erronée des faits par négligence, inattention ou omission volontaire dans ses déclarations de revenus pour les années 2007, 2008 et 2009. Le ministre pouvait donc établir de nouvelles cotisations après la période normale de nouvelle cotisation. M. Hansen avait suffisamment d'expérience dans le domaine de la construction pour savoir qu'il exploitait une entreprise de vente de maisons ou qu'il participait à un projet comportant un risque de caractère commercial. Son intention, en achetant les maisons, était de les vendre en tirant un bénéfice.

[69] L'intimée fait valoir que les Hansen ont vendu cinq maisons de 2006 à 2012. Le revenu tiré de la vente de chacune des maisons des Hansen était supérieur au revenu tiré de l'entreprise de M. Hansen durant chacune des années où les ventes ont été conclues. M. Hansen travaillait dans le domaine de la construction. Il savait que le marché immobilier allait bien. Les Hansen ont acheté ou construit des maisons dans des quartiers prisés. De plus, les Hansen ont utilisé des marges de crédit hypothécaires pour financer leur entreprise commerciale afin de ne pas avoir à payer de pénalités. M. Hansen a donc fait une présentation erronée des faits en omettant de déclarer le revenu provenant de la vente des maisons.

[70] En ce qui a trait aux pénalités, l'intimée prétend que M. Hansen savait ou aurait dû savoir qu'il devait déclarer le revenu provenant de la vente des maisons à titre de revenu d'entreprise ou de projet comportant un risque de caractère commercial. M. Hansen a également fait une faute lourde en ne déclarant pas le revenu provenant de la vente des maisons, puisqu'une personne ayant son expérience aurait su que ce revenu devait être déclaré à titre de revenu d'entreprise. Le ministre a donc imposé à bon droit des pénalités en application du paragraphe 163(2) de la Loi pour chacune des années d'imposition en cause.

[71] En ce qui a trait aux pénalités, M. Hansen prétend qu'il a déclaré tous ses revenus et donc que les pénalités ne sont pas fondées.

## V. DROIT ET ANALYSE

### Années d'imposition 2007, 2008 et 2009 frappées de prescription — rue Lakeforest, promenade Pebblewoods et première maison rue Meadowshire

[72] La disposition qui permet au ministre d'établir une nouvelle cotisation après la période normale de cotisation est le sous-alinéa 152(4)a)(i) de la Loi :

#### Cotisation et nouvelle cotisation

152(4) Le ministre peut établir une cotisation, une nouvelle cotisation ou une cotisation supplémentaire concernant l'impôt pour une année d'imposition, ainsi que les intérêts ou les pénalités, qui sont payables par un contribuable en vertu de la présente partie ou donner avis par écrit qu'aucun impôt n'est payable pour l'année à toute personne qui a produit une déclaration de revenu pour une année d'imposition. Pareille cotisation ne peut être établie après l'expiration de la période normale de nouvelle cotisation applicable au contribuable pour l'année que dans les cas suivants :

a) le contribuable ou la personne produisant la déclaration :

(i) soit a fait une présentation erronée des faits, par négligence, inattention ou omission volontaire, ou a commis quelque fraude en produisant la déclaration ou en fournissant quelque renseignement sous le régime de la présente loi [...].

[Non souligné dans l'original.]

[73] Le ministre a établi de nouvelles cotisations à l'égard de M. Hansen pour les années d'imposition 2007, 2008 et 2009 après la période normale de nouvelle cotisation. De nouvelles cotisations ont ainsi été établies relativement aux ventes des maisons rue Lakeforest et promenade Pebblewoods, et de la première maison rue Meadowshire, après la période normale de cotisation d'un contribuable.

[74] Le ministre a toutefois respecté le délai prescrit par la Loi pour établir de nouvelles cotisations à l'égard de la vente de la maison rue Cedardown en 2011 et de la maison promenade Kilbirnie en 2012.

[75] Lorsque le ministre établit une cotisation à l'égard d'un contribuable après la période normale de nouvelle cotisation, il doit démontrer que le contribuable a fait une présentation erronée des faits par négligence, inattention ou omission volontaire. Il ressort clairement de la jurisprudence que le ministre ne peut établir de nouvelles cotisations à l'égard d'années frappées de prescription simplement parce qu'il n'est pas d'accord avec la manière dont le contribuable a déclaré son revenu.

[76] Selon la jurisprudence, il n'y a pas eu présentation erronée des faits au sens du sous-alinéa 152(4)a)(i) de la Loi si le contribuable a déclaré son revenu de façon raisonnable. Ce raisonnement se trouve dans la décision *Regina Shoppers Mall Ltd. c. La Reine*<sup>3</sup>, où le juge Addy de la Cour fédérale a déclaré que le ministre ne peut établir de nouvelle cotisation après la période normale de cotisation lorsque le contribuable, après un examen réfléchi et attentif de la situation, évalue celle-ci et produit une déclaration selon la méthode que, de bonne foi, il croit appropriée :

Lorsque le contribuable, après un examen réfléchi et attentif de la situation, évalue celle-ci et produit une déclaration selon la méthode qu'en bonne foi il croit appropriée, il ne peut y avoir présentation erronée des faits au sens de l'article 152 (1056 Enterprises Ltd. c. La Reine, [1989] 2 C.T.C. 1). Dans la décision Joseph

---

<sup>3</sup> *Regina Shoppers Mall Ltd. c. La Reine*, [1990] 2 C.T.C. 183 (C.F. 1<sup>re</sup> inst.), conf. par [1991] A.C.F. n° 52 (QL) (C.A.F.).

*Levy c. La Reine*, [1989] C.T.C. 151, à la page 176, le juge Teitelbaum cite en l'approuvant la déclaration suivante du juge Muldoon dans l'affaire précitée :

Le paragraphe 152(4) protège ce genre de conduite et peut-être uniquement ce genre de conduite, dans les cas où le contribuable, après un examen réfléchi et attentif de la situation, évalue celle-ci comme étant un cas où la loi n'exige pas la déclaration d'un lien lorsque le contribuable croit de bonne foi que ce lien n'existe pas.

[Non souligné dans l'original.]

[77] D'autres décisions qui ont suivi ont fait une interprétation large du principe énoncé dans *Regina Shoppers Mall*. Dans *Cameron c. La Reine*<sup>4</sup>, M. Cameron avait acheté et vendu sept immeubles de 1996 à 2003. Le juge Hogan de notre Cour a conclu que, puisque le contribuable avait adopté « une position réfléchie », le ministre ne pouvait établir une nouvelle cotisation après la période normale de nouvelle cotisation, même si la thèse de M. Cameron allait à l'encontre de celle du ministre. Le juge Hogan a écrit ceci :

[18] À l'égard des immeubles, la loi ne prévoit aucun critère pour distinguer un gain en capital d'un revenu d'entreprise provenant d'une opération à caractère commercial. Chaque situation constitue un cas d'espèce et il faut examiner les circonstances entourant l'opération pour répondre à cette question. Dans la décision *Happy Valley Farms Ltd. c. La Reine*, la Cour a tenu compte des facteurs suivants pour déterminer si le produit de la vente des biens immobiliers constituait un revenu :

- 1) La nature du bien qui est vendu et l'usage qu'en fait le contribuable;
- 2) La durée de la possession;
- 3) La fréquence ou le nombre d'opérations similaires effectuées par le contribuable;
- 4) Les améliorations faites sur le bien converti en espèces ou se rapportant à pareil bien;
- 5) Les circonstances qui ont entraîné la vente du bien; et
- 6) L'intention du contribuable relativement au bien immeuble au moment de l'achat.

---

<sup>4</sup>

*Cameron c. La Reine*, 2011 CCI 107.

[19] Le vérificateur de l'ARC a mis l'accent sur les facteurs deux et trois pour justifier sa conclusion. Même si les circonstances qui ont entraîné la vente peuvent être interprétées comme soutenant la position de l'intimée, la vraie question en litige est de savoir si le sous-alinéa 152(4)a(i) s'applique à une année d'imposition qui est autrement prescrite lorsque la présentation des faits qualifiée d'erronée résulte de l'adoption par le contribuable d'une interprétation des circonstances qui favorise la thèse de la non-imposition puisque ces circonstances se situent dans une zone grise du droit fiscal. Je crois que la jurisprudence nous permet de répondre par la négative à cette question lorsque la position adoptée par le contribuable n'est pas déraisonnable.

[20] Le point de départ est la décision de la Cour fédérale, *Regina Shoppers Mall Limited v. The Queen*. Cette cause était centrée sur la question de savoir si le produit de la vente d'un terrain devait être inscrit par le contribuable dans ses déclarations de revenus comme un gain en capital ou comme un revenu. Le contribuable l'avait inscrit comme un gain en capital, et le ministre a conclu qu'il y avait ainsi eu présentation erronée des faits qui lui permettait de cotiser après la période normale. Le juge Addy, au paragraphe 10 de sa décision, a expliqué que lorsqu'un contribuable produit sa déclaration de revenus sur une base qu'il pense être bien fondée, après avoir fait une analyse réfléchie, prudente et délibérée, il ne peut y avoir présentation erronée des faits. Cette position a été avalisée par la Cour d'appel fédérale au paragraphe 7 de sa décision.

[21] De plus, au paragraphe 15 de son jugement, le juge Addy a expliqué que la loi n'impose pas aux contribuables l'obligation de caractériser leurs opérations de la manière que préférerait le ministre. Si le contribuable réfléchit soigneusement à sa position et n'essaie pas de tromper le ministre, il ne fait pas de présentation erronée.

[78] Même si *Petric c. La Reine*<sup>5</sup> portait sur la juste valeur marchande d'un immeuble et non sur la question de savoir s'il y avait un gain en capital ou un revenu, notre Cour a adopté la même approche à l'égard du pouvoir du ministre d'établir une nouvelle cotisation après le délai de prescription. Le juge Lamarre a déclaré ceci :

[38] [...] La question de la juste valeur marchande est une question controversée qui doit être tranchée en fonction de l'interprétation des faits mis en preuve, tout comme la question de savoir si le produit de la disposition devrait être considéré comme un revenu ou comme un gain en capital (*Regina Shoppers Mall Limited*) ou comme la question de savoir si des sociétés sont associées (*1056 Enterprises Ltd.*).  
[...]

---

<sup>5</sup> *Petric c. La Reine*, 2006 CCI 306.

[79] Elle a par la suite ajouté :

[40] [...] Bien que la juste valeur marchande soit en fin de compte une question de fait qui doit être tranchée par le juge des faits, il s'agit surtout d'une question d'opinion à laquelle on doit répondre en analysant les différentes approches méthodologiques. Le ministre a certainement le droit de ne pas souscrire à l'opinion du contribuable quant à la juste valeur marchande et peut établir une nouvelle cotisation, dans le délai de prescription, en fonction de sa propre évaluation. Toutefois, lorsque la question est de savoir si le ministre a le droit de profiter d'une exception à l'application du délai de prescription, il faut démontrer que le contribuable a fait une présentation erronée en produisant sa déclaration de revenus. [...]

[80] Dans *Savard c. La Reine*<sup>6</sup>, notre Cour a de nouveau déclaré que les contribuables ont le droit d'être en désaccord avec le ministre quant à l'interprétation de la Loi sans que cela ne constitue nécessairement une présentation erronée des faits. Le juge Tardif a déclaré ceci :

[78] Est-ce qu'une personne, au moment de remplir sa déclaration de revenus, doit inclure tout ce qui est susceptible de constituer un revenu, non pas à partir de sa propre analyse, mais à partir de spéculations sur ce que l'Agence pourrait vouloir lui attribuer? Je ne le crois pas. En l'espèce, il y avait suffisamment d'éléments pour justifier l'interprétation retenue par l'appelant, à savoir qu'il n'avait pas l'obligation de déclarer, à titre d'avantages imposables, les paiements d'honoraires effectués par son employeur. D'ailleurs, le débat relatif à la question de savoir qui a véritablement bénéficié des services ayant fait l'objet d'honoraires témoigne bien de la complexité du dossier et de la confusion qui l'entoure.

[81] Plus récemment, dans *Chaumont c. La Reine*<sup>7</sup>, la Cour a conclu qu'il n'y avait pas eu présentation erronée des faits car, bien que l'interprétation du contribuable ait été incorrecte, il avait agi de bonne foi. Le juge Tardif a déclaré ceci :

[15] Bien que particulière, voire surprenante, les représentations soumises par l'appelant n'étaient ni loufoques, ni farfelues, au point de conclure qu'il ait fait une omission ou erreur volontaire dans le but manifeste de se soustraire à sa charge fiscale canadienne.

[16] Il a, dans un premier temps, exprimé sa contestation et, dans un second temps, pris des initiatives pour démontrer le bien-fondé de ses prétentions en

---

<sup>6</sup> *Savard c. La Reine*, 2008 CCI 62.

<sup>7</sup> *Chaumont c. La Reine*, 2009 CCI 493.

prenant également en considération qu'il existait des revenus qui n'étaient pas imposés, à savoir notamment, les revenus de pensions versés à un citoyen vivant dans un autre pays autre que celui qui payait la pension.

[...]

[18] Conclure que le comportement de l'appelant constitue une omission volontaire ou une erreur suffisante pour permettre au ministre de cotiser au-delà de la période normale aurait pour effet, d'une part, d'affecter le droit de tout contribuable de contester le bien-fondé d'une cotisation et d'autre part, de faire en sorte que la limite de temps imposée par le législateur est essentiellement théorique.

[82] Il ressort clairement des décisions précitées que le simple fait que le contribuable ait adopté une thèse qui va à l'encontre de celle du ministre ne signifie pas en soi que le contribuable a fait une interprétation erronée des faits qui autoriserait le ministre à établir une nouvelle cotisation après la période normale de nouvelle cotisation du contribuable.

[83] Tout comme dans *Cameron*, en l'espèce, l'analyse de la vérificatrice justifiant l'établissement de cotisations pour les années frappées de prescription a mis l'accent sur la durée de la possession et sur le nombre d'opérations semblables effectuées, sans suffisamment tenir compte de la question centrale, qui est de savoir si le contribuable a soigneusement étudié sa position ou a essayé de tromper le ministre.

[84] De plus, la jurisprudence sur la question de savoir si les montants provenant de la vente d'une résidence sont un revenu d'entreprise ou un gain en capital exonéré (exemption pour résidence principale) montre qu'il n'existe pas de règle stricte à ce sujet. Il faut examiner chaque affaire selon ses faits et son bien-fondé.

[85] Dans certaines décisions, notre Cour a conclu que, même si le contribuable avait vendu successivement plusieurs résidences, il était admissible à l'exemption pour résidence principale (voir *Cameron c. La Reine* et *Palardy c. La Reine*<sup>8</sup>). En revanche, dans d'autres décisions, la Cour a conclu que les ventes successives ont donné lieu à un revenu d'entreprise (voir *Cayer c. La Reine*<sup>9</sup>).

---

<sup>8</sup> *Palardy c. La Reine*, 2011 CCI 108.

<sup>9</sup> *Cayer c. La Reine*, 2007 CCI 136.

[86] La question que je dois trancher est de savoir si M. Hansen a fait une analyse réfléchie, prudente et délibérée de sa situation et a produit ses déclarations de revenus selon la méthode qu'il croyait de bonne foi appropriée.

[87] En l'espèce, M. Hansen croyait de bonne foi que la vente de ses maisons donnait droit à l'exemption pour résidence principale. Les Hansen ont vécu dans chacune de ces maisons et ils les ont personnalisées selon leurs goûts. M. Hansen a également demandé conseil à son comptable de longue date, M. Marsh, qui a confirmé que l'exemption s'appliquait. Le comptable l'a confirmé après avoir demandé à M. Hansen pourquoi ils avaient acheté et vendu chacune de ces résidences. L'intimée n'a pas produit d'éléments de preuve réfutant le compte rendu des événements fait par le comptable.

[88] L'intimée a fait témoigner M<sup>me</sup> Mota et M. Murray pour discréditer les témoignages des Hansen.

[89] M<sup>me</sup> Mota est l'épouse de l'entrepreneur qui a vendu la maison rue Lakeforest aux Hansen. Elle a déclaré que, lorsqu'elle habitait la maison rue Lakeforest, la proximité de Brenning Pit ne l'avait pas incommodée. Elle n'avait pas remarqué de poussière, ni que la maison tremblait. Les seuls camions qu'elle avait vus étaient ceux nécessaires à la construction de maisons sur la rue. Cela dit, elle a reconnu qu'elle était au travail durant la journée, tout en précisant qu'elle n'avait pas remarqué les problèmes mentionnés par les Hansen lorsqu'elle avait dû rester à la maison en raison de maladie.

[90] Après avoir vendu la maison rue Lakeforest aux Hansen, M<sup>me</sup> Mota a déménagé dans une maison située promenade Pebblewoods, à Manotick, où les Hansen ont également habité. Elle a déclaré que, bien qu'elle ait entendu des coyotes à distance, ce n'était pas habituel et cela ne l'avait jamais réveillée ou empêchée de dormir. Elle a aussi déclaré qu'elle avait vu les enfants de ses voisins jouer sur leur terrain et attendre l'autobus scolaire, lorsque la famille Hansen habitait promenade Pebblewoods et par la suite.

[91] Je ne mets pas en doute le témoignage de M<sup>me</sup> Mota. Cela dit, les personnes ne réagissent pas toutes de la même manière à un problème. Certaines personnes ne sont pas incommodées par le bruit, par le tremblement de la maison causé par le passage de camions ou par le vandalisme, mais d'autres le sont. En ce qui concerne le quartier de la promenade Pebblewoods, les éléments de preuve montrent qu'il y a eu une invasion de coyotes. Il est possible que cela n'ait pas inquiété M<sup>me</sup> Mota, mais cela a bel et bien inquiété M<sup>me</sup> Weiland, qui était du genre à s'inquiéter facilement

pour ses filles, en partie à cause de ses circonstances personnelles. À l'époque, les fillettes étaient encore jeunes et M<sup>me</sup> Weiland n'était pas à l'aise qu'elles jouent à l'extérieur.

[92] M. Murray a acheté la première maison rue Meadowshire des Hansen. M. Murray a expliqué que M. Wright lui avait indiqué une fourchette du prix auquel les Hansen pourraient envisager de vendre la maison (de 1,1 million à 1,3 million de dollars). M. Wright a confirmé ce témoignage et M. Hansen ne l'a pas nié, même s'il a déclaré qu'il ne se souvenait pas l'avoir fait. À mon avis, toutefois, cela ne change en rien la nature de l'opération. Les Hansen ne croyaient pas qu'un acheteur serait prêt à payer une telle somme pour la première maison rue Meadowshire. Les éléments de preuve montrent que les Hansen ont immédiatement regretté d'avoir vendu la maison et qu'après l'avoir vendue, ils ont prévu retourner habiter rue Meadowshire à Manotick, ce qu'ils ont effectivement fait.

[93] En raison de ces faits, je conclus que M. Hansen n'a pas fait une présentation erronée des faits par négligence, inattention ou omission volontaire. Par conséquent, le ministre ne pouvait établir de nouvelle cotisation à l'égard de M. Hansen après la période normale de nouvelle cotisation pour les années d'imposition 2007, 2008 et 2009 relativement à la vente des maisons rue Lakeforest et promenade Pebblewoods et de la première maison rue Meadowshire.

#### Années d'imposition 2011 et 2012 — rue Cedardown et promenade Kilbirnie

[94] Selon le paragraphe 248(1) de la Loi, sont compris parmi les entreprises les professions, métiers, commerces, industries ou activités de quelque genre que ce soit et, sauf pour l'application de l'alinéa 18(2)c), les projets comportant un risque ou les affaires de caractère commercial, à l'exclusion toutefois d'une charge ou d'un emploi.

[95] La Loi ne définit toutefois pas ce qu'est un « projet comportant un risque de caractère commercial ». La notion de « projet comportant un risque de caractère commercial » est une création judiciaire visant à déterminer quelles opérations d'achat et de vente sont de nature commerciale et quelles ont un caractère de capital.

[96] Dans l'arrêt *Friesen c. Canada*<sup>10</sup>, la Cour suprême du Canada a conclu que la première condition de l'existence d'un projet comportant un risque de caractère

---

<sup>10</sup> *Friesen c. Canada*, [1995] 3 R.C.S. 103.

commercial est qu'il comporte un « plan visant la réalisation d'un bénéfice ». Le contribuable doit avoir l'intention légitime de tirer un bénéfice de l'opération.

[97] Dans *Happy Valley Farm Ltd. c. La Reine*<sup>11</sup>, le juge Rouleau de la Cour fédérale a énoncé les facteurs à prendre en compte pour déterminer si un bien est acheté à titre d'immobilisation ou de projet comportant un risque de caractère commercial :

1. La nature du bien qui est vendu. Presque tous les biens, quels qu'ils soient, peuvent être acquis pour qu'on en fasse le commerce, mais certains genres de biens, comme les produits manufacturés, qui sont en général commercialisés seulement, font rarement l'objet d'un investissement. Il y a plus de chances pour qu'un bien qui ne rapporte à son propriétaire aucun revenu ou qui ne lui procure aucune satisfaction personnelle du simple fait qu'il lui appartient soit acquis afin d'être vendu que le bien qui rapporte pareille [*sic*] revenu ou procure pareille satisfaction.
2. La durée de la possession. En règle générale, les biens destinés à faire l'objet d'un commerce sont convertis en espèces peu de temps après avoir été acquis. Néanmoins, il existe de nombreuses exceptions à cette règle générale.
3. La fréquence ou le nombre d'opérations similaires effectuées par le contribuable. Si des biens d'une catégorie particulière ont été vendus à maintes reprises pendant un certain nombre d'années ou si plusieurs ventes ont eu lieu vers la même époque, on peut présumer qu'il s'agissait d'opérations commerciales.
4. Les améliorations faites sur le bien converti en espèces ou se rapportant à pareil bien. Si le contribuable s'efforce de mettre le bien dans un état qui lui permette [*sic*] de le vendre plus facilement pendant qu'il en est propriétaire, ou s'il fait un effort particulier afin de trouver ou d'attirer des acheteurs (par exemple, en ouvrant un bureau ou en faisant de la publicité), la chose tend à prouver l'existence d'une opération commerciale.
5. Les circonstances qui ont entraîné la vente du bien. Il peut exister certaines explications, comme un cas urgent ou une occasion nécessitant de l'argent en espèces, qui feront qu'il sera impossible de conclure que le bien a initialement été acquis à des fins commerciales.
6. Le motif. Dans tous les cas de ce genre, le motif du contribuable est toujours pertinent. L'intention au moment de l'acquisition d'un bien, déduite à partir des circonstances et de la preuve directe, constitue l'un des éléments les plus importants

---

<sup>11</sup> *Happy Valley Farm Ltd. c. La Reine*, [1986] 2 C.T.C. 259, n° T-6632-82 (16 juillet 1986), (C.F. 1<sup>re</sup> inst.).

aux fins de la détermination de la question de savoir si un gain constitue un revenu ou s'il est imputable au capital.

[98] Dans l'arrêt *Canada Safeway Limited c. La Reine*<sup>12</sup>, le juge Nadon de la Cour d'appel fédérale a déclaré que, bien que les tribunaux utilisent divers facteurs pour déterminer si une opération constitue un projet comportant un risque de caractère commercial, le facteur le plus déterminant est l'intention qu'avait le contribuable au moment de l'acquisition du bien. Il a déclaré ce qui suit :

[43] [...] bien que les tribunaux appliquent divers facteurs, à savoir ceux qui sont énumérés dans le bulletin d'interprétation IT-218R, pour déterminer si une opération constitue un projet comportant un risque de caractère commercial ou une opération en capital, le facteur le plus déterminant est l'intention qu'avait le contribuable au moment de l'acquisition du bien. Si cette intention révèle l'existence d'un plan visant la réalisation d'un bénéfice, le tribunal conclura que l'opération répond à la définition de projet comportant un risque de caractère commercial.

[99] En ce qui concerne l'intention, la Cour doit déterminer non seulement si l'intention principale du contribuable révèle l'existence d'un plan visant la réalisation d'un bénéfice au moment de l'achat, mais aussi si le contribuable avait une intention secondaire au moment de l'achat. On a examiné le concept d'intention secondaire dans *Happy Valley Farms Ltd.*<sup>13</sup>, où le juge Addy a reproduit le résumé suivant du critère énoncé dans *Racine c. Ministre du Revenu national*<sup>14</sup> :

[...] le seul fait qu'une personne achetant une propriété dans le but de l'utiliser à titre de capital pourrait être induite à la revendre si un prix suffisamment élevé lui était offert n'est pas suffisant pour changer une acquisition de capital en une initiative d'une nature ou caractère commercial. Ce n'est pas en effet ce que l'on doit entendre par une « intention secondaire » si l'on veut utiliser cette phraséologie.

Pour donner à une transaction qui comporte l'acquisition d'un capital le double caractère d'être aussi en même temps une initiative d'une nature commerciale, l'acquéreur doit avoir, au moment de l'acquisition, dans son esprit, la possibilité de revendre comme motif qui le pousse à faire cette acquisition; c'est-à-dire qu'il doit avoir dans son esprit l'idée que si certaines circonstances surviennent il a des espoirs de pouvoir la revendre à profit au lieu d'utiliser la chose acquise pour des fins de capital. D'une façon générale, une décision qu'une telle motivation existe devrait

---

<sup>12</sup> *Canada Safeway Limited c. La Reine*, 2008 CAF 24.

<sup>13</sup> *Happy Valley Farms Ltd.*, précité, note 11.

<sup>14</sup> *Racine c. Ministre du Revenu national*, [1965] 2 R.C.É. 338.

être basée sur des inférences découlant des circonstances qui entourent la transaction plutôt que d'une preuve directe de ce que l'acquéreur avait en tête.

[Non souligné dans l'original.]

[100] Durant les années d'imposition 2011 et 2012, M. Hansen a vendu deux maisons, soit les maisons rue Cedardown et promenade Kilbirnie. J'admets que M. Hansen a pu vendre la maison rue Cedardown à cause de querelles avec ses voisins et afin d'emménager dans une maison plus grande. Il semble également logique que les Hansen aient vendu la maison promenade Kilbirnie une fois la construction de la deuxième maison rue Meadowshire terminée.

[101] Je suis toutefois d'avis que l'intention principale de M. Hansen en achetant les maisons rue Cedardown et promenade Kilbirnie était de les revendre à profit. Si la possibilité de revendre ces immeubles à profit n'était pas son intention principale, elle était certainement une intention secondaire qui l'a incité à acheter ces deux maisons.

[102] Les éléments de preuve montrent que la possibilité de revendre les maisons rue Cedardown et promenade Kilbirnie a été un facteur dans la décision d'acheter ces immeubles. Les Hansen avaient l'intention de construire une maison rue Meadowshire, à Manotick. Ils ont acheté le terrain pour y construire la deuxième maison rue Meadowshire avant d'emménager rue Cedardown et d'acheter la maison promenade Kilbirnie. Ils ont obtenu un permis de construction pour la deuxième maison rue Meadowshire quatre mois après avoir emménagé dans la maison promenade Kilbirnie.

[103] M. Hansen et M<sup>me</sup> Weiland ont tous deux témoigné que leur intention avait toujours été d'emménager dans la deuxième maison rue Meadowshire et d'y habiter une fois la construction terminée. M. Hansen s'est occupé des maisons rue Cedardown et promenade Kilbirnie de façon commerciale : il a choisi des maisons neuves qui seraient plus faciles à vendre, il a tiré profit de son expérience dans l'industrie de la construction pour apporter des améliorations qui attireraient de futurs acheteurs et il a choisi des maisons situées dans des endroits convoités. Il a également utilisé une marge de crédit hypothécaire qui lui permettait de conclure une vente sans avoir à payer de pénalités.

[104] De plus, la description faite par M. Hansen des circonstances l'ayant amené à acheter la maison promenade Kilbirnie corrobore la conclusion voulant qu'il ait acheté cette maison dans le but de la revendre. Il a vu par hasard des gens faire la

queue pendant des heures dans l'espoir de pouvoir acheter l'une des maisons neuves de Monarch avant même leur construction. Cela l'a incité à aller voir si des maisons étaient encore disponibles. Il savait donc qu'il y avait un marché pour ces maisons. Bien que ces maisons aient suscité un vif intérêt, on pouvait encore en acheter quelques-unes lorsque des acheteurs éventuels n'ont pas réussi à obtenir d'hypothèque de leur institution financière.

[105] La prépondérance de la preuve penche en faveur de l'intimée. M. Hansen n'a pu établir que son intention et celle de son épouse en achetant les maisons rue Cedardown et promenade Kilbirnie n'était pas de les revendre à profit. Je suis d'avis que leur intention était de vendre ces maisons à profit.

[106] Par conséquent, l'exemption pour résidence principale ne s'applique pas aux maisons rue Cedardown et promenade Kilbirnie, et le produit provenant de la vente de ces deux maisons doit être considéré comme un revenu conformément au paragraphe 9(1) de la Loi.

#### Les dépenses relatives aux maisons rue Cedardown et promenade Kilbirnie

[107] En ce qui concerne la maison rue Cedardown, les parties ont accepté d'autoriser la déduction d'une dépense supplémentaire de 8 531 \$ au titre de la TVH payée pour l'achat de la maison.

[108] Relativement à la maison promenade Kilbirnie, les parties ont accepté d'autoriser la déduction d'une dépense supplémentaire de 54 387,53 \$ au titre d'améliorations intérieures et extérieures.

#### VI. LA PÉNALITÉ EN APPLICATION DU PARAGRAPHE 163(2) DE LA LOI

[109] Comme j'ai conclu que l'intimée n'a pu établir que M. Hansen avait fait une présentation erronée des faits dans ses déclarations de revenus et que le ministre n'avait pas le droit d'établir de nouvelles cotisations pour les années frappées de prescription, M. Hansen avait droit à l'exemption pour résidence principale pour les années d'imposition 2007, 2008 et 2009. Mon analyse relative à l'imposition de pénalités en application du paragraphe 163(2) de la Loi ne portera donc que sur la vente des maisons rue Cedardown et promenade Kilbirnie durant les années d'imposition 2011 et 2012 respectivement.

[110] Le paragraphe 163(2) de la Loi autorise le ministre à imposer une pénalité au contribuable qui, sciemment ou dans des circonstances équivalant à faute lourde, fait

un faux énoncé ou une omission dans sa déclaration de revenus. Cette disposition est ainsi libellée :

163(2) Toute personne qui, sciemment ou dans des circonstances équivalant à faute lourde, fait un faux énoncé ou une omission dans une déclaration, un formulaire, un certificat, un état ou une réponse (appelé « déclaration » au présent article) rempli, produit ou présenté, selon le cas, pour une année d'imposition pour l'application de la présente loi, ou y participe, y consent ou y acquiesce est passible d'une pénalité égale, sans être inférieure à 100 \$, à 50 % du total des montants suivants :

[...]

[111] Selon le paragraphe 163(3) de la Loi, l'intimée a la charge de prouver, selon la prépondérance des probabilités, les faits justifiant l'imposition d'une pénalité.

[112] Dans le présent appel, l'intimée doit donc établir :

- que M. Hansen a fait un faux énoncé ou une omission dans ses déclarations de revenus;
- qu'il l'a fait sciemment ou dans des circonstances équivalant à faute lourde.

[113] La notion de « faute lourde » diffère de « sciemment » et d'« aveuglement volontaire ».

[114] Dans *Bradshaw c. La Reine*<sup>15</sup>, j'ai examiné l'arrêt *Wynter c. La Reine*<sup>16</sup> de la Cour d'appel fédérale au sujet de la règle de l'aveuglement volontaire :

[41] Dans l'arrêt *Wynter*, le juge Rennie explique que l'on considère qu'un contribuable a agi « sciemment » non seulement lorsqu'il a réellement l'intention de faire un faux énoncé, mais également lorsqu'il prend conscience de la nécessité de se renseigner, mais refuse de le faire parce qu'il ne veut pas connaître la vérité ou qu'il évite soigneusement de la connaître. Dans ces circonstances, le principe de l'ignorance volontaire impute une connaissance au contribuable :

---

<sup>15</sup> *Bradshaw c. La Reine*, 2019 CCI 1.

<sup>16</sup> *Wynter c. La Reine*, 2017 CAF 195.

[13] Un contribuable fait preuve d'ignorance volontaire lorsqu'il prend conscience de la nécessité de se renseigner, mais refuse de le faire parce qu'il ne veut pas connaître la vérité ou qu'il évite soigneusement de la connaître. Il s'agit de la notion de l'ignorance délibérée : *R. c. Briscoe*, 2010 CSC 13 (CanLII), aux paragraphes 23 et 24, [2010] 1 R.C.S. 411 (*Briscoe*); *Sansregret*, au paragraphe 24. Dans ces circonstances, la doctrine de l'ignorance volontaire impute une connaissance au contribuable : *Briscoe*, au paragraphe 21. L'ignorance volontaire est la doctrine ou le mécanisme par lequel l'élément de connaissance requis aux termes du paragraphe 163(2) est établi.

[...]

[16] En somme, le droit imputera une connaissance au contribuable qui, dans des circonstances qui lui commandent de se renseigner sur sa situation fiscale, décide de ne pas le faire. L'élément de connaissance est établi par la décision du contribuable de ne pas se renseigner, et non par la conclusion d'une intention de tromper.

[17] Bien que la preuve, par exemple, de l'intention réelle de faire un faux énoncé suffirait à satisfaire à l'exigence que la personne doit avoir agi « sciemment » aux termes du paragraphe 163(2), l'exigence que l'intention de tromper soit prouvée pour établir l'ignorance volontaire ne trouve pas appui dans la jurisprudence bien établie selon laquelle l'ignorance volontaire repose sur la conclusion selon laquelle le contribuable a délibérément décidé de ne pas se renseigner afin d'éviter de vérifier ce qui pourrait être une vérité gênante. L'élément factuel essentiel consiste en une conclusion d'« ignorance délibérée », étant donné que cette expression « suggère l'idée d'[TRADUCTION] “un processus réel de suppression des soupçons” » : *Briscoe*, au paragraphe 24. J'ajouterais que, dans le contexte du paragraphe 163(2), les renvois à l'« intention de tromper » créent une distraction. L'élément essentiel de l'infraction visée au paragraphe 163(2) consiste à faire un faux énoncé, sachant (réellement ou implicitement, c'est-à-dire par ignorance volontaire) qu'il est faux.

[115] Il y aura donc aveuglement volontaire si l'intimée établit selon la prépondérance des probabilités que le contribuable savait que les énoncés faits dans sa déclaration de revenus étaient faux, mais qu'il a néanmoins choisi de ne pas se renseigner davantage, car il savait, ou présumait fortement, qu'il saurait alors que les énoncés étaient faux. Comme il s'agit d'un critère subjectif, il faut tenir compte des

attributs personnels de la personne pour déterminer si elle a fait preuve d'aveuglement volontaire.

[116] Par contre, le critère permettant d'établir l'existence d'une « faute lourde » est objectif. On établit la faute lourde en tenant compte du comportement attendu d'une personne raisonnable dans les mêmes circonstances. Par conséquent, on ne tient pas compte des attributs personnels du contribuable. Il incombe à la Couronne de prouver selon la prépondérance des probabilités que la conduite du contribuable s'écarte de façon marquée et importante de celle d'une personne raisonnable dans les mêmes circonstances.

[117] La décision de principe sur la faute lourde au sens du paragraphe 163(2) de la Loi est celle de la Cour fédérale dans *Venne c. La Reine*<sup>17</sup>. Le juge Strayer a décrit en ces termes ce qui constitue une faute lourde :

[...] La « faute lourde » doit être interprétée comme un cas de négligence plus grave qu'un simple défaut de prudence raisonnable. Il doit y avoir un degré important de négligence qui corresponde à une action délibérée, une indifférence au respect de la loi. [...]

[118] Dans *Sidhu c. La Reine*<sup>18</sup>, le juge Hershfield a déclaré ce qui suit :

[...] Le fardeau de la preuve ne consiste pas à prouver au-delà du doute raisonnable l'intention coupable de se soustraire au paiement de l'impôt, mais à prouver selon la prépondérance des probabilités une telle indifférence à l'égard de la diligence appropriée et raisonnable dans le contexte d'un système d'autocotisation qui contredit et insulte le sens commun. [...]

[119] Dans *Mensah c. La Reine*<sup>19</sup>, le juge en chef Bowman a déclaré que, bien que la norme de la preuve qui s'applique aux appels en matière d'impôt soit de nature civile plutôt que pénale, il faut malgré tout examiner soigneusement la preuve présentée à l'appui d'une pénalité. Il a aussi renvoyé à *Farm Business*

---

<sup>17</sup> *Venne c. La Reine*, [1984] A.C.F. n° 314 (QL) (C.F. 1<sup>re</sup> inst.), au paragraphe 37.

<sup>18</sup> *Sidhu c. La Reine*, 2004 CCI 174.

<sup>19</sup> *Mensah c. La Reine*, 2008 CCI 378.

*Consultants Inc. c. La Reine*<sup>20</sup>, où la Cour a conclu qu'il convient, en pareil cas, d'accorder le bénéfice du doute au contribuable :

Une cour doit faire preuve d'une prudence extrême lorsqu'elle sanctionne l'imposition de pénalités prévues au paragraphe 163(2). Une conduite qui légitime l'établissement d'une nouvelle cotisation à l'égard d'une année frappée de prescription ne justifie pas d'office l'imposition d'une pénalité, et l'imposition systématique de pénalités, par le ministre, est une pratique qui est à déconseiller. Une conduite du genre de celle qui est envisagée au sous-alinéa 152(4)a(i) peut, dans certaines circonstances, servir aussi de fondement à l'imposition d'une pénalité prévue au paragraphe 163(2), qui implique la pénalisation d'une conduite plus répréhensible. Dans un tel cas, une cour doit, même en appliquant une norme de preuve civile, étudier soigneusement la preuve et chercher un degré de probabilité supérieur à celui auquel on s'attendrait dans les situations où l'on cherche à établir le bien-fondé d'allégations moins sérieuses. Par ailleurs, quand une pénalité est imposée en vertu du paragraphe 163(2) même si une norme de preuve civile est exigée, lorsque la conduite d'un contribuable cadre avec deux hypothèses viables et raisonnables, l'une qui justifie la pénalité et l'autre pas, il convient d'accorder le bénéfice du doute au contribuable, et de supprimer la pénalité. Je crois qu'en l'espèce, l'intimée a fait preuve du degré de probabilité requis, et qu'au vu de la preuve produite, aucune hypothèse incompatible avec celle que l'intimée a avancée ne peut être défendue.

[Non souligné dans l'original.]

[120] J'appliquerai maintenant le raisonnement exposé dans ces décisions aux faits du présent appel.

#### Sciemment ou en faisant preuve d'aveuglement volontaire

[121] Je suis d'avis que l'intimée n'a pu établir que M. Hansen a agi « sciemment », comme l'exige le paragraphe 163(2) de la Loi.

[122] M. Hansen a déclaré qu'il avait vendu la maison rue Cedardown à cause de problèmes avec ses voisins et la maison promenade Kilbirnie afin de pouvoir emménager dans leur maison de rêve, la deuxième maison rue Meadowshire. En raison de ces circonstances, M. Hansen croyait qu'il avait fait une déclaration exacte de ses revenus.

---

<sup>20</sup> *Farm Business Consultants Inc. c. La Reine*, n° 92-2597(IT)G (16 septembre 1994), 95 D.T.C. 200 (C.C.I.), conf. par 96 D.T.C. 6085 (C.A.F.).

[123] De plus, sachant qu'il ne connaissait pas les subtilités du droit fiscal, M. Hansen a consulté un CPA, M. Marsh, pour veiller à ce que sa déclaration de revenus soit exacte. Il s'est fié aux conseils de M. Marsh pour demander l'exemption pour résidence principale pour les années d'imposition 2011 et 2012.

[124] Dans le présent appel, M. Hansen croyait qu'il était admissible à l'exemption pour résidence principale en raison des conseils reçus de son comptable. Je suis d'avis que l'intimée n'a pas établi que M. Hansen a sciemment fait un faux énoncé ou une omission dans ses déclarations de revenus pour les années d'imposition 2011 et 2012.

[125] Je suis également d'avis que M. Hansen n'a pas fait preuve d'aveuglement volontaire. La situation en l'espèce diffère de celle dans bon nombre d'autres décisions de la Cour<sup>21</sup>, où le contribuable savait qu'il devait se renseigner, mais a refusé de le faire, parce qu'il ne voulait pas connaître la vérité ou qu'il évitait de la connaître. M. Hansen a consulté M. Marsh au moment de produire ses déclarations de revenus et il lui a expliqué ses intentions en achetant les maisons rue Cedardown et promenade Kilbirnie et les raisons pour lesquelles il les a vendues. Au terme de ces consultations, il croyait être admissible à l'exemption pour résidence principale pour les deux maisons.

### La faute lourde

[126] Comme je l'ai mentionné précédemment, il incombe à l'intimée de prouver selon la prépondérance des probabilités que la conduite du contribuable s'écarte de façon marquée et importante de celle d'une personne raisonnable dans les mêmes circonstances. Je suis d'avis que l'intimée n'a pu établir que M. Hansen a fait une faute lourde, au sens du paragraphe 163(2) de la Loi, en déclarant ses revenus pour les années d'imposition 2011 et 2012.

[127] M. Hansen croyait être admissible à l'exemption pour résidence principale. Il n'a pas délibérément tenté de cacher les montants provenant de la vente des maisons rue Cedardown et promenade Kilbirnie. Il a parlé franchement à son CPA, M. Marsh, de ses intentions en achetant ces maisons et des raisons pour lesquelles il les avait vendues. M. Marsh lui a dit qu'il était admissible à l'exemption pour résidence principale dans les deux cas. Vu ces circonstances, je suis d'avis que la

---

<sup>21</sup> *Wynter*, précité, note 16; *Bradshaw*, précité, note 15.

conduite de M. Hansen ne s'écarte pas de façon marquée et importante de celle d'une personne raisonnable dans les mêmes circonstances.

[128] La faute lourde au sens du paragraphe 163(2) de la Loi doit être interprétée comme un cas de négligence plus grave qu'un simple défaut de prudence raisonnable. Il doit y avoir un degré important de négligence qui corresponde à une action délibérée, une indifférence au respect de la loi. M. Hansen n'a pas agi sciemment, et l'intimée n'a pu établir que M. Hansen avait fait preuve d'indifférence au respect de la loi. Au contraire, M. Hansen a consulté un CPA et il s'est fondé sur son avis pour demander l'exemption. Il n'a donc pas commis de faute lourde. Je suis d'avis que sa conduite correspond à celle d'une personne raisonnable dans les mêmes circonstances.

[129] De plus, comme l'a déclaré le juge Bowman dans *Mensah c. La Reine*<sup>22</sup>, même si la conduite de M. Hansen cadrait avec deux hypothèses viables et raisonnables, l'une justifiant la pénalité et l'autre pas, il convient d'accorder le bénéfice du doute au contribuable et de supprimer la pénalité.

[130] Pour ces motifs, je suis d'avis que l'intimée n'a pas établi que le ministre a imposé à juste titre des pénalités relativement aux maisons rue Cedardown et promenade Kilbirnie.

## VII. CONCLUSION

[131] L'appel est accueilli sur le fondement suivant :

- L'intimée n'a pas fait la preuve que M. Hansen a fait une présentation erronée des faits, par négligence, inattention ou omission volontaire, au sens du sous-alinéa 152(4)a)(i) de la Loi. Le ministre n'était donc pas autorisé à établir de nouvelles cotisations pour M. Hansen après la période normale de nouvelle cotisation pour les ventes faites durant les années d'imposition 2007, 2008 et 2009 à l'égard des maisons situées rue Lakeforest et promenade Pebblewoods et de la première maison rue Meadowshire. L'exemption pour résidence principale que M. Hansen a demandée pour ces années d'imposition est donc maintenue.

---

<sup>22</sup> *Mensah*, précité, note 19.

- M. Hansen n'a pas droit à l'exemption pour résidence principale pour les ventes faites durant les années d'imposition 2011 et 2012 à l'égard des maisons situées rue Cedardown et promenade Kilbirnie. Par conséquent, ces ventes sont imposables en vertu du paragraphe 9(1) de la Loi. Le ministre doit toutefois tenir compte du fait que M. Hansen était copropriétaire de ces maisons avec M<sup>me</sup> Weiland. M. Hansen ne devrait être imposé que pour 50 % du produit net.
- Lors du calcul du PBR de la maison rue Cedardown, un montant supplémentaire de 8 531 \$ est admissible au titre des dépenses.
- Lors du calcul du PBR de la maison promenade Kilbirnie, un montant supplémentaire de 54 387,53 \$ est admissible au titre des dépenses.
- Les pénalités imposées par le ministre pour les années d'imposition 2007, 2008, 2009, 2011 et 2012 sont supprimées.

[132] Conformément au consentement à jugement déposé par les parties à l'audience, l'appelant peut déduire les 6 600 \$ qu'il a versés à son épouse, M<sup>me</sup> Tania Weiland, à titre de frais de gestion, pour les années d'imposition 2009 et 2011. L'appelant peut également déduire 878 \$ au titre des frais de publicité engagés pour l'année d'imposition 2009.

[133] Les parties disposent de trente jours à compter de la date du jugement pour présenter des observations à l'égard des dépens. Chaque partie disposera ensuite de dix jours supplémentaires pour répondre aux observations. Si les parties n'informent pas la Cour qu'elles sont parvenues à un accord et si l'appelant ne présente aucune observation, le montant des dépens sera établi conformément au tarif prévu aux *Règles de la Cour canadienne de l'impôt (procédure générale)*.

Signé à Ottawa, Canada, ce 14<sup>e</sup> jour de septembre 2020.

« Johanne D'Auray »

---

La juge D'Auray

## ANNEXE

40(2). Malgré le paragraphe (1) :

[...]

*b)* dans le cas où le contribuable est un particulier, le gain qu'il a tiré, pour une année d'imposition, de la disposition d'un bien qui était sa résidence principale à un moment donné après le jour (appelé « date d'acquisition » au présent article) qui est le dernier en date du 31 décembre 1971 et du jour où il a acquis le bien, ou l'a acquis de nouveau, pour la dernière fois correspond au résultat du calcul suivant :

$$A - (A \times B/C) - D$$

où :

A représente le montant qui constituerait le gain du contribuable provenant de la disposition pour l'année, compte non tenu du présent alinéa et des paragraphes 110.6(19) et (21),

B [...] le nombre un plus le nombre d'années d'imposition qui se terminent après la date d'acquisition pour lesquelles le bien était la résidence principale du contribuable et au cours desquelles celui-ci résidait au Canada,

C le nombre d'années d'imposition se terminant après la date d'acquisition au cours desquelles le contribuable était propriétaire du bien conjointement avec une autre personne ou autrement,

D :

(i) dans le cas où la date d'acquisition est antérieure au 23 février 1994 et où le contribuable ou son époux ou conjoint de fait a fait le choix prévu au paragraphe 110.6(19) relativement au bien, ou à un droit sur celui-ci, dont le contribuable était propriétaire immédiatement avant la disposition, 4/3 du moins élevé des montants suivants :

(A) le total des montants représentant chacun le gain en capital imposable du contribuable ou de son conjoint qui aurait résulté d'un choix fait par l'un de ceux-ci en application du paragraphe 110.6(19) relativement au bien ou au droit si, à la fois :

(I) il n'était pas tenu compte du paragraphe 110.6(20),

(II) le montant indiqué dans le formulaire concernant le choix était égal à l'excédent éventuel de la juste valeur marchande du bien ou du droit à la fin du 22 février 1994 sur le résultat du calcul suivant :

$$E - 1,1F$$

où :

E représente le montant indiqué dans le formulaire concernant le choix fait relativement au bien ou au droit,

F la juste valeur marchande du bien ou du droit à la fin du 22 février 1994,

(B) le total des montants représentant chacun le gain en capital imposable du contribuable ou de son conjoint qui aurait résulté d'un choix fait selon le paragraphe 110.6(19) relativement au bien ou au droit si le bien n'avait été la résidence principale ni de l'un ni de l'autre pour chaque année d'imposition donnée, sauf si le bien a été désigné, dans une déclaration de revenu visant l'année d'imposition qui comprend le 22 février 1994 ou une année d'imposition antérieure, comme étant la résidence principale de l'un d'eux pour l'année donnée,

(ii) dans les autres cas, zéro;

[...].

54. Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente sous-section.

« résidence principale » S'agissant de la résidence principale d'un contribuable pour une année d'imposition, bien — logement, ou droit de tenure à bail y afférent, ou part du capital social d'une société coopérative d'habitation acquise dans l'unique but d'acquérir le droit d'habiter un logement dont la coopérative est propriétaire — dont le contribuable est propriétaire au cours de l'année conjointement avec une autre personne ou autrement, à condition que : [...]

RÉFÉRENCE : 2020 CCI 102

N<sup>o</sup> DU DOSSIER DE LA COUR : 2017-1882(IT)G

INTITULÉ : RICK HANSEN c. SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Ottawa (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : Les 24, 25, 26 et 27 juin 2019

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Johanne D'Auray

DATE DU JUGEMENT : Le 14 septembre 2020

COMPARUTIONS :

Avocates de l'appelant : M<sup>e</sup> Susan Tataryn  
M<sup>e</sup> Asha Bradford

Avocate de l'intimée : M<sup>e</sup> Ana-Maria Tarres

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom : M<sup>e</sup> Susan Tataryn  
M<sup>e</sup> Jean-Michel Cazabon

Cabinet : Tataryn Law

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