

Sainte-Foy, le 18 janvier 2002

Objet : Promesse bilatérale
N/Réf. : 01-0108918

La présente donne suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), ch. 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 et suite aux conversations téléphoniques que nous avons eues avec des représentants de votre *****, les faits que vous nous présentez sont les suivants.

Une promesse bilatérale « la promesse » a été préparée par *****
*****. Une copie sous forme de projet nous a été transmise pour analyse.

Aux termes de la promesse, le ***** « le promettant-vendeur » s'engage à vendre au ***** « le promettant-acheteur » un terrain connu et désigné comme étant formé de la *****
*****, le tout sujet au respect préalable par le promettant-acheteur de certaines conditions dont notamment :

...2

- *****;
- ***** »;
- ***** ».

Ces conditions devant être réalisées, à l'intérieur d'un délai de ***** ans suivant la signature de la promesse.

En contrepartie, le promettant-vendeur s'engage à réserver au promettant-acheteur le terrain et à lui vendre selon les modalités prévues à la promesse. Le promettant-vendeur se réservant, toutefois, le droit de révoquer unilatéralement la promesse dans le cas où le promettant-acheteur fait défaut de remplir quelque condition ou obligation que ce soit.

D'autre part, aux termes de la clause * de la promesse intitulée « ***** » il est stipulé qu'à moins de dispositions à l'effet contraire, la promesse entre en vigueur et prend effet à la date de sa signature et se termine lorsque les ***** auront été effectués ou au plus tard ***** ans après sa signature.

De plus, le promettant-acheteur s'engage à verser au promettant-vendeur, en guise de dépôt, une somme de *****\$ à la signature de la promesse dont un acompte de ***** \$ sera soustrait. Le cas échéant, une somme de ***** \$ sera versée annuellement à cette même date.

Ce dépôt n'est pas remboursable. Toutefois, si le promettant-acheteur respecte ses engagements dans le délai prescrit, le somme versée pour l'année en cours sera déductible du prix de vente.

En rapport avec ces faits, vous désirez obtenir une confirmation à l'effet que :

- la somme de *****\$ (dont l'acompte de ***** \$ sera soustrait) payable à la date de la signature de la promesse et par la suite annuellement, s'il y a lieu, constitue la contrepartie d'une fourniture taxable en vertu de la Loi fédérale et de la Loi;

- la somme de ***** \$ qui sera versée au cours de l'année où le promettant-acheteur aura respecté ses engagements dans le délai prescrit et qui sera déductible du prix de vente constitue la contrepartie d'une fourniture taxable en vertu de la Loi fédérale et de la Loi.

Taxe sur les produits et services (« TPS »)

Selon la règle générale prévue au paragraphe 165(1) de la Loi fédérale, l'acquéreur d'une fourniture taxable effectuée au Canada doit payer une taxe égale à 7 % de la valeur de la contrepartie de la fourniture.

À cet égard, le paragraphe 123(1) de la Loi fédérale définit une « fourniture » comme étant la livraison de biens ou la prestation de services, notamment par vente, transfert, troc, échange, louage, licence, donation ou aliénation.

Par ailleurs, le paragraphe 123(1) de la Loi fédérale définit un « bien » comme étant à l'exclusion d'argent, tous les biens meubles et immeubles, tant corporels qu'incorporels, y compris un droit quelconque, une action ou une part.

On entend notamment par biens meubles incorporels, les droits contractuels, les options, le droit de recouvrer une créance, les droits se rapportant à des biens dont on a pas la possession et les autres droits que les tribunaux peuvent faire valoir.

À cet égard, après analyse des faits soumis, nous sommes d'avis que les sommes de ***** \$ qui seront payées annuellement par le promettant-acheteur à la date de la signature de la promesse constituent la contrepartie d'une fourniture taxable à l'égard de laquelle le promettant-vendeur doit percevoir la taxe.

En effet, ces sommes sont versées en contrepartie de l'obligation par le promettant-vendeur de réserver le terrain faisant l'objet de la promesse. Ainsi, le promettant-acheteur dispose d'un droit de créance, c'est-à-dire le droit d'exiger du promettant-vendeur qu'il exécute sa prestation soit, de réserver le terrain.

Dès lors, la fourniture d'un tel droit constitue une fourniture taxable, autre que détaxée, à l'égard de laquelle le promettant-vendeur doit percevoir la taxe. En effet, aucune exonération n'est prévue dans la Loi fédérale à ce sujet.

Par ailleurs, conformément à l'article 168 de la Loi fédérale, la taxe relative à cette fourniture sera payable le premier en date du jour où la contrepartie ou une partie de la contrepartie est payée et du jour où la contrepartie ou une partie de la contrepartie devient due.

En vertu du paragraphe 152(1) de la Loi fédérale, tout ou partie de la contrepartie d'une fourniture taxable est réputée devenir due le premier en date des jours suivants : le jour où le fournisseur délivre une facture pour la première fois ou le jour apparaissant sur la facture, le jour où le fournisseur aurait délivré une facture, n'eût été d'un retard injustifié, le jour où l'acquéreur est tenu de payer la contrepartie ou une partie de la contrepartie au fournisseur, conformément à une convention écrite.

Ainsi, la taxe devra être perçue par le promettant-vendeur au premier en date du jour où chaque paiement partiel de *****\$ sera payé ou deviendra dû dont le premier comprend l'acompte de **** \$.

Enfin, en ce qui concerne la somme de ***** \$ qui sera payée au cours de l'année où le promettant-acheteur aura respecté ses engagements dans le délai prescrit et qui sera selon les termes de la promesse déductible du prix de vente, nous sommes d'avis qu'au moment de son paiement, cette somme constitue la contrepartie de la fourniture taxable d'un bien meuble incorporel.

Toutefois, si postérieurement au paiement de cette somme, le promettant-acheteur respecte les conditions prévues à la promesse, et ce, au cours de l'année, nous comprenons des termes de la promesse que la somme ainsi versée ne sera plus considérée comme étant payée à titre de contrepartie de la fourniture taxable d'un bien meuble incorporel mais plutôt à titre de contrepartie de la fourniture taxable du terrain faisant l'objet de la promesse.

Dans ces circonstances, nous considérons que la contrepartie relative à la fourniture du bien meuble incorporel a été réduite d'autant et que la taxe qui aura été perçue du promettant-acheteur par le promettant-vendeur sur cette somme de *****\$ pourra être remboursée par celui-ci, et ce, conformément à l'article 232 de la Loi fédérale. Dans un tel cas, le promettant-vendeur devra, conformément au paragraphe 232(3) de la Loi fédérale, remettre au promettant-acheteur dans un délai raisonnable, une note de crédit contenant les renseignements prescrits.

...5

Enfin, la taxe sera payable sur le prix de vente du terrain lequel comprend le montant de ***** \$. Le promettant-vendeur devra percevoir la taxe payable à

moins que le promettant-acheteur soit inscrit au fichier de la TPS auquel cas ce dernier devra rendre compte de la taxe payable dans sa propre déclaration.

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