

Sainte-Foy, le 6 juillet 2004

Objet : Interprétation relative à la TPS et à la TVQ
Fourniture de biens par un mandataire
N/Réf. : 03-0107627

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation relativement à l'application de la *Loi sur la taxe d'accise*¹ « la LTA » et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*² « la LTVQ » aux fournitures effectuées ou acquises dans le cadre d'un mandat de gestion immobilière.

Exposé des faits

Résidence étudiante

1. L'institution d'enseignement, un inscrit, est propriétaire d'un immeuble qui sert de résidence pour les étudiants.
2. La fourniture des chambres est exonérée.
3. L'institution d'enseignement nomme un organisme à but non lucratif « le gestionnaire immobilier » mandataire pour gérer et administrer l'immeuble. Le gestionnaire immobilier agit pour et au nom de l'institution d'enseignement. Il n'est pas inscrit au fichier de la taxe sur les produits et services « TPS » ni au fichier de la taxe de vente du Québec « TVQ ».

¹ L.R.C. (1985), c. E-15.

² L.R.Q., c. T-0.1.

3800, rue de Marly, secteur 5-2-4

Sainte-Foy (Québec) G1X 4A5

Téléphone :

Sans frais : 1 888 830-7747

Télécopieur : (418) 643-0953

4. Les tâches principales du gestionnaire immobilier, à titre de mandataire, sont les suivantes :
 - Louer les logements, renouveler les baux, les résilier;
 - Percevoir les loyers;
 - Faire tous les travaux et améliorations jugés nécessaires;
 - Fixer les salaires des employés, les payer, les congédier, etc.;
 - Employer les revenus provenant de l'immeuble pour payer les frais et dépenses découlant du mandat (travaux, électricité, combustible, salaires, paiements hypothécaires, autres dettes de l'institution d'enseignement), tout surplus devant être affecté au service de la dette.
5. Le gestionnaire immobilier n'est responsable d'aucune dette s'il n'a pas en mains, au crédit du mandant les fonds requis pour l'acquitter.
6. La rémunération du gestionnaire immobilier est de 1 \$.
7. Le gestionnaire immobilier comptabilise les revenus et les dépenses (sauf les dépenses en immobilisation) dans ses états financiers.
8. Le gestionnaire immobilier remet les déductions à la source. Les employés ne sont pas sur le registre de paie de l'institution d'enseignement. Il s'agit de ses propres employés, lesquels sont payés à même les revenus de location.
9. Le gestionnaire immobilier ne sera responsable de tout acte, mesure ou omission faite de bonne foi ou pour toute erreur de fait ou de droit dans l'exercice de tous pouvoirs du mandat sauf pour ses propres fautes ou pour sa faute lourde.
10. Advenant l'insolvabilité du gestionnaire immobilier, l'institution d'enseignement paierait les salaires.
11. L'institution d'enseignement a un droit de regard sur la description des tâches, sur l'embauche et le congédiement des employés.
12. La seule activité du gestionnaire immobilier est de gérer l'immeuble de l'institution d'enseignement.

Bien meuble corporel

13. L'institution d'enseignement a nommé un organisme à but non lucratif (« la Corporation ») mandataire pour la gestion et la location d'un bien meuble corporel.
14. La Corporation, un inscrit, perçoit les revenus et paie les dépenses. Elle demande 100 \$ par an pour ses services de gestion, sa seule activité.

15. Elle comptabilise les dépenses (sauf les dépenses en immobilisation) et les revenus dans ses états financiers.
16. Lorsque l'institution d'enseignement utilise le bien meuble corporel, la Corporation lui facture des frais de location et perçoit les taxes.

Interprétation demandée

Résidence étudiante

1. Qui effectue la fourniture de logements résidentiels aux étudiants?
2. Qui a droit au remboursement partiel des taxes à l'égard des dépenses d'opération et d'immobilisation?
3. Est-ce que la contrepartie de la fourniture du service de gestion (1 \$) effectuée par le gestionnaire immobilier au profit de l'institution d'enseignement est adéquate ou devrait-elle être plus élevée?

Bien meuble corporel

4. Qui effectue la fourniture par bail du bien meuble corporel?
5. Lorsque l'institution d'enseignement utilise le bien meuble corporel, la Corporation lui facture des frais de location et perçoit les taxes. Est-ce que l'institution d'enseignement paie des taxes par erreur sur ces frais de location?
6. Qui a droit à des CTI/RTI sur les dépenses d'opérations et d'immobilisations?
7. Est-ce que l'institution d'enseignement et la Corporation peuvent faire le choix de l'article 177(1.1) LTA (41.0.1 LTVQ)?

Taxe sur les produits et services « TPS »

Interprétation donnée

Résidence étudiante

1. Qui effectue la fourniture de logements résidentiels aux étudiants?

Ce sont les règles générales du droit civil régissant le mandat qui s'appliquent. En vertu de ces règles, la fourniture effectuée par une personne à titre de mandataire d'une autre personne doit être considérée comme étant effectuée par le mandant plutôt que par le mandataire. C'est donc l'institution d'enseignement qui effectue la fourniture de l'immeuble et c'est elle qui doit percevoir et rendre compte de la taxe payable à l'égard des fournitures taxables effectuées, le cas

échéant. Le fait que les revenus soient comptabilisés dans les états financiers du gestionnaire immobilier ne modifie pas ces règles.

2. Qui a droit au remboursement partiel de la TPS à l'égard des dépenses d'opération et d'immobilisation?

D'après les faits soumis, les dépenses d'opération et les dépenses en immobilisation sont encourues par le gestionnaire immobilier à titre de mandataire de l'institution d'enseignement plutôt qu'en son nom personnel. Par conséquent, c'est l'institution d'enseignement qui est l'acquéreur des divers biens et services et c'est elle qui a droit au remboursement partiel de la TPS payée, conformément aux conditions prévues à l'article 259 de la LTA. Que les dépenses soient comptabilisées dans les états financiers du gestionnaire immobilier ou de l'institution d'enseignement ne vient pas modifier ces règles.

3. Est-ce que la contrepartie de la fourniture du service de gestion (1 \$) effectuée par le gestionnaire immobilier au profit de l'institution d'enseignement est adéquate ou devrait-elle être plus élevée?

Il s'agit de vérifier si les montants payés à même les revenus de l'institution d'enseignement constituent la contrepartie de la fourniture d'un service de gestion effectuée par le gestionnaire immobilier à l'institution d'enseignement ou si ces montants constituent un remboursement de dépenses engagées par le gestionnaire à titre de mandataire de l'institution d'enseignement. En effet, un remboursement des dépenses engagées en effectuant la fourniture d'un service est réputé faire partie de la contrepartie de la fourniture taxable d'un service sauf si ces dépenses sont engagées à titre de mandataire.

Dans le cas où le gestionnaire immobilier acquiert le bien ou le service à titre de mandataire de l'institution d'enseignement, le montant du remboursement effectué par l'institution d'enseignement ne constitue pas la contrepartie d'une fourniture effectuée par le gestionnaire immobilier mais représente plutôt le remboursement d'une dépense engagée pour le compte de l'institution d'enseignement. La TPS ne s'applique donc pas sur le montant d'un tel remboursement.

Ainsi, par exemple, d'après les faits soumis, nous sommes d'avis que le remboursement, par l'institution d'enseignement, des salaires versés par le gestionnaire immobilier à ses employés constitue le remboursement d'une dépense engagée par le gestionnaire immobilier à titre de mandataire et que ce remboursement n'est pas assujéti à la TPS. Il en est de même des dépenses telles les réparations à l'immeuble, l'électricité et les taxes foncières. Par contre, le remboursement des dépenses qui ne sont pas engagées par le gestionnaire immobilier à titre de mandataire de l'institution d'enseignement telles par exemple des frais de déplacement, des dépenses de bureau, etc. constituerait partie de la contrepartie de la fourniture d'un service assujéti à la TPS.

Bien meuble corporel

4. Qui effectue la fourniture par bail du bien meuble corporel?

Ce sont les règles générales du droit civil régissant le mandat qui s'appliquent. Ainsi, la fourniture effectuée par une personne à titre de mandataire d'une autre personne doit être considérée comme étant effectuée par le mandant plutôt que par le mandataire. C'est donc l'institution d'enseignement qui effectue la fourniture du bien meuble corporel.

5. Lorsque l'institution d'enseignement utilise le bien meuble corporel, la Corporation lui facture des frais de location et perçoit les taxes. Est-ce que l'institution d'enseignement paie des taxes par erreur sur ces frais de location?

Puisque l'institution d'enseignement est la personne qui effectue la fourniture du bien meuble, les frais qui lui sont facturés ne peuvent constituer la contrepartie de la fourniture d'un bien meuble par bail. Il faut donc vérifier pourquoi la Corporation facture ces frais. Si les montants facturés par la Corporation constituent partie de la contrepartie de la fourniture d'un service effectuée par la Corporation à l'institution d'enseignement, la TPS doit être perçue et remise par la Corporation, calculée sur la valeur de la contrepartie de la fourniture de service effectuée au profit de l'institution d'enseignement.

Par contre et tel que mentionné à la réponse 3, lorsque l'institution d'enseignement rembourse à la Corporation des dépenses engagées par cette dernière à titre de mandataire de l'institution d'enseignement (entretien et réparation du bien par exemple), un tel remboursement n'est pas assujéti à la TPS.

6. Qui a droit à des CTI sur les dépenses d'opérations et d'immobilisations?

C'est l'institution d'enseignement, le mandant, qui est l'acquéreur des divers biens et services et non pas son mandataire. C'est donc elle qui a droit à un CTI à l'égard de ces dépenses. La façon de comptabiliser les dépenses aux états financiers ne vient pas modifier ces règles.

7. Est-ce que l'institution d'enseignement et la Corporation peuvent faire le choix de l'article 177(1.1) LTA?

Selon l'article 177(1.1) de la LTA, lorsqu'un inscrit, agissant à titre de mandataire dans le cadre de ses activités commerciales, effectue pour le compte d'un mandant une fourniture relativement à laquelle le mandant est tenu de percevoir la taxe, le mandataire et le mandant peuvent faire un choix conjoint auquel cas :

- la taxe percevable relativement à la fourniture entre dans le calcul de la taxe nette du mandataire et non de celle du mandant, comme si la taxe était percevable par le mandataire;
- le mandant et le mandataire sont solidairement responsables des obligations qui découlent du fait que la taxe devient percevable.

L'institution d'enseignement et la Corporation peuvent faire le choix de l'article 177(1.1) de la LTA si la Corporation agit dans le cadre de ses activités commerciales, c.-à-d. dans le cadre de la réalisation de fournitures taxables moyennant une contrepartie autre qu'une contrepartie

symbolique. Le choix fait en sorte que la Corporation pourra inclure la TPS perçue dans le calcul de sa taxe nette même si ce n'est pas elle le fournisseur.

Toutefois, un tel choix ne vient pas modifier les règles relatives aux CTI. Plus particulièrement, le choix ne permet pas à la Corporation de réclamer un CTI à la place de l'institution d'enseignement. De plus, l'institution d'enseignement demeure solidairement responsable du versement de la taxe.

Le choix pourra être accepté rétroactivement pour autant que le mandant et le mandataire satisfont les conditions de l'article 177(1.1) de la LTA et qu'ils ont agi dans le passé comme si un tel choix avait été effectué.

Les commentaires qui précèdent constituent notre opinion générale quant aux questions sur lesquelles vous désiriez obtenir notre interprétation. Cette interprétation 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 mémorandums 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 »

Interprétation relative à la TVQ

Les régimes de la TPS et de la TVQ étant généralement harmonisés, les réponses aux questions susmentionnées sont au même effet dans le régime de la TVQ.

Par ailleurs, advenant le cas où un mandataire souhaite produire, dans un dossier, une divulgation volontaire, il peut adresser sa demande à la Direction des enquêtes – Montréal :

3,	Complexe	Desjardins
Secteur		D246VE
Montréal	H5B	1A4
M ^{me}	Marie	Santucci
Tél. :	(514)	287-6313
(sans frais) 1 888 830-8808 (poste 6313)		

À ce sujet, le Bulletin d'interprétation ADM. 4/R2 du 31 mars 2004 intitulé *Les divulgations volontaires* ainsi que la Brochure IN-135 intitulée *La vérification fiscale des entreprises et des particuliers en affaires* peuvent être consultés.

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

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

Service de l'interprétation relative
au secteur public