

Sainte-Foy, le 15 décembre 2000

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Objet : Interprétation relative à la TPS et à la TVQ  
Vente sous contrôle de justice  
N/Réf. : 00-0110916

---

La présente donne suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), c. E-15; « la Loi fédérale ») et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (L.R.Q., c. T-0.1; « la Loi ») relativement au sujet mentionné en titre.

À la lecture de votre demande, des conventions jointes à celle-ci et suite à nos conversations téléphoniques, les faits que vous nous présentez sont les suivants.

Vous avez signé le \*\*\*\*\* avec \*\*\*\*\* (« le constructeur ») un contrat préliminaire en vertu duquel le constructeur s'est engagé à construire et à vous vendre un immeuble d'habitation à logement unique.

Parmi les conditions stipulées au contrat préliminaire, il fut convenu de ce qui suit :

- le prix de vente sera de \*\*\*\*\*\$ incluant la TPS et la TVQ;

- le constructeur portera au crédit du promettant-acheteur le remboursement pour habitations neuves;
- un acompte de \*\*\*\*\*\$ sera versé par le promettant-acheteur au constructeur lors de l'acceptation des plans et devis;
- le transfert du droit de propriété de l'immeuble sera différé à la date de l'acte notarié soit, le \*\*\*\*\*;
- le promettant-acheteur deviendra locataire de l'immeuble du \*\*\*\*\* au \*\*\*\*\*;
- le coût du loyer sera de \*\*\*\$ par mois, non chauffé, non éclairé;
- la promesse d'achat sera conditionnelle à l'obtention par le promettant-acheteur d'un prêt hypothécaire avant le \*\*\*\*\*.

Par la suite, un bail fut signé entre vous-même et le constructeur le \*\*\*\*\*. Aux termes du bail, il fut convenu que la période de location sera du \*\*\*\*\* au \*\*\*\*\*. Le montant du loyer étant par ailleurs équivalent à celui prévu au contrat préliminaire.

Lors du transfert de la possession de l'immeuble, aucune taxe (TPS et TVQ) n'a été payée par vous.

Par ailleurs, puisque plusieurs conditions stipulées au contrat préliminaire n'ont pu être réalisées, le constructeur et vous-même avez convenu le \*\*\*\*\* de signer une nouvelle promesse d'achat en vertu de laquelle il a été confirmée que le bail déjà signé entre vous demeurait valide. La date de transfert du droit de propriété a toutefois été modifiée pour le \*\*\*\*\*.

Or, l'acte de vente n'a jamais été signé à la date convenue. En effet, le constructeur a fait défaut de respecter les termes de ses engagements envers les personnes ayant participé à la construction de l'immeuble et plusieurs hypothèques légales de la construction ont été publiées au registre foncier de même qu'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par l'institution prêteuse du constructeur.

Conséquemment, le \*\*\*\*\*, l'institution prêteuse a obtenu un jugement en délaissement forcé et l'autorisation de vendre l'immeuble sous

contrôle de justice. Le tribunal a de plus requis comme condition que la vente soit effectuée de gré à gré.

Dès lors, vous vous êtes portée acquéreur de l'immeuble et le transfert de la propriété de celui-ci s'est effectué le \*\*\*\*\* suivant acte reçu devant notaire.

Toutefois, au moment de la signature de l'acte de vente, l'institution prêteuse a exigé que vous déposiez entre les mains du notaire le montant des taxes calculées sur la valeur de la contrepartie de la fourniture de l'immeuble.

En rapport avec ces faits, vous désirez obtenir la confirmation à l'effet que la fourniture de l'immeuble constitue une fourniture exonérée en vertu de la Loi fédérale et de la Loi.

### **Taxe sur les produits et services (« TPS »)**

Selon le paragraphe 183(10) de la Loi fédérale, lorsqu'un créancier exerce en vertu d'une loi fédérale ou provinciale son droit de faire fournir un bien en règlement de tout ou partie d'une dette ou d'une obligation d'une personne, celui-ci est réputé avoir saisi le bien immédiatement avant cette fourniture. Cette fourniture est réputée effectuée par le créancier et non par la personne .

Dès lors, selon le paragraphe 183(1) de la Loi fédérale, le créancier est réputé avoir reçu du débiteur la fourniture du bien par vente et cette fourniture est réputée avoir été effectuée à titre gratuit.

Par ailleurs, selon le paragraphe 182(2) de la Loi fédérale, lorsqu'un créancier effectue la fourniture par vente du bien saisi, il est réputé avoir fourni le bien dans le cadre de ses activités commerciales et il doit percevoir la TPS à l'égard de la fourniture à moins que celle-ci ne soit exonérée.

Or, dans le cas présent, en regard des faits soumis, nous sommes d'avis que la fourniture par vente de l'immeuble par l'institution prêteuse à vous-même constitue une fourniture exonérée. En effet, selon l'article 2 de la partie I de l'annexe V de la Loi fédérale, la fourniture par vente d'un immeuble d'habitation non neuf est exonérée.

Lorsque le constructeur vous a loué l'immeuble pour que vous l'occupiez à titre résidentiel après sa construction, ce sont les règles de la fourniture à soi-

même d'un immeuble d'habitation qui devaient s'appliquer au constructeur. Par conséquent, selon le paragraphe 191(1) de la Loi fédérale, c'est le constructeur qui devait payer la TPS à l'égard de l'immeuble calculée sur la juste valeur marchande de celui-ci au dernier en date du jour où la construction de l'immeuble a été presque achevée (90% ou plus) et du jour où la possession de celui-ci vous a été transférée en vertu du bail.

Les commentaires qui précèdent constituent notre opinion générale sur le sujet de votre lettre. Notre interprétation pourrait différer si des modifications proposées ou futures étaient apportées aux textes législatifs. Ces commentaires ne sont pas des décisions et, conformément aux lignes directrices figurant dans la section 1.4 du chapitre 1 de la *Série des mémorandums sur la TPS*, ils n'ont pas l'effet de lier le Ministère à l'égard d'une situation donnée.

### **Taxe de vente du Québec (« TVQ »)**

Le régime de la TVQ étant harmonisé à celui de la TPS en ce qui concerne l'objet de la présente demande, le traitement fiscal applicable dans le régime de la TVQ est le même que celui-ci qui s'applique dans le régime de la TPS tel que décrit ci-haut.

Si vous avez des questions relatives à la présente lettre, n'hésitez pas à communiquer avec la soussignée au \*\*\*\*\* ou, sans frais, au \*\*\*\*\* , poste \*\*\*\*\*.

Veillez agréer, \*\*\*, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Direction des lois sur les taxes,  
le recouvrement et l'administration