

Sainte-Foy, le 4 août 2000

Objet: Décision portant sur l'application la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Résolution d'une vente immobilière et remboursement de taxes
N/Réf. : 00-0100727

La présente fait suite à votre lettre concernant l'application de la *Loi sur la taxe d'accise*¹ (la « LTA ») et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*² (« la LTVQ ») à l'égard des effets de la résolution de deux ventes de terrains par ***** (« la municipalité »).

Il est supposé qu'aucune des questions ne fait l'objet d'un examen par l'Agence des douanes et du revenu du Canada ou Revenu Québec à l'égard d'une déclaration de taxe sur les produits et services déjà produite, ni ne fait l'objet d'une opposition ou d'un appel.

Tenant compte de votre demande ainsi que de l'ensemble des informations qui nous ont été transmises, notre compréhension des faits est la suivante.

Exposé des faits

Première situation

- La municipalité a vendu à des particuliers - ***** (ci-après «les Contribuables») - un terrain. Le contrat notarié (« l'acte de vente ») a été signé le *****.
- La contrepartie de la fourniture du terrain a été fixée à *****. La municipalité étant une corporation morale de droit public³, la fourniture effectuée par cette dernière à des particuliers était taxable. Le montant des taxes, s'élevant à ***** au titre de la TPS et ***** au titre de la TVQ, a été perçu et remis au ministre.

- En vertu de l'article ** de l'acte de vente, les Contribuables se sont obligés à construire une résidence dans le délai de trois ans suivant la date de signature de l'acte de vente. Cet article prévoit que la municipalité peut demander la résolution de la vente dans le cas où les Contribuables ne respecteraient pas leur engagement de construire. Il est alors précisé que, dans ce cas, *« la présente vente sera résolue de plein droit et l'acquéreur se verra rembourser le prix d'achat payé ci-dessus moins le versement de ***** (*****) reçu avec l'offre d'achat. »*
- Le *****, les Contribuables ont informé la municipalité qu'ils lui remettaient le terrain qu'ils venaient d'acquérir afin d'en acquérir un autre. Ils lui en demandaient également le remboursement.
- Le *****, le conseil municipal a accepté par résolution la demande des Contribuables.

Deuxième situation

- La municipalité a vendu à un particulier - ***** (« le Contribuable ») - un terrain. Le contrat notarié (« l'acte de vente ») a été signé le *****.
- La contrepartie de la fourniture du terrain a été fixée à *****. La fourniture effectuée par la municipalité à un particulier étant taxable, le montant des taxes s'est élevé à ***** au titre de la TPS et ***** au titre de la TVQ. Ce montant a été perçu et remis au ministre.
- En vertu de l'article * de la clause de l'acte de vente relative aux obligations de l'acquéreur, le Contribuable s'est engagé à construire une résidence dans le délai de trois ans suivant la date de signature de l'acte de vente.
- L'acte de vente contient une clause résolutoire permettant à la municipalité de demander la résolution de la vente dans le cas où le Contribuable ne respecterait pas son engagement de construire. Il est précisé que, en cas de défaut de l'acquéreur, la municipalité *« redeviendra propriétaire du lot, faisant l'objet des présentes, comme si elle l'avait toujours été et l'acquéreur se verrait rembourser le prix payé lors de la vente moins le dépôt de ***** (*****) reçu avec l'offre d'achat, sans intérêt ni autre compensation, cette somme restant acquise au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés. »*
- Le Contribuable a informé, par lettre du *****, qu'il remettait le terrain à la municipalité.

Décision demandée

Vous souhaitez savoir si la municipalité peut rembourser directement aux acquéreurs les taxes acquittées à l'occasion de l'acquisition des terrains, lorsque ces ventes sont ultérieurement résolues.

Vous souhaitez également savoir s'il existe des dispositions particulières relatives à un tel remboursement lorsque un acquéreur informe son vendeur qu'il ne respectera pas ses obligations contractuelles moins de trente jours après la date de signature de l'acte de vente de l'immeuble.

Taxe sur les produits et services (« TPS »)

Décision rendue

Nous sommes d'avis que la municipalité peut exercer la clause résolutoire prévue dans chacun des contrats avant l'achèvement du délai de trois ans, puisqu'il apparaît certain que les acquéreurs ne construiront pas sur les terrains acquis de la municipalité. Il convient cependant que cette dernière respecte les conditions de forme prévues aux articles 1742 et 1743⁴ du *Code civil du Québec*. Dès lors que ces formalités auront été accomplies, elle pourra obtenir la résolution de chacune des ventes.

Conformément à l'article 1507⁵ du *Code civil du Québec*, la résolution de la vente va mettre fin rétroactivement à chacun des contrats. Ceux-ci seront censés n'avoir jamais existé. En conséquence, la fourniture des terrains par la municipalité à chacun des acquéreurs sera censée n'avoir jamais été réalisée.

Le paragraphe 232(2)⁶ de la LTA va permettre à la municipalité de rembourser directement à chacun des acquéreurs les taxes qu'ils ont acquittées à l'occasion de l'acquisition de leur terrain. Elle pourra le faire au cours de la période de déclaration où la contrepartie de la fourniture sera réduite en tout ou en partie. Elle pourra également le faire dans les quatre ans qui suivent la fin de cette période.

Dans le cas où la municipalité refuserait de rembourser les acquéreurs, ceux-ci pourraient alors présenter au ministre une demande de remboursement de taxe payée par erreur en vertu de l'article 261 de la LTA. En effet, cet article autorise le ministre à rembourser tout montant de taxe payé en trop par une personne, indépendamment du fait qu'il ait été payé par erreur ou autrement. Les acquéreurs disposeront alors d'un délai de deux ans suivant la date du remboursement pour présenter leur demande au ministre.

Aucune disposition particulière de la LTA autre que les articles 232 et 261 précités ne s'applique lorsqu'un acquéreur informe son vendeur qu'il ne respectera pas ses obligations contractuelles moins de trente jours après la date de signature de l'acte de vente d'un immeuble.

À toutes fins utiles, nous précisons que le montant de la TPS à rembourser à la suite de la résolution de chacun des contrats sera celui qui a été versé et remis au ministre par la municipalité, à savoir : ***** pour la première situation et ***** pour la deuxième situation.

Enfin, nous sommes d'avis que le montant de ***** conservé par la municipalité à la suite de la résolution de chacun des contrats sera de la nature d'une pénalité. Ce montant ne représentera pas la contrepartie d'une fourniture. En conséquence, il ne sera pas assujéti à la TPS.

Cette décision est sujette aux restrictions et aux conditions générales énumérées dans la section 1.4 du chapitre 1 de la *Série des Mémoires sur la TPS*. Nous sommes liés par cette décision pourvu qu'aucune des questions mentionnées ne fasse présentement l'objet d'une vérification, d'une opposition ou d'un appel, que des modifications ayant des conséquences pertinentes ne soient pas apportées éventuellement à la *Loi sur la taxe d'accise*, et que vous ayez décrit en détail tous les faits et les opérations nécessaires à l'égard desquels vous demandez une décision.

Taxe de vente du Québec (« TVQ »)

Interprétation relative à la TVQ

Le régime de la taxe de vente du Québec étant généralement harmonisé au régime de la TPS, nos commentaires sont les mêmes que ceux formulés pour l'application de la TPS.

Nous précisons que le montant de la TVQ à rembourser à la suite de la résolution de chacun des contrats sera celui qui a été versé et remis au ministre par la municipalité, à savoir :
***** pour la première situation et ***** pour la deuxième situation.

Pour toute information additionnelle relative à la présente lettre, n'hésitez pas à communiquer avec *****
*****.

Veillez agréer, ***, l'expression de nos sentiments distingués.

Service de l'interprétation relative aux
déclarations, au secteur public et
aux taxes spécifiques
Direction des lois sur les taxes,
le recouvrement et l'administration

¹ L.R.C. 1985, c. E-15.

² L.R.Q., c. T-0.1.

³ Cf. article 13 de la *Loi sur l'organisation municipale* (L.R.Q., c. 0-9).

⁴ Les articles 1742 et 1743 du *Code civil du Québec* se lisent comme suit :

« 1742. Le vendeur d'un bien immeuble ne peut demander la résolution de la vente, faite par l'acheteur d'exécuter l'une de ses obligations, que si le contrat contient une stipulation particulière à cet effet.
S'il est dans les conditions pour demander la résolution, il est tenu d'exercer son droit dans un délai de cinq ans à compter de la vente. »

« 1743. Le vendeur d'un bien immeuble qui veut se prévaloir d'une clause résolutoire doit mettre en demeure l'acheteur et, le cas échéant, tout acquéreur subséquent, de remédier au défaut dans les soixante jours qui suivent l'inscription de la mise en demeure au registre

*foncier; les règles relatives à la prise en paiement énoncées au livre Des priorités et des hypothèques, ainsi que les mesures préalables à l'exercice de ce droit s'appliquent à la résolution de la vente, compte tenu des adaptations nécessaires.
Le vendeur qui reprend le bien par suite de l'exercice d'une telle clause le reprend libre de toutes les charges dont l'acheteur a pu le grever après que le vendeur a inscrit ses droits. »*

⁵ Le deuxième alinéa de l'article 1507 du *Code civil du Québec* est ainsi rédigé :

« 1507. La condition résolutoire accomplie oblige chacune des parties à restituer à l'autre les prestations qu'elle a reçues en vertu de l'obligation, comme si celle-ci n'avait jamais existé. »

⁶ Le paragraphe 232(2) de la LTA est ainsi rédigé :

« Remboursement ou redressement de la taxe de la section II. — La personne qui exige ou perçoit d'une autre personne la taxe prévue à la section II, calculée sur tout ou partie de la contrepartie d'une fourniture, laquelle contrepartie est par la suite réduite en tout ou en partie au cours d'une de ses périodes de déclaration pour une raison quelconque peut, au cours de cette période ou dans les quatre ans suivant la fin de celle-ci :

- a) si la taxe est exigée mais non perçue, la redresser en soustrayant la partie de la taxe qui a été calculée sur le montant de la réduction;*
- b) si la taxe est perçue, rembourser à l'autre personne la partie de la taxe qui a été calculée sur le montant de la réduction, ou la porter à son crédit. »*