

Sainte-Foy, le 24 juillet 2002

Objet : Interprétation relative à la TPS et à la TVQ
Indemnité versée en matière d'expropriation
N/Réf. : 01-0102473

La présente donne suite à votre lettre 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 ») à l'égard d'une indemnité versée par une municipalité (« la Ville ») au propriétaire d'un terrain (« l'exproprié ») dans le cadre d'une expropriation.

Notre compréhension des faits, tels que décrits dans votre lettre et dans le jugement que vous nous avez fourni, est la suivante :

1. *****, la Ville a dûment fait signifier à l'exproprié un avis d'expropriation.
2. À ce moment, la Ville a versé un premier montant de ***** \$ à titre d'indemnité provisionnelle.
3. L'exproprié est un entrepreneur général qui achète des terrains, érige des constructions sur ces terrains pour ensuite les revendre.
4. L'objet de l'expropriation était à des fins d'utilité publique, et plus spécifiquement, à des fins d'aménagement d'un parc.

5. Les parties ne se sont pas entendues quant à l'indemnité qui serait versée par la Ville à l'exproprié. En effet, diverses réclamations et offres ont été faites de part et d'autre.
6. Un jugement du Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières, a été rendu afin de fixer l'indemnité.
7. Le Tribunal a procédé à l'analyse de l'indemnité qui devait être versée par la Ville sous cinq volets :
 - l'indemnité principale attribuable à la valeur du terrain;
 - la valeur spéciale (perte de profits). En effet, l'exproprié réclamait aussi une valeur particulière reliée à la perte de l'avantage économique qui résultait de la mise en œuvre d'un projet de construction sur le site;
 - l'indemnité accessoire comprenant les frais et déboursés afférents à la réalisation du projet, les troubles et ennuis ainsi que les frais d'experts;
 - les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q., c. E-24), calculés sur le total des montants mentionnés ci-dessus déduction faite des frais d'experts ;
 - les intérêts au taux légal calculés sur les frais d'experts à compter de la date du jugement jusqu'à parfait paiement.
8. Le Tribunal, après avoir analysé chacun des points ci-dessus, en est venu à la conclusion qu'aucune indemnité n'était attribuable à une perte de profits pour l'exproprié en raison du fait que le projet en question était non réalisable économiquement.
9. Par conséquent, le Tribunal a fixé l'indemnité définitive à ***** \$ représentant la valeur du terrain ainsi que certains frais accessoires (frais d'experts, troubles et ennuis, etc.) en sus de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la *Loi sur l'expropriation* et des intérêts au taux légal.
10. La Ville est inscrite aux fins de la Loi fédérale et de la Loi.

Vous désirez obtenir nos commentaires en ce qui concerne la somme sur laquelle la remise des taxes devrait être faite par la Ville relativement à cette expropriation. Plus particulièrement, vous désirez savoir si l'indemnité, ou une partie de celle-ci, peut faire l'objet d'une fourniture distincte.

Taxe sur les produits et services (« TPS »)

Comme vous le mentionnez dans votre lettre, l'acquisition d'un bien par expropriation est considérée comme une fourniture par vente du bien pour les fins de l'application de la Loi fédérale. Aucune exonération n'étant applicable à la situation que vous nous avez présentée, la fourniture par vente du terrain effectuée par l'exproprié à la Ville constitue une fourniture à l'égard de laquelle la TPS est payable.

Aux termes du paragraphe 165(1) de la Loi fédérale, l'acquéreur d'une fourniture taxable effectuée au Canada est tenu de payer la TPS calculée sur la valeur de la contrepartie de la fourniture. Aux termes du paragraphe 153(1) de la Loi fédérale, la valeur de tout ou partie de la contrepartie d'une fourniture est réputée correspondre, lorsque la contrepartie est sous forme d'argent, à ce montant. Finalement, aux termes de l'article 58 de la *Loi sur l'expropriation*, l'indemnité à être payée par un expropriant à l'égard d'un bien qu'il exproprie est fixée d'après la valeur du bien et du préjudice directement causé par l'expropriation.

Ainsi, lorsqu'un expropriant exproprie un bien en vertu des dispositions de la *Loi sur l'expropriation*, il doit payer à l'exproprié une indemnité composée de deux éléments : un premier élément qui correspond à la valeur du bien exproprié et un second élément qui correspond aux dommages causés à l'exproprié résultant de l'expropriation. Par conséquent, la somme sur laquelle la remise de TPS doit être faite par la Ville¹ relativement à l'expropriation, donc relativement à la fourniture du terrain, est celle relative à la valeur de celui-ci, soit le montant payé par la Ville à l'exproprié à l'égard du terrain. Quant à la partie de l'indemnité relative au préjudice causé par l'expropriation, en l'occurrence les frais et déboursés afférents à la réalisation du projet, les troubles et ennuis ainsi que les frais d'experts, elle ne constitue pas la contrepartie d'une fourniture mais plutôt une compensation pour des dommages causés à l'exproprié résultant de l'expropriation.

Bien que l'exproprié réclamait aussi un montant relié à la perte de l'avantage économique résultant de la mise en œuvre d'un projet de construction sur le terrain

¹ En effet, la Ville doit remettre elle-même la TPS payable à l'égard du terrain exproprié puisqu'elle est inscrite pour les fins de la Loi fédérale et ce, en vertu des paragraphes 221(2) et 228(4) de cette loi.

exproprié et que le Tribunal ne le lui a pas accordé, nous sommes d'avis que, si le Tribunal le lui avait accordé, ce montant aurait constitué également une compensation pour des dommages causés à l'exproprié résultant de l'expropriation.

Quant aux intérêts au taux légal que le Tribunal a ordonné à la Ville de payer à l'exproprié, ils constituent la fourniture d'un service financier exonérée.

Finalement, en ce qui concerne l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la *Loi sur l'expropriation* que le Tribunal a ordonné à la Ville de payer à l'exproprié en raison de l'indemnité provisionnelle trop basse versée par la Ville par rapport à l'indemnité finale accordée par le Tribunal, nous sommes d'avis qu'elle constitue également une compensation pour des dommages causés à l'exproprié résultant de l'expropriation.

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 »)

L'interprétation donnée dans le régime de la TPS prévaut également dans le régime de la TVQ. Toutefois, la fourniture d'un service financier est détaxée dans le régime de la TVQ.

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

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

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