

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : **500-80-041537-219**
500-80-041712-218

DATE : **5 janvier 2026**

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE NATHALIE CHALIFOUR, J.C.Q.

ADOLFO PALUMBO INC.

et

ADOLFO PALUMBO
Demandeurs

c.

AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC
Défenderesse

JUGEMENT

Contexte

[1] Adolfo Palumbo inc. (API) est une société de gestion de portefeuille dont M. Palumbo est le seul actionnaire.

[2] API est l'actionnaire majoritaire, sinon l'unique actionnaire, de la société Plimétal inc., une entreprise œuvrant depuis une quarantaine d'années dans le domaine du pliage et de la coupe de métal.

[3] API et M. Palumbo ont fait l'objet d'une vérification fiscale à la suite de la vente par API en 2015 d'un chalet lui appartenant aux deux fils de M. Palumbo et d'une perte en capital réclamée de 406 934 \$.

[4] Suivant la vérification fiscale, le ministre du Revenu a émis deux nouveaux avis de cotisation relativement à API sur la base du refus de la perte en capital réclamée pour son exercice financier se terminant le 31 janvier 2016 et du refus de son report dans l'exercice financier se terminant le 31 janvier 2018.

[5] Quant à M. Palumbo, un nouvel avis de cotisation a été émis pour tenir compte d'un avantage imposable à l'actionnaire du fait de la vente du chalet à ses fils à un prix de plus d'un demi-million inférieur au coût d'acquisition et pour tenir compte d'un avantage en 2015, 2016 et 2017, découlant du taux d'intérêts sur la dette hypothécaire de ses fils envers API.

[6] À la suite de l'opposition d'API et de M. Palumbo aux avis de cotisation, l'avantage imposable attribué à M. Palumbo en lien avec la vente du chalet a été diminué pour passer de 558 738 \$ à 536 759 \$ et l'avantage quant au taux d'intérêt a été annulé¹.

[7] En ce qui concerne API, les avis de cotisation et de détermination de perte pour l'exercice financier se terminant le 31 janvier 2016 et pour celui se terminant le 31 janvier 2018 ont été maintenus².

[8] Aucune pénalité n'a été imposée ni à API ni à M. Palumbo.

[9] API et M. Palumbo contestent maintenant devant le Tribunal les nouveaux avis de cotisation arguant que le chalet constituait un investissement pour API qui cherchait à investir ailleurs que dans le marché boursier et que M. Palumbo n'a pas fait un usage personnel du chalet et n'a pas tiré un avantage.

[10] Pour des raisons évidentes, les instances d'API et de M. Palumbo ont été jointes et ont fait l'objet d'une instruction commune devant le Tribunal.

¹ Avis de cotisations D-5 et décision sur opposition D-4, dossier M. Palumbo.

² Avis de cotisations D-1 et décision sur opposition D-3, dossier API.

[11] Notons que l'Agence du Revenu du Québec (ARQ) admet que le coût d'acquisition du chalet par API, qui inclut l'achat du terrain, la démolition d'un ancien chalet et la construction d'un nouveau, est de 1 248 821 \$ et que la vente aux enfants de M. Palumbo s'est faite au prix de 700 000 \$.

[12] Soulignons aussi que, dans le cadre d'une vérification antérieure, le chalet a été déterminé par l'ARQ comme étant un bien à usage personnel de M. Palumbo et qu'un avantage imposable a été ajouté à son revenu pour 2012 et 2013; les cotisations additionnelles en ayant découlées ont été maintenues après opposition et n'ont pas fait l'objet d'une contestation judiciaire³.

[13] Mentionnons enfin que M. Palumbo est atteint d'une maladie dégénérative à un stade avancé. Son épouse, Mme Marisa Mancini, a donc témoigné devant le Tribunal quant à l'ensemble des faits pertinents sans que M. Palumbo ne puisse lui-même être entendu.

[14] Cependant, Mme Mancini qui travaille auprès des entreprises de son mari depuis des dizaines d'années est apparue connaître personnellement tous les faits dont elle a témoigné.

[15] Pour les motifs qui suivent, les contestations d'API et de M. Palumbo sont mal fondées.

Les questions en litige

[16] Le Tribunal doit trancher les questions suivantes :

1. API a-t-elle renversé la présomption de validité des avis de cotisation et le chalet concerné est-il ou non un bien à usage personnel de M. Palumbo ?
2. La perte en capital de 406 934 \$, réclamée par API et découlant de l'aliénation du chalet, est-elle admissible ?
3. M. Palumbo a-t-il renversé la présomption de validité de l'avis de cotisation le concernant et le montant de 536 759 \$, soit la différence entre le coût de construction du chalet et son prix de

³ Rapport de vérification antérieure, D-5.

vente, doit-il ou non être inclus comme avantage à l'actionnaire dans le calcul de son revenu pour l'année 2015 ?

Analyse

La présomption de validité des cotisations

[17] Il est bien connu que pour faire contrepoids aux difficultés du fisc à établir la fiscalité des contribuables, l'article 1014 de la *Loi sur les impôts* (LI)⁴ prévoit que les cotisations du fisc sont présumées valides. Cette présomption oblige le contribuable à prouver, à première vue, être bien fondé de contester la cotisation.

[18] Étant donné que la jurisprudence abonde au sujet de cette présomption, que cette jurisprudence fait consensus et que son application ne cause ici aucun problème particulier, il ne sert à rien de s'y attarder longuement.

[19] Rappelons simplement que pour s'acquiescer du fardeau de renverser la présomption, le contribuable n'est certes tenu qu'à une preuve *prima facie*, mais cette preuve doit néanmoins être suffisamment précise, fiable et probante⁵.

[20] À ce sujet, dans l'arrêt 2844-9676 *Québec inc.*⁶, la Cour d'appel résume l'état du droit comme suit :

[4] Il est bien établi que dans le domaine fiscal, la norme de preuve est celle de la prépondérance des probabilités. Toutefois, l'ARQ se fonde sur des hypothèses factuelles pour établir des cotisations fiscales. Ces dernières sont présumées valides en vertu de l'article 1014 de la Loi sur les impôts (« LI »). Pour réussir dans sa contestation, le contribuable doit « démolir » cette présomption en démontrant, par une preuve *prima facie*, que les faits au soutien de la cotisation sont incorrects. Il faut « un début de preuve convaincante » ou une preuve suffisante pour établir un fait

⁴ RLRQ, c. I -3.

⁵ *Alertpay Incorporated c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 46; *Delorme c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 1295 (Requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2021-04-22) 39445); *Motter c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 72; *2844-9676 Québec inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 446 ; *Gervais Auto inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 459; *Moufarrège c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 5873 (Requête en rejet d'appel accueillie et appel rejeté (C.A., 2021-11-08) 500-09-029653-219, 2021 QCCA 1689); *Dumont c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 155; *Hubmar International inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 12822.

⁶ *2844-9676 Québec inc. c. Agence du revenu du Québec*, préc., note 5.

jusqu'à démonstration du contraire, ou encore « celle qui est étayée par des éléments de preuve qui créent un tel degré de probabilité en sa faveur que la cour doit l'accepter si elle y ajoute foi, à moins qu'elle ne soit contredite ou que le contraire ne soit prouvé ». Cette preuve ne peut toutefois se réduire à des allégations vagues et ambiguës. Elle doit posséder un certain degré de précision.

[Références omises; soulignements ajoutés]

Les dispositions législatives pertinentes

[21] La question de l'impact fiscal du chalet acheté par API puis vendu aux fils de M. Palumbo emporte deux angles d'analyse, soit celui du bien à usage personnel qui fait en sorte que la perte attribuable à son aliénation à un prix inférieur à son coût est inadmissible à titre de perte pour API et celui de l'avantage à l'actionnaire qui entraîne l'ajout d'un revenu imposable pour M. Palumbo dans l'année de la vente.

[22] Pour une meilleure compréhension, il convient de reproduire les dispositions de la *Loi sur les impôts*⁷ qui s'appliquent :

111. Lorsque, à un moment quelconque, un avantage est accordé par une société à un actionnaire de la société, à un membre d'une société de personnes qui est actionnaire de la société ou à un actionnaire pressenti de la société, le montant ou la valeur de cet avantage doit être inclus dans le calcul du revenu de l'actionnaire, du membre ou de l'actionnaire pressenti, selon le cas, pour son année d'imposition qui comprend ce moment.

[...]

112.3.1. Pour l'application du présent article et des articles 111 et 112, les règles suivantes s'appliquent:

a) est un actionnaire pressenti d'une société:

i. soit une personne ou une société de personnes à qui un avantage est accordé par la société en raison du fait qu'elle est pressentie pour devenir un actionnaire de la société;

⁷ Préc., note 4.

ii. soit un membre d'une société de personnes à qui un avantage est accordé par la société en raison du fait que la société de personnes est pressentie pour devenir un actionnaire de la société;

b) une personne ou une société de personnes qui est, ou qui est réputée en vertu du présent paragraphe, un membre d'une société de personnes donnée qui est un membre d'une autre société de personnes est réputée un membre de cette autre société de personnes;

c) un avantage accordé par une société à un particulier est un avantage accordé à un actionnaire de la société, un membre de la société de personnes qui est actionnaire de la société ou un actionnaire pressenti de la société, sauf dans la mesure où le montant ou la valeur de l'avantage est inclus dans le calcul du revenu du particulier ou d'une autre personne, si le particulier est un particulier, autre qu'une fiducie exclue à l'égard de la société, qui a un lien de dépendance avec l'actionnaire, le membre de la société de personnes ou l'actionnaire pressenti, selon le cas, ou qui lui est affilié;

d) (paragraphe abrogé).

Pour l'application du paragraphe c du premier alinéa, est une fiducie exclue à l'égard d'une société une fiducie dans laquelle aucun particulier, autre qu'une fiducie exclue à l'égard de la société, qui a un lien de dépendance avec un actionnaire de la société, un membre d'une société de personnes qui est actionnaire de la société ou un actionnaire pressenti de la société, ou qui lui est affiliée, n'a de droit à titre bénéficiaire.

[...]

287. 1. Aux fins du présent titre, un bien d'usage personnel comprend tout bien qui appartient en tout ou en partie au contribuable et qui sert principalement:

a) à son usage ou agrément personnel;

b) à l'usage ou agrément personnel d'une ou plusieurs personnes qui font partie d'un groupe auquel appartiennent le contribuable et les personnes qui lui sont liées;

c) si le contribuable est une fiducie, à l'usage ou agrément personnel du bénéficiaire de la fiducie ou d'une personne qui lui est liée.

2. L'expression « bien d'usage personnel » comprend aussi toute créance du contribuable résultant de l'aliénation d'un tel bien et toute option d'en acquérir un.

3. Les biens d'usage personnel d'une société de personnes comprennent les biens de la société de personnes qui servent principalement à l'usage ou agrément personnel d'un ou plusieurs membres de la société de personnes ou d'une personne qui est liée à l'un d'eux.

288. Une perte attribuable à l'aliénation d'un bien d'usage personnel est inadmissible à titre de perte, sauf s'il s'agit d'un bien précieux ou d'une créance visée à l'article 300.

[Soulignements ajoutés]

[23] Cela étant, voyons les questions en litige.

1. API a-t-elle renversé la présomption de validité des avis de cotisation et le chalet concerné est-il ou non un bien à usage personnel de M. Palumbo?

Le bien à usage personnel

[24] Aux termes des articles 287.1 et 288 LI, une société n'a pas droit à une perte découlant d'un bien qui est principalement à l'usage ou à l'agrément personnel d'un tiers parce qu'un tel bien n'est pas utilisé à des fins d'affaires.

[25] La question de déterminer si un bien est à usage personnel est nécessairement hautement factuelle et ne peut s'établir qu'au cas par cas.

[26] Mentionnons que la jurisprudence rendue au sujet de la *Loi de l'impôt sur le revenu*⁸ (LIR) est pertinente, l'article 54 LIR étant similaire à l'article 287.1 LI.

[27] Deux décisions de la Cour canadienne de l'impôt retiennent particulièrement l'attention du Tribunal puisqu'elles mettent en lumière une méthode d'analyse et qu'elles illustrent très bien les nuances auxquelles il faut s'attarder.

⁸ LRC 1985, c.1 (5^e suppl).

[28] Tout d'abord, dans *Boudreau c. R.*⁹, la Cour canadienne de l'impôt enseigne que c'est la recherche de l'usage réel du bien qui est déterminante et écrit ceci :

15 The evidence adduced at trial suggests that the Appellant initially acquired the Property for income-earning purposes. Unfortunately, the intention of the Appellant in terms of rental income does not accord with the actual use to which the Property was put.

(...)

17 The evidence adduced at trial points to the conclusion that the Property is personal-use property. The Property was not acquired for the purposes of gaining income from property. Not once did the Appellant rent the Property at fair market rental value. His parents enjoyed the Property on either a below market or minimal maintenance basis. The Property was used primarily for the enjoyment of the Appellant's parents.

[Soulignements ajoutés]

[29] L'intention lors de l'acquisition peut donc constituer un indice, mais ce n'est pas tant l'intention qui compte comme l'utilisation réelle et dominante du bien.

[30] Quelques années après l'affaire *Boudreau*, la Cour canadienne de l'impôt s'est à nouveau penchée sur la question, dans l'affaire *Plamondon c. R.*¹⁰, et a procédé à l'analyse des mots « principalement », « à usage » et « agrément » employé à l'article 54 LIR, qui sont aussi employés à l'article 287.1 LI.

[31] On peut y lire ceci :

[14] En poursuivant l'analyse de la définition de BUP, les termes que l'on doit disséquer sont « principalement », « à usage » et « agrément ».

[15] Débutons par le mot « principalement » qui est au centre de la règle classifiant les biens soumis à un double emploi. Dans *Le Nouveau Petit Robert*, 2008, « principalement » est défini comme « avant les autres choses, par-dessus tout ». La définition de « principal » est similaire : « qui est le plus important, le premier parmi plusieurs » (je souligne). En langue anglaise, la *LIR* utilise le mot « primarily ». Le *Oxford English Dictionary*, troisième édition, définit ce

⁹ 1999 CanLII 36739 (TCC).

¹⁰ 2011 CCI 47.

terme par « to a great or the greatest degree; for the most part, mainly ». Il faut donc que le bien soit affecté à l'usage ou à l'agrément du contribuable d'une manière non équivoque. Dans sa définition d'un BUP, si le législateur avait voulu qu'il n'y ait que deux types différents de biens, il aurait pu définir un BUP comme tout bien sauf les biens à revenu, comme l'affirme le juge en chef adjoint Bowman dans l'affaire *Klotz*. Cependant, ce n'est pas ce que le législateur a fait. Il a choisi d'utiliser l'adverbe « principalement » (« primarily » en anglais). Le législateur a donc choisi de permettre d'examiner l'utilisation du bien avant de déterminer si un bien est un BUP.

[16] Dans un deuxième temps, la présence du terme « à usage », qui se trouve au début de la définition ainsi qu'à l'alinéa a), nous aide à délimiter la catégorie de biens visée par la définition, qui se lit ainsi : « [...] affectés principalement à l'usage ou à l'agrément personnels du [...] ». *Le Nouveau Petit Robert*, 2008, définit ce terme par : « destiné à être utilisé (de telle ou telle façon) ». On peut en déduire que ce terme est similaire à « utiliser ». Dans la version anglaise, le législateur a utilisé « use ». La décision *Glaxo Wellcome Inc. c. Canada* du juge Bowman, tel était alors son titre, a porté sur la détermination du mot « use » dans la définition d'« ancien bien d'entreprise ». Cette décision fait un certain survol de la manière d'interpréter les dispositions législatives fiscales. Voici ce qu'il dit de l'utilisation du mot « use » :

20 [...] À moins qu'un principe d'interprétation ne m'oblige à attribuer un sens plus large au mot « utilisé », ce mot laisse entendre l'utilisation réelle à une certaine fin, et non sa possession en vue d'une utilisation future. Par « utilisé principalement en vue de tirer un revenu d'une entreprise », on laisse à première vue entendre que le terrain doit servir à une fin productive dans le cadre de l'exploitation de l'entreprise

[18] Le dernier terme qui doit être examiné est « agrément », qui se trouve à l'alinéa a) de la définition. Dans la version anglaise, le législateur a utilisé l'expression « enjoyment ». Dans *Le Nouveau Petit Robert*, 2008, ce terme est défini comme « qualité d'une chose, d'un être, qui les rend agréables » alors que dans le *Oxford English Dictionary*, deuxième édition, le terme « enjoyment » est défini comme « the action or state of deriving gratification from an object. Also, in weaker sense, the possession and use of something which affords

pleasure or advantage ». À mon avis, la jonction des termes « principalement » et « à l'usage » devrait nous faire comprendre qu'il faut interpréter l'expression comme signifiant une utilisation principale pour une fin précise. Il faut que celle-ci soit réelle et dominante.

[Soulignements ajoutés et références omises]

[32] De l'affaire *Plamondon*¹¹, nous pouvons donc retenir ceci :

- i) Il faut que le bien soit à l'usage ou à l'agrément du contribuable de manière non équivoque;
- ii) On doit tenir compte de l'utilisation réelle du bien à une certaine fin précise;
- iii) Il faut tenir compte de l'utilisation réelle et dominante du bien.

[33] Selon Mme Mancini, API a acheté la propriété concernée à des fins d'investissement, préférant investir dans l'immobilier plutôt que dans le marché boursier.

[34] C'est dans ce contexte que le 3 décembre 2009, API aurait acheté un chalet à St-Sauveur sur un terrain en bord de lac moyennant 269 518,05 \$¹².

[35] Mme Mancini témoigne qu'API disposait d'un budget aux alentours de 500 000 \$ à 600 000 \$ et qu'il est apparu préférable d'acheter un immeuble à démolir pour ensuite construire une résidence susceptible de prendre plus de valeur.

[36] En mai 2010, l'immeuble érigé sur le terrain fut donc démoli et la nouvelle construction entreprise dès juillet 2010.

[37] Selon Mme Mancini, l'objectif était de louer la propriété puis de la vendre à profit.

[38] Les choses ne se seraient malheureusement pas passé comme prévu. Ce qui devait être un investissement profitable pour API se serait avéré une catastrophe.

[39] Mme Mancini explique avoir été aux prises avec un entrepreneur en construction incompetent et que la construction du nouveau chalet s'est transformée en exercice épique.

¹¹ Préc., note 10.

¹² D-6.

[40] La construction qui ne devait prendre que trois mois se serait éternisée et les coûts prévus auraient explosés.

[41] En novembre 2011, la propriété n'aurait été construite qu'à 80% et aurait été affectée de déficiences et de malfaçons qui n'auraient ensuite jamais été réparées.

[42] À cause de l'état lamentable du chalet, Mme Mancini soutient qu'API n'a pu louer la propriété, sauf occasionnellement à des membres de la famille ou à des connaissances.

[43] API aurait donc été incapable d'en faire un investissement rentable.

[44] Mme Mancini témoigne d'infiltration d'eau par la toiture, par les fenêtres et par le foyer et d'un sous-sol non terminé.

[45] La propriété comportait apparemment tellement de déficiences qu'elle n'aurait même jamais été meublée, mis à part quelques matelas déposés au sol et quelques meubles achetés chez Costco.

[46] Cela expliquerait la vente sans garantie légale en 2015 aux fils des Mancini-Palumbo, Jonathan et Michael Palumbo¹³.

[47] En vendant à Jonathan et Michael, API se serait débarrassée d'un problème.

[48] API argue que sa mésaventure ne fait pas pour autant du chalet un bien à usage personnel de M. Palumbo.

[49] Qu'en est-il ?

[50] Mme Mancini pourrait avoir raison si une preuve crédible avait été produite pour corroborer ses affirmations.

[51] En effet, rien n'interdit à une société d'investir dans l'immobilier plutôt que dans le marché boursier.

[52] Toutefois, encore faut-il pouvoir le prouver, ce qui peut s'avérer difficile lorsque la situation ne relève pas des habitudes de la société.

[53] En l'espèce, outre le témoignage de Mme Mancini et celui de Michael, aucune autre preuve crédible n'a été offerte pour démontrer l'usage réel, non équivoque et dominant par API de « son » chalet. Au contraire.

¹³ Pour faciliter la compréhension et éviter une confusion entre M. Palumbo père et ses fils, le Tribunal les désignera par leur prénom. Il ne faudrait pas y voir un manque de respect.

[54] Il est vrai qu'un simple témoignage peut parfois suffire à prouver ses prétentions. Toutefois, il en va autrement en présence, comme ici, d'une preuve documentaire contradictoire et de surcroît crédible et fiable.

[55] Le Tribunal retient plusieurs éléments qui contredisent les prétentions d'API ou qui les rendent improbables, particulièrement ceci :

- i) API n'a jamais eu d'activité dans le domaine immobilier;
- ii) API n'a pas construit une maison destinée purement à la location et à la revente rapide, mais bien une luxueuse résidence, à fort prix, au goût des Mancini-Palumbo;
- iii) En date du 26 avril 2011, un rapport d'évaluation de la valeur marchande de la propriété fixe la valeur marchande du chalet à 526 000 \$. Dans ce rapport, l'évaluateur agréé indique que son rapport doit servir aux « **fins de vente entre parties liées** »¹⁴;
- iv) Dans ce rapport d'évaluation de la propriété, on peut lire ceci, qui contredit le témoignage de Mme Mancini au sujet du piètre état des lieux :

L'immeuble à l'étude est une luxueuse résidence en construction dont les travaux sont en grande partie complétés.
La présente évaluation estime la valeur marchande actuelle de l'immeuble, considérant les travaux à compléter.

[...] [La résidence] est de bonne qualité structurelle et mécanique, offre des finis et encastresments de bonne qualité. Résidence fonctionnelle, très bien éclairée et offrant une ambiance campagne très chaleureuse.

[Soulignements ajoutés]

- v) En date du 28 avril 2011, un ingénieur inspecte le chalet et constate la présence de déficiences dans les travaux de l'entrepreneur en construction, la société Altamax Construction inc. (Altamax). Le rapport qu'il émet en date du 26 mai 2011 ne dit cependant rien de l'ampleur des problèmes ni des coûts à prévoir pour les corriger. Fait plus important, ce rapport

¹⁴ Rapport, P-18.

mentionne un mandat d'inspecter « **le chantier de la future résidence de Mme Mancini** »¹⁵;

- vi) Selon ces deux rapports, l'intention initiale réelle à l'égard du chalet était d'en faire un immeuble familial. Avec raison, l'agent d'opposition de l'ARQ, M. Veillette, infère du rapport d'évaluation que, déjà en 2011, M. Palumbo cherchait à acquérir personnellement à bon prix la luxueuse résidence pour laquelle API avait déboursé 1 248 821 \$¹⁶. Cette hypothèse n'a pas été contredite par une preuve contraire fiable et crédible;
- vii) Par ailleurs, de septembre 2009 à septembre 2010, la propriété est assurée au nom d'API, mais à compter de septembre 2010, elle est assurée à titre de résidence secondaire au nom de Mme Mancini et M. Palumbo¹⁷. Madame Mancini soutient qu'elle et M. Palumbo ont voulu payer des primes d'assurance moins élevées. Or, il est surprenant qu'API n'ait pas voulu comptabiliser ces dépenses. Dans les circonstances d'un investissement aussi atypique pour API, cela s'ajoute aux éléments minant la thèse d'API et de M. Palumbo;
- viii) De même, les comptes auprès de Cogeco et d'Hydro Québec sont au nom de M. Palumbo ou Mme Mancini personnellement, et ce, dès 2010¹⁸.
- ix) Pour prouver ne pas avoir pu tirer de revenus locatifs du chalet, puis ne pas avoir pu le vendre sauf à ses fils, Mme Mancini invoque l'état lamentable des lieux à cause de nombreuses et sévères déficiences de construction. Or, dans un recours en dommages contre Altamax, institué par API le 14 juillet 2011, API ne réclame d'Altamax que 34 900,83 \$, dont seulement 25 129,03 \$ à titre d'indemnité pour réparer ou refaire les travaux affectés de déficiences¹⁹. Le montant de cette réclamation laisse songeur à la lumière du témoignage de Mme Mancini qui allègue avoir été consterné par l'ampleur des déficiences affectant le chalet. La réclamation d'API contre Altamax n'est pas à la hauteur des récriminations formulées par Mme Mancini devant le Tribunal;

¹⁵ Rapport, P-6, p.1.

¹⁶ Mémoire d'opposition dossier M. Palumbo, D-4, p.11.

¹⁷ Assurance habitation, D-12, D-13 et D-14.

¹⁸ Factures en liasse, D-9 et D-10.

¹⁹ P-12, par. 13 a).

- x) Aucune autre preuve que le témoignage de Mme Mancini et celui de son fils Michael, sur lequel nous reviendrons, ne vient corroborer le très piètre état des lieux;
- xi) Mme Mancini témoigne que les services d'une courtière immobilière furent retenus aux fins de louer le chalet. Toutefois, comme en témoigne la vérificatrice de l'ARQ lors de la précédente vérification, Mme Guillemette, le chalet ne fut pas annoncé sur un site de location;
- xii) Par ailleurs, le 23 mars 2012, un contrat de courtage immobilier intervient, avec la même courtière, pour la vente du chalet moyennant 1 175 000 \$²⁰. Sachant l'évaluation de la valeur obtenue en avril 2011 de 526 000 \$, l'on peut conclure que ni les Palumbo-Mancini ni la courtière immobilière concernée ne considéreraient cette valeur comme la valeur réelle. Par ailleurs, ce prix de 1 175 000 \$ ne concorde aucunement avec la propriété décrite par Mme Mancini que personne ne voulait apparemment louer;
- xiii) Il aurait été aisé de faire témoigner la courtière immobilière de son travail pour la location du chalet et de la façon dont le prix de vente fut fixé. Le Tribunal tire une inférence négative de ne pas avoir assigné ce témoin;
- xiv) Le seul contrat de location mis en preuve est daté du 15 décembre 2013 pour une durée de trois mois. Un loyer de 5000 \$ fut convenu et on mentionne que ce prix est spécial tenant compte que le sous-sol n'est pas terminé. On ne mentionne donc aucune autre déficience ou lacune alors que Mme Mancini témoigne que les travaux correctifs des déficiences n'ont jamais été effectués par API²¹;
- xv) En 2015, Michael a 20 ans et Jonathan, son frère aîné, a 22 ans. Selon le témoignage de Michael et de Mme Mancini, les deux frères décident de quitter le nid familial et de vivre à la campagne dans le chalet en cause pour en faire leur résidence principale. Cela est inusité, surtout en tenant compte de l'état lamentable du chalet tel que décrit par Mme Mancini;

²⁰ Contrat P-9.

²¹ Contrat, D-11.

- xvi) Tant Mme Mancini que Michael témoignent que la famille n'utilisait pas le chalet et profitait plutôt d'une propriété en Floride. Pour Michael, le chalet était source de disputes entre ses parents; il n'y associait aucun plaisir. Il est d'autant plus invraisemblable qu'il ait voulu l'acheter. Notons que Jonathan n'a pas témoigné et que le Tribunal en tire une autre inférence négative. De plus, aucune preuve documentaire ne permet de corroborer que le chalet est bel et bien devenu la résidence principale des deux frères, pas même des photographies permettant de voir les frères dans leur « résidence principale »;
- xvii) Le 17 août 2022, les fils Palumbo vendent le chalet à un tiers moyennant 1 775 000 \$²². Dans l'acte de vente, Michael et Jonathan déclarent résider à l'adresse de leurs parents et non à celle du chalet;
- xviii) Enfin, aucune preuve ne démontre que des travaux quelconques ont été effectués par les deux frères avant la vente pour réparer les graves déficiences qui affectaient apparemment leur résidence lors de l'acquisition et l'acte de vente contient une déclaration qu'aucune rénovation majeure n'a été effectuée. De plus, la vente des deux frères est faite avec la garantie légale du vendeur contre les vices cachés. Cela jette une autre part d'ombre aux prétentions de Mme Mancini.

[56] De tout ceci, il est impossible de conclure que le chalet était à l'usage réel ou à l'agrément d'API de manière dominante et non équivoque. Il appert plutôt que l'utilisation du chalet a été à des fins familiales, et ce jusqu'à la vente à un tiers en 2022.

[57] L'utilisation réelle, dominante et non équivoque du chalet n'a pas été de nature commerciale²³.

[58] Soulignons à titre comparatif l'affaire *Brassard c. Agence du revenu du Québec*²⁴ que cite API.

[59] Il s'agissait d'une société œuvrant comme promoteur immobilier de quatre-vingts condominiums destinés à la villégiature sur une station de ski, qui, pour satisfaire les exigences de son prêteur hypothécaire, avait acheté quatre unités de condominium qu'elle entendait ensuite revendre.

²² Acte de vente, D-17.

²³ *Laliberté c. R.*, 2020 CAF 97, par.36.

²⁴ 2012 QCCQ 11684.

[60] La société n'ayant pu revendre l'un des quatre condominiums a décidé de le louer, ce qui s'est avéré une bonne affaire pendant une dizaine d'années puis l'a vendue à son unique actionnaire en contrepartie d'avances versées au fil des années.

[61] La juge Sylvie Lachapelle y rejette l'imposition d'un avantage à l'actionnaire, mais ses motifs font voir des distinctions profondes avec le présent cas :

- i) La société œuvrait dans le domaine de l'immobilier;
- ii) L'achat par la société était une exigence du prêteur hypothécaire;
- iii) Le condominium avait été loué par la société à des tiers pendant une dizaine d'années;
- iv) Après avoir retiré la propriété du marché de la location, les services de téléphonies et de câblodistribution ont été annulés et n'ont jamais été repris.

[62] Ici, non seulement API n'a-t-elle pas renversé la présomption de validité des avis de cotisations en litige, sa preuve tend au contraire à confirmer leur bien-fondé.

2. La perte en capital de 406 934 \$, réclamée par API et découlant de l'aliénation du chalet, est-elle admissible ?

[63] Tenant compte de la réponse du Tribunal à la première question en litige, il va de soi, à la lumière de l'article 288 LI, que la seconde question en litige doit être répondue négativement.

[64] Les avis de cotisation émis envers API sont valides.

3. M. Palumbo a-t-il renversé la présomption de validité de l'avis de cotisation le concernant et le montant de 536 759 \$, soit la différence entre le coût de construction du chalet et son prix de vente, doit-il ou non être inclus comme avantage à l'actionnaire dans le calcul de son revenu pour l'année 2015 ?

[65] La question de déterminer ce qui constitue un « avantage » à l'actionnaire au sens de l'article 111 LI est évidemment une question mixte de droit et de fait qui, tout comme la première question en litige, s'apprécie au cas par cas.

[66] Rappelons, pour les besoins de la présente cause, qu'en vertu de l'article 112.3.1 LI, un avantage au sens de l'article 111 LI accordé par une société à un particulier est un avantage accordé à un actionnaire de la société, sauf dans la mesure où le montant ou la valeur de l'avantage est inclus dans le calcul du revenu du particulier, si le particulier est un particulier qui a un lien de dépendance avec l'actionnaire.

[67] Ceci explique donc que la vente aux fils de M. Palumbo puisse constituer un avantage pour celui-ci.

[68] Le terme « avantage » n'étant pas défini dans la LI, la jurisprudence s'avère être le principal outil d'analyse.

[69] Notons encore une fois que la jurisprudence rendue au sujet de la LIR et de son article 15 (1), qui est similaire à l'article 111 LI, est pertinente.

[70] Ainsi, dans l'arrêt *Laliberté c. R.*²⁵, la Cour d'appel fédérale enseigne que la détermination de l'existence d'un avantage repose fréquemment sur la qualification d'une opération de commerciale ou de personnelle.

[71] L'on se trouve généralement en présence d'une opération personnelle et non commerciale, si l'on peut conclure qu'un autre contribuable non actionnaire n'aurait pu obtenir le même avantage de la société concernée²⁶.

[72] Forcément, la question de la valeur de ce qui a été obtenu est centrale puisqu'elle est nécessairement intimement liée à la détermination de l'existence même de l'avantage.

[73] Dans bien des cas, la valeur de l'avantage correspond à la différence entre le prix payé et celui qu'aurait dû payer le contribuable pour avoir de la société le même avantage s'il n'avait pas été actionnaire²⁷.

[74] M. Palumbo argue avoir vendu le chalet à sa juste valeur marchande et conséquemment ne pas avoir fait profiter ses fils d'un avantage.

[75] En effet, M. Palumbo a obtenu, le 1^{er} juin 2015, un nouveau rapport d'évaluation du chalet, du même évaluateur que celui l'ayant évalué en 2011, concluant que la valeur du chalet s'élevait à 680 000 \$²⁸.

²⁵ 2020 CAF 97, par. 36.

²⁶ *Youngman c. R.*, 1990 CanLII 13615 (CFA); *Babich c. R.*, 2010 CCI 352; *Post c. R.* 2016 CCI 92.

²⁷ *Youngman*, op cit.

²⁸ P-15, p. 126-130.

[76] C'est tenant compte de ce rapport, que le 26 août 2015, API aurait vendu le chalet à Jonathan et Michael en contrepartie d'un prix de 700 000 \$, prix entièrement financé par API pour une durée de trente ans²⁹.

[77] Quid?

[78] Tout d'abord, notons que la juste valeur marchande d'un bien ne s'impose pas *ipso facto* quand vient le temps de fixer la valeur d'un avantage imposable.

[79] À ce sujet, dans *Morneau c. R.*³⁰, la Cour canadienne de l'impôt écrit ceci :

[31] Il importe de souligner que l'application du paragraphe 15(1) requiert que l'on détermine d'abord si un avantage a ou non été conféré à un actionnaire en cette qualité. Cette détermination ne peut être faite qu'en examinant l'ensemble des circonstances particulières entourant une transaction donnée. Si tel est le cas, il faut par la suite déterminer quelle est la valeur de cet avantage. C'est surtout à cette étape que l'application de certains principes retenus en matière d'évaluation devient vraiment pertinente. Ainsi, ce n'est pas parce qu'une transaction entre une compagnie et un actionnaire ne paraît pas à première vue avoir été effectuée à la juste valeur marchande qu'il y a nécessairement un avantage qui est conféré par la compagnie à son actionnaire en cette qualité. Ceci étant dit, je m'empresse d'ajouter qu'il est évident qu'une transaction telle la vente d'un bien qui apparaît, au premier abord, avoir été effectuée pour un montant inférieur ou supérieur à la juste valeur marchande peut constituer un indice à cet égard, mais encore faut-il établir que cette transaction ne représente pas dans les circonstances une transaction commerciale véritable entre les parties.

[Soulignements et emphase ajoutés]

[80] Par ailleurs, au-delà de cette question concernant l'impact de la juste valeur marchande, le rapport d'évaluation obtenu par M. Palumbo en 2015 a ici une faible valeur probante.

[81] D'une part, tel qu'indiqué précédemment, le chalet a été mis en vente, en mars 2012, moyennant 1 175 000 \$ alors qu'un autre rapport d'évaluation l'évaluait à 526 000 \$ et d'autre part l'évaluateur n'a pas témoigné.

²⁹ Acte de vente, D-7.

³⁰ 1998 CanLII 444.

[82] Les passages suivants de ce rapport, émis, comme celui de 2011, à des fins de vente entre parties liées, retiennent particulièrement l'attention du Tribunal³¹:

L'immeuble à l'étude est une luxueuse résidence de construction récente dont certaines travaux de finition restent à compléter. [...]

Le marché riverain au lac des Becs Scies est inactif, particulièrement pour les résidences de prestige, segment de marché inexistant aux Becs Scies. [...]

Considérant les grandes limites et longs délais de vente d'immeubles haut de gamme tel le sujet, trouvez plus haut un estimé de vente « en vente rapide » reflétant le prix de vente probable de l'immeuble dans un délai plus raisonnable. De plus, dans un contexte de vente entre parties liées, vous pourriez considérer le produit net de la vente comme contrepartie. [...]

[Soulignements ajoutés]

[83] L'évaluation du chalet a donc été faite en vue « d'une vente rapide entre parties liées ».

[84] Sous couvert de rechercher la juste valeur marchande, l'on semble surtout chercher à justifier une valeur la plus basse possible.

[85] En l'espèce, comment conclure autrement qu'à un avantage d'API envers M. Palumbo?

[86] API a payé 1 248 821 \$ pour la construction d'une luxueuse résidence secondaire pour l'usage personnel de M. Palumbo et de sa famille, puis, a vendu le chalet aux fils de son unique actionnaire à un prix de 700 000\$ qui, dans les circonstances, constitue un avantage.

[87] API n'aurait pas vendu le chalet à un tiers non lié à la famille Mancini-Palumbo à un prix fortement inférieur au prix payé.

[88] La juste valeur marchande établie par l'évaluateur d'API a peu d'impact en tenant compte de l'ensemble des circonstances, d'autant plus que l'évaluateur n'a pas témoigné.

[89] Avec raison, l'ARQ a établi que la valeur de l'avantage imposable équivaut à la différence entre le coût de construction du chalet et le prix de vente aux fils Palumbo.

³¹ P-15, p. 126-130.

[90] Vraisemblablement, API espérait générer des pertes admissibles et M. Palumbo cherchait à garder le chalet dans la famille jusqu'à ce qu'il soit vendu à un tiers à juste prix sans déclencher un gain en capital.

[91] Rappelons que le 17 août 2022, Jonathan et Michael ont vendu le chalet à un tiers moyennant 1 775 000 \$³².

[92] L'avis de cotisation émis envers M. Palumbo est valide.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Dans l'instance portant le numéro 500-80-041537-219 :

REJETTE la contestation de Adolfo Palumbo inc.;

LE TOUT, AVEC LES FRAIS DE JUSTICE.

Dans l'instance portant le numéro 500-80-041712-218

REJETTE la contestation d'Adolfo Palumbo;

LE TOUT, AVEC LES FRAIS DE JUSTICE

NATHALIE CHALIFOUR, J.C.Q.

Me Anthony Giammaria
AG AVOCAT CONSEIL INC.
Avocat des demandeurs

Me Cansu Dilan Isik
Me Gabrielle Dagenais
REVENU QUÉBEC
Avocats de la défenderesse

Date(s) d'audience : **15 et 16 octobre 2025**

³² Acte de vente, D-17.