

Sainte-Foy, le 5 novembre 2002

Objet : Immeubles détenus par des organismes de services publics
N/Réf. : 02-0106571

La présente fait suite à votre lettre du ***** concernant l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (la « LTA »)¹ et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (la « LTVQ »)² relativement aux immeubles détenus par des organismes de services publics.

Exposé des faits

Notre compréhension du cas que vous nous soumettez et pour lequel vous désirez une interprétation est la suivante.

1. Un organisme de services publics inscrit (« l'Organisme ») possède un immeuble comprenant un lot (le « lot 1 ») et un bâtiment situé ce lot.
2. Cet Organisme utilise l'immeuble principalement dans le cadre de ses activités commerciales. Les choix prévus aux articles 211 de la LTA et 272 de la LTVQ n'ont pas été exercés pour cet immeuble.
3. L'Organisme détient un deuxième immeuble comprenant un autre lot (le « lot 2 ») et quelques bâtiments situés sur ce lot.

¹ L.R.C. (1985), c. E-15.

² L.R.Q., c. T-0.1.

4. Les bâtiments situés sur le lot 2 sont utilisés dans le cadre d'activités exonérées.
5. À la suite du processus de rénovation cadastrale fait en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*³, le lot 1 est réuni avec le lot 2 pour ne former qu'un seul lot (le « lot 1+2 »).
6. L'évaluation de la proportion de l'usage dans le cadre des activités commerciales de l'immeuble constitué du lot 1+2 et des bâtiments qui s'y trouvent donne un résultat inférieur à 50 %.

Interprétation demandée

Un organisme de services publics inscrit utilisait un immeuble principalement à des fins commerciales, à la suite de la rénovation cadastrale, cet immeuble a été regroupé avec un autre utilisé à des fins exonérées. Vous nous demandez de préciser la position du Ministère relativement aux conséquences de la rénovation cadastrale pour l'évaluation de la proportion d'activité commerciale pour cette nouvelle unité immobilière créée à la suite du regroupement.

Interprétation

Taxe sur les produits et services (« TPS »)

Le Ministère n'exigera pas que les inscrits (organismes de services publics ou autres) réalisent une nouvelle évaluation de la proportion de l'usage dans le cadre de leurs activités commerciales de leurs immeubles à la suite du processus de rénovation cadastrale pour le motif que l'unité immobilière sur laquelle l'évaluation a été faite initialement ne correspond plus à celle que le Ministère reconnaît pour les fins de l'application de la LTA⁴. Conséquemment, il ne sera pas requis que l'Organisme dont il est question dans le cas soumis fasse une nouvelle évaluation de sa proportion d'usage dans le cadre d'activités commerciales pour l'immeuble constitué du lot 1+2 et des constructions ou ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent. Les unités immobilières utilisées initialement (avant le processus de rénovation cadastrale) pour effectuer l'évaluation de la proportion de l'usage dans le cadre d'activités commerciales continueront d'être valides pour les fins de l'application de la LTA.

³ L.R.Q., c. R-3.1.

⁴ Pour les fins de l'application de la LTA la position du Ministère est à l'effet qu'un immeuble (une unité immobilière) comprend un fonds de terre ayant une description légale ainsi que les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent. La description légale d'un immeuble est représentée par un numéro cadastral distinct (numéro de lot ou de subdivision) ou, lorsque l'immeuble est formé d'une partie de lot ou de subdivision, par le numéro du lot ou de la subdivision duquel elle provient et par ses tenants (i.e. les bornes en largeur) et aboutissants (i.e. les bornes en profondeur). De plus, la position du Ministère est à l'effet que dans le cas où une construction ou un ouvrage chevauche deux lots contigus, l'immeuble sera constitué de la construction ou de l'ouvrage ainsi que des deux lots contigus pour les fins de l'application de la LTA.

Cependant, lorsqu'il sera requis d'appliquer les règles relatives aux changements d'usage prévues aux articles 199, 206 et suivants de la LTA, pour les unités immobilières existantes avant la rénovation cadastrale, la nouvelle évaluation de la proportion d'utilisation dans le cadre d'activités commerciales devra être faite pour l'unité immobilière issue de la rénovation cadastrale.

Ainsi pour le cas soumis, lorsque pour l'une ou l'autre des deux unités immobilières existantes avant la rénovation cadastrale, il sera requis d'appliquer les règles relatives aux changements d'usage prévues à l'article 199 de la LTA, la nouvelle évaluation de la proportion d'utilisation dans le cadre d'activités commerciales devra être faite pour l'unité immobilière constituée du lot 1+2 et des constructions ou ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent. Par ailleurs, si l'Organisme désire exercer le choix prévu à l'article 211 de la LTA, celui-ci devra être fait pour l'immeuble issu de la rénovation cadastrale.

Les commentaires qui précèdent constituent notre opinion générale quant à la question sur laquelle vous désiriez obtenir notre interprétation. Celle-ci pourrait différer si des modifications proposées ou futures étaient apportées aux textes législatifs. De plus, nos commentaires ne doivent pas être considérés comme une décision de notre part et, conformément aux lignes directrices figurant dans la section 1.4 du chapitre 1 de la *Série des Mémoires sur la TPS/TVH*, ils n'ont pas pour effet de lier le Ministère à l'égard des situations envisagées.

Taxe de vente du Québec (« TVQ »)

Le régime de la taxe de vente du Québec et le régime de la TPS étant généralement harmonisés, l'interprétation relative à la TVQ pour la question susmentionnée est au même effet que dans le régime de la TPS.

Si vous avez des questions relatives à la présente lettre, n'hésitez pas à communiquer avec *****

Service de l'interprétation relative
aux déclarations, au secteur public
et aux taxes spécifiques