

Sainte-Foy, le 23 février 2004

Objet : Interprétation relative à la TPS et à la TVQ
Services rendus par des courtiers immobiliers
à des institutions financières
N/Réf. : 02-0109773

La présente donne suite à votre demande d'interprétation et à la rencontre que nous avons eue aux bureaux du Ministère à Montréal, à laquelle participaient également *****

*****, 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) à l'égard des services rendus par des courtiers et des agents immobiliers à *****
***** (ci-après appelée « la Banque ») dans le cadre du financement des propriétés vendues par leur intermédiaire.

Notre compréhension des faits est la suivante :

- 1) ***** (ci-après appelée « CRT.1 ») et ***** (ci-après appelée « CRT.2 ») sont titulaires d'un certificat de courtier immobilier délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

- 2) Aux termes d'une entente intervenue le ***** entre la Banque et CRT.1 (ci-après appelée « la Convention de financement »), il a été convenu que
- a) CRT.1 rendrait, notamment, les services suivants à la Banque :
 - promouvoir exclusivement la Convention de financement auprès de chacun des agents, courtiers et/ou franchisés *****;
 - s'il y a lieu, référer des prêts hypothécaires exclusivement à la Banque;
 - faire signer des conventions de référence à tous les courtiers et/ou franchisés ***** pour qu'ils puissent être éligibles à recevoir une commission provenant de CRT.1;
 - b) la Banque verserait à CRT.1, en considération de ses services, une commission pour chaque prêt hypothécaire référé, et ce, lors du déboursé final du prêt, selon un pourcentage préétabli;
 - c) la Banque verserait également à CRT.1, lorsqu'un agent et/ou courtier ***** est impliqué dans une transaction, une commission supplémentaire que CRT.1 s'est engagée à reverser à l'agent et/ou courtier ***** impliqué dans la transaction.
- 3) La Banque n'a payé aucune taxe à l'égard des commissions qu'elle a versées à CRT.1, considérant ces commissions comme la contrepartie de la fourniture de services financiers, soit des mesures prises en vue d'effectuer de tels services, en l'occurrence des prêts d'argent garantis par hypothèque. Également, CRT.1 n'a payé aucune taxe à l'égard des commissions qu'elle a versées, entre autres, à CRT.2.
- 4) CRT.1 a été cotisée pour la TPS et la TVQ qu'elle n'a pas perçues à l'égard des commissions versées par la Banque. Quant à CRT.2, elle a été cotisée pour la TPS et la TVQ qu'elle n'a pas perçues à l'égard des commissions versées par CRT.1.
- 5) Vous décrivez dans votre lettre les services qui sont rendus par les courtiers et les agents immobiliers dans le cadre du financement des propriétés vendues par leur intermédiaire. Tout dépendant des circonstances propres à chaque situation, la totalité de ces services peuvent être rendus ou seulement quelques-uns d'entre eux (il convient de préciser que les services décrits ci-après ne sont pas mentionnés dans la Convention de financement. Par ailleurs, aucune convention de référence intervenue entre CRT.1 et un courtier et/ou franchisé ***** ne nous a été soumise pour analyse). Ces services sont les suivants :
- a) préqualifier l'acheteur potentiel d'une propriété lors de la première rencontre. Ce processus vise à s'assurer que les propriétés qui seront proposées à l'acheteur respecteront sa capacité d'obtenir un prêt hypothécaire;
 - b) assister l'acheteur lors de la préparation de l'offre d'achat et compléter le formulaire à cet effet; compléter les sections relatives à l'emprunt hypothécaire en calculant le montant du prêt que l'acheteur peut obtenir et le montant des mensualités qu'il aura à verser selon le taux d'intérêt applicable et la période d'amortissement choisie;

- c) assister l'acheteur dans le processus du financement de la propriété en lui expliquant les conventions hypothécaires, leurs conditions, les exigences des institutions financières et les programmes particuliers qu'elles peuvent offrir;
- d) assister l'institution financière dans le processus de l'évaluation de la propriété en lui fournissant la valeur de transactions semblables dans la même région;
- e) assister l'acheteur dans la préparation de son dossier à être présenté à l'institution financière en l'aidant, notamment, à obtenir les documents requis par l'institution financière, tels une confirmation d'emploi, une lettre confirmant un don provenant d'un proche (dans le cas où l'acheteur n'est pas en mesure de fournir lui-même l'argent nécessaire pour l'achat de la propriété), un certificat de conformité (par exemple pour une fosse sceptique), le certificat de localisation, l'offre d'achat, les copies des baux et des états financiers lorsqu'il s'agit d'un immeuble à revenus, l'inscription de la propriété, des photos de celle-ci, etc.;
- f) assister l'acheteur afin que son dossier de crédit soit adéquat au moment de la présentation de la demande de prêt hypothécaire à l'institution financière;
- g) diriger l'acheteur vers l'institution financière la plus susceptible de lui consentir un prêt hypothécaire compte tenu de son dossier et des conditions de prêt qui varient d'une institution à l'autre;
- h) informer l'acheteur des programmes d'accès à la propriété tel le RAP;
- i) s'il y a refus par une institution financière de consentir le prêt hypothécaire nécessaire à l'achat de la propriété, assister l'acheteur afin d'obtenir du financement auprès d'une autre institution financière;
- j) si un courtier immobilier a négocié auprès d'institutions financières des programmes promotionnels particuliers visant des prêts hypothécaires, expliquer à l'acheteur les différences entre les conditions offertes par les différentes institutions financières;
- k) faire des suivis réguliers auprès de l'acheteur et de l'institution financière et, si besoin est, assister l'une ou l'autre des deux parties afin de compléter le dossier.

Plus précisément, vous désirez savoir si les services décrits précédemment rendus par CRT.1 et par CRT.2 (par l'entremise de ses agents immobiliers) à la Banque constituent des services financiers, soit des mesures prises en vue d'effectuer de tels services, en l'occurrence des prêts d'argent garantis par hypothèque.

INTERPRÉTATION TPS

Nous sommes d'avis que les services rendus par CRT,1 à la Banque et qui consistent à faire la promotion de la Convention de financement auprès de chacun des agents, courtiers et/ou franchisés ***** et à faire signer des conventions de référence à tous les courtiers et/ou franchisés ***** pour qu'ils puissent être éligibles à recevoir une commission provenant de CRT.1, ne constituent pas la fourniture de services financiers. En effet, ces services consistent plutôt à faire la promotion des prêts hypothécaires de la

Banque et ne comportent pas de lien direct avec l'obtention de prêts hypothécaires spécifiques.

Quant aux autres services décrits dans votre lettre et qui sont rendus à la Banque par CRT.1 et CRT.2 dans le cadre du financement des propriétés vendues par leur intermédiaire, nous sommes d'avis qu'ils ne constituent pas non plus la fourniture de services financiers. Ils constituent plutôt la fourniture de services de référence de clients, laquelle fourniture est taxable.

Nous considérons que les critères mentionnés dans l'Énoncé de politique P-239, émis par l'Agence du revenu du Canada, le 30 janvier 2002, pour déterminer si des mesures sont prises en vue d'effectuer un service financier, ne sont pas satisfaits. En effet, CRT.1 et CRT.2 n'ont pas une participation active dans le processus d'émission des prêts hypothécaires par la Banque aux acheteurs des propriétés. Tout ce que CRT.1 et CRT.2 doivent faire pour toucher leurs commissions est de faire en sorte que les acheteurs de propriétés se financent auprès de la Banque. Ceci fait, elles ont droit à leurs commissions pour autant que les prêts hypothécaires soient déboursés par la Banque. Les services décrits précédemment, lorsqu'ils sont rendus, le sont davantage pour conclure des transactions immobilières que pour obtenir des prêts hypothécaires. De plus, pour certains de ces services, soit ceux qui consistent à donner des conseils ou des renseignements généraux, il n'existe pas de lien direct entre ceux-ci et l'obtention de prêts hypothécaires spécifiques.

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.

INTERPRÉTATION TVQ

Les régimes de la TVQ et de la TPS étant généralement harmonisés, notre interprétation relativement à l'application de la TVQ à l'égard de la question soulevée dans le présent dossier est au même effet que celle donnée relativement à l'application de la TPS.

APPLICATION AUX COTISATIONS ÉMISES

Quant aux cotisations qui ont été émises à l'endroit de vos clients, nous avons collaboré avec les directions opérationnelles du Ministère afin de trouver un dénouement qui soit cohérent avec la position exprimée précédemment, tout en tenant compte des circonstances expliquant, de la part de vos clients, l'absence de perception de la TPS et de la TVQ pendant les périodes concernées.

Nous espérons avoir répondu convenablement à vos interrogations. Si des informations supplémentaires vous étaient nécessaires, n'hésitez pas à communiquer avec ***** , au ***** ou, sans frais, au 1 888 830-7747, poste *****.

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