

Québec, le 6 février 2007

Objet : Décision portant sur l'application de la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Acte de propriété superficielle et de servitudes
N/Réf. : 06-0103397

*****,

La présente donne suite à votre demande d'interprétation 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 de l'acte de propriété superficielle et de servitudes intervenu entre ***** et *****.

Plus précisément, vous désirez savoir si vous êtes tenu de percevoir la taxe sur les produits et services (« TPS ») et la taxe de vente du Québec (« TVQ ») à l'égard des montants qui vous sont payables par les Superficielles et qui sont mentionnés à ***** de l'acte de propriété superficielle et de servitudes que vous nous avez soumis.

FAITS

Les clauses pertinentes de l'acte de propriété superficielle et de servitudes peuvent se résumer comme suit.

Droit de propriété superficielle

1. Vous établissez, au moyen de la cession de votre droit d'accession, un droit de propriété superficielle, sur et sous une partie de votre propriété, située dans *****.
2. ***** .

3. *****.

Servitudes

4. *****.

Considérations

5. Vous consentez aux Superficiaires le droit de propriété superficière et les servitudes en considération de montants uniques payables à la signature de l'acte et de montants additionnels calculés de la façon décrite à ***** de l'acte et payables aux dates qui y sont mentionnées (***** et ***** de l'acte).

INTERPRÉTATION TPS

Nous sommes d'avis que vous êtes tenu de percevoir la TPS à l'égard de tous les montants qui vous sont payables par les Superficiaires et qui sont mentionnés à ***** de l'acte de propriété superficière et de servitudes *****.

L'article 221 de la Loi fédérale énonce que la personne qui effectue une fourniture taxable doit, à titre de mandataire de Sa Majesté du chef du Canada, percevoir la TPS payable par l'acquéreur. Toutefois, il y a des exceptions à cette règle. En effet, lorsqu'il s'agit de la fourniture d'un immeuble par vente, la personne qui effectue la fourniture n'est pas tenue de percevoir la TPS payable par l'acquéreur si ce dernier est inscrit au fichier de la TPS et, s'il est un particulier, l'immeuble n'est pas un immeuble d'habitation.

Ainsi, pour déterminer si vous êtes tenu de percevoir la TPS à l'égard des montants qui vous sont payables par les Superficiaires, nous avons dû déterminer tout d'abord si la fourniture d'immeubles effectuée, aux termes de l'acte de propriété superficière et de servitudes, se qualifie de fourniture par vente. Nous en sommes arrivés à la conclusion que la fourniture d'immeubles effectuée aux termes de cet acte s'apparente davantage à une fourniture par bail ou accord semblable qu'à une fourniture par vente pour les raisons suivantes.

Le terme « vente » est défini dans la Loi fédérale comme y étant assimilés le transfert de la propriété d'un bien et le transfert de la possession d'un bien en vertu d'une convention prévoyant le transfert de la propriété d'un bien. Par conséquent, pour que la fourniture effectuée aux termes de l'acte de propriété superficière et de servitudes se qualifie de « vente », il faut qu'il y ait eu transfert de propriété d'immeubles.

Or, la propriété superficière a été constituée dans l'acte au moyen d'une cession du droit d'accession. Voici ce qu'écrit M^e Pierre-Claude Lafond relativement à ce moyen de constitution de la propriété superficière :

« L'accession immobilière donne droit au propriétaire de l'immeuble à tout ce que le bien produit, en plus de tout ce qui s'y unit (art. 948 C.c.Q.). Ainsi, dans une situation normale, le propriétaire acquiert la propriété des constructions, des ouvrages et des plantations qui sont faits par autrui sur son immeuble (art. 957 C.c.Q.). Ainsi conçue, l'accession peut être comprise parmi les attributs du droit de propriété, au même titre que l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*.

Le propriétaire demeure libre de jouir de cette prérogative pour ses propres fins ou de la céder à quelqu'un d'autre, tout en conservant la propriété de l'immeuble principal. Lorsqu'il la cède, il consent un droit de propriété superficière au profit du bénéficiaire, lequel jouit à sa place de tous les droits rattachés à l'accession... On ne peut s'empêcher d'y voir une analogie avec l'usufruit, dans lequel le nu-propriétaire se prive de l'*usus* et du *fructus* que lui procure son bien...

L'effet [de la cession du droit d'accession] est le suivant : toutes les constructions, tous les ouvrages et toutes les plantations appartiennent au bénéficiaire du droit d'accession dès le moment de la cession...

Contrairement à la division de l'objet du droit de propriété, **la cession du droit d'accession ne crée pas immédiatement un droit de propriété superficière, faute d'objet. Il faut attendre que le bénéficiaire ou un autre auteur réalise des constructions, des ouvrages ou des plantations sur le fonds.** »¹.

Par conséquent, nous considérons qu'il n'y a pas eu transfert de propriété d'immeubles aux termes de l'acte de propriété superficière et de servitudes que vous nous avez soumis, mais plutôt transfert de possession d'immeubles aux termes d'un accord semblable à un bail.

Cette décision est sujette aux restrictions et aux conditions générales énumérées dans la section 1.4 du chapitre 1 de la *Série des mémorandums sur la TPS/TVH*. Nous sommes liés par cette décision, pourvu qu'aucune des questions mentionnées ne fassent présentement l'objet d'une vérification, d'une opposition ou d'un appel, que des modifications ayant des conséquences pertinentes ne soient pas apportées éventuellement à la Loi fédérale et que vous ayez décrit en détail tous les faits et les opérations nécessaires à l'égard desquels vous demandez une décision.

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 votre question est au même effet que celle donnée relativement à l'application de la TPS.

Si vous avez des questions concernant cette lettre, n'hésitez pas à communiquer avec ***** au ***** ou, sans frais, au 1-888-830-7747, poste *****.

¹ Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Éditions Thémis, Montréal, 1999, pp. 680-682.

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

Service de l'interprétation relative à
l'imposition des taxes