

Dossier : 2012-2850(GST)I

ENTRE :

SASHA TSENKOVA, SVETOZAR GARNENHOV,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 20 septembre 2013, à Calgary (Alberta).

Devant : L'Honorable juge G. A. Sheridan

Comparutions :

Représentante de l'appelante : Sasha Tsenkova

Avocat de l'intimée : M^e Jeff Watson

JUGEMENT

Conformément aux motifs du jugement ci-joints, l'appel est accueilli, compte tenu du fait que l'appelante a satisfait aux exigences de l'article 256.2 de la *Loi sur la taxe d'accise*.

Signé à Ottawa, Canada, ce 9^e jour d'octobre 2013.

« G. A. Sheridan »

Juge Sheridan

Traduction certifiée conforme
ce 21^e jour de novembre 2013.

C. Laroche

Référence : 2013 CCI 321
Date : 20131009
Dossier : 2012-2850(GST)I

ENTRE :

SASHA TSENKOVA, SVETOZAR GARNENHOV,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Sheridan

[1] La question en litige dans le présent appel consiste à savoir si le ministre du Revenu national a eu raison de refuser la demande de remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs de l'appelante au motif que le logement en question n'était pas une « habitation admissible » au sens du paragraphe 256.2(1) de la *Loi sur la taxe d'accise*.

[2] Les passages applicables de la définition d'une « habitation admissible » sont les suivants :

256.2(1) « *habitation admissible* » S'agissant de l'habitation admissible d'une personne à un moment donné :

a) l'habitation dont la personne est [...] copropriétaire [...] au moment donné [...] dans le cas où, à la fois :

[...]

(iii) la première utilisation de l'habitation est ou sera, ou la personne peut raisonnablement s'attendre au moment donné à ce que cette première utilisation soit, selon le cas :

[...]

(B) de servir de lieu de résidence à des particuliers qui peuvent chacun occuper l'habitation de façon continue, en vertu d'un ou de plusieurs baux, pendant une période d'au moins un an [...]

[3] Le 3 décembre 2010, l'appelante est devenue copropriétaire, avec son conjoint, d'un logement en copropriété neuf (le « logement »), et la TPS a été payée à ce moment-là. Le 30 décembre 2010, elle a conclu un contrat avec Premier Executive Suites¹ (le « contrat conclu avec Premier Executive Suites ») au sujet de la location de ce logement. Dans le préambule du contrat type conclu avec Premier Executive Suites, l'appelante est désignée comme « propriétaire » et Premier Executive Suites comme « locataire ». À la clause n° 2, les dates relatives à la durée du contrat conclu avec Premier Executive Suites sont inscrites dans les espaces prévus à cette fin : du [TRADUCTION] « 15 janvier 2011 » au [TRADUCTION] « 14 janvier 2012 ». Cette clause prescrit de plus que la [TRADUCTION] « [...] propriétaire convient que le locataire entend sous-louer les lieux à des cadres supérieurs d'entreprise à titre de logement temporaire ».

[4] C'est cette dernière clause qui donne lieu au présent litige. Le ministre a refusé la demande de remboursement de l'appelante en tenant pour acquis que la première utilisation du logement était à titre de [TRADUCTION] « logement temporaire »² pour des clients de Premier Executive Suites, plutôt qu'à titre de « lieu de résidence [occupé] de façon continue » par un ou plusieurs sous-locataires pendant une période d'au moins un an, ainsi que l'exige la division 256.2(1)a)(iii)(B) de la *Loi sur la taxe d'accise*.

[5] Dans la décision *Melinte c. Sa Majesté la Reine*³, l'une des premières affaires portant sur l'interprétation de la division 256.2(1)a)(iii)(B), le juge Webb (tel était alors son titre) a fait remarquer que, dans cette disposition-là, l'expression « à un moment donné » désigne, selon le paragraphe 256(3), le moment où le logement est acheté et où la TPS est payable. Mais à ce moment-là, a-t-il demandé, comment ferait-on pour « [...] savoir [...] comment l'habitation serait utilisée dans l'année suivante⁴ » ? Compte tenu de cette impossibilité, il a conclu que ce sont les

¹ Pièce R-2.

² Alinéas 8e) et f) de la réponse à l'avis d'appel.

³ 2008 CCI 185, [2009] 1 C.T.C. 2046.

⁴ *Ibidem*, au paragraphe 24.

attentes à l'égard de la première utilisation du logement, au moment où la TPS est payée, qui sont pertinentes⁵ pour décider si les conditions de la division 256.2(1)a)(iii)(B) ont été respectées; c'est-à-dire : si « [...] tout au long de la période d'un an [...], un particulier utilise l'habitation comme résidence habituelle [...] »⁶.

[6] Si l'on applique ces principes à la présente affaire, l'appelante n'aurait pas pu savoir quelle serait la première utilisation « effective » du logement le 3 décembre 2010, date où elle a fait l'acquisition du logement et payé la TPS; ce sont donc les attentes raisonnables qu'elle avait à ce moment-là qui sont importantes pour déterminer son droit au sens de la division 256.2(1)(iii)(B).

[7] Il incombait à l'appelante de convaincre la Cour que le logement était une « habitation admissible ». Elle seule a témoigné. Son témoignage était bien structuré et crédible et n'a pas été ébranlé en contre-interrogatoire.

[8] L'appelante a fait l'achat du logement à titre de placement. N'ayant pas l'expérience et le temps voulus pour se charger elle-même de la location du logement, elle s'est entretenue avec divers gestionnaires d'immeubles et a décidé en fin de compte de confier cette tâche à Premier Executive Suites. À aucun moment entre l'achat et la location du logement l'appelante l'a-t-elle occupé ou eu l'intention de l'occuper⁷, pas plus qu'il a jamais été envisagé que Premier Executive Suites le fasse. L'appelante a plutôt toujours voulu trouver un locataire à long terme. Si elle a imposé cette condition, c'était pour atténuer l'usure et la détérioration que, sans cela, le logement subirait vraisemblablement. Elle a fait part de cette intention à Premier Executive Suites.

[9] C'est donc à titre de représentante de l'appelante que Premier Executive Suites a trouvé un locataire qui a convenu d'utiliser le logement de façon continue en tant que lieu de résidence habituelle pendant une période d'au moins un an. C'est ce que confirment aussi une lettre du représentant de Premier Executive Suites⁸ ainsi que la documentation et les dates des transactions menant à la première occupation du logement : ce dernier a été acheté le 3 décembre 2010; le 30 décembre 2010, le contrat avec Premier Executive Suites a été conclu en vue de la location du logement pendant une période d'un an débutant le 15 janvier 2011; à la même date, le sous-locataire s'est installé dans le logement. Deux jours plus

⁵ *Ibidem*, au paragraphe 29.

⁶ *Ibidem*, au paragraphe 19.

⁷ Alinéa 8 b) de la réponse à l'avis d'appel.

⁸ Pièce A-1.

tard, soit le 17 janvier 2011, l'appelante a signé la demande de remboursement de la TPS, que le ministre a reçue le 28 janvier 2011⁹.

[10] Vu l'ensemble des circonstances, et malgré l'emploi de l'expression « logement temporaire » dans le contrat type conclu avec Premier Executive Suites, je suis convaincue qu'à l'époque où la TPS a été payée l'appelante s'attendait de manière raisonnable, aux termes du contrat conclu avec Premier Executive Suites, à ce qu'une personne se serve du logement comme lieu de résidence habituelle pendant une période d'au moins un an. En fait, à la date de l'audience, le premier sous-locataire occupait toujours le logement après une série de renouvellements du sous-bail initial, conformément au contrat conclu avec Premier Executive Suites.

[11] L'appelante ayant satisfait aux exigences de l'article 256.2 de la *Loi sur la taxe d'accise*, l'appel est accueilli.

Signé à Ottawa, Canada, ce 9^e jour d'octobre 2013.

« G. A. Sheridan »

Juge Sheridan

Traduction certifiée conforme
ce 21^e jour de novembre 2013.

C. Laroche

⁹ Pièce R-1.

RÉFÉRENCE : 2013 CCI 321
N° DE DOSSIER DE LA COUR : 2012-2850(GST)I
INTITULÉ : SASHA TSENKOVA, SVETOZAR
GARNENHOV ET SA MAJESTÉ LA
REINE

LIEU DE L' AUDIENCE : Calgary (Alberta)

DATE DE L' AUDIENCE : Le 20 septembre 2013

MOTIFS DU JUGEMENT : L' Honorable juge G. A. Sheridan

DATE DU JUGEMENT : Le 9 octobre 2013

COMPARUTIONS :

Représentante de l' appelante : Sasha Tsenkova

Avocats de l' intimée : M^e Gregory Perlinks
M^e Jeff Watson

AVOCATS INSCRITS
AU DOSSIER :

Pour les appelants : S.O.

Nom :

Cabinet :

Pour l' intimée : William F. Pentney
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada