

Québec, le 13 août 2012

\*\*\*\*\*

**Objet : Interprétation relative à la TVQ**  
**Options d'achat sur un immeuble commercial – taux**  
**de la TVQ**  
**N/Réf. : 11-012355-001**

---

\*\*\*\*\*,

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de l'article 16 de la Loi sur la taxe de vente du Québec (L.R.Q., c. T-0.1) [ci-après LTVQ], tel que modifié par le chapitre 5 des Lois du Québec de 2010 (projet de loi 64) afin de hausser le taux de la TVQ, qui est passé de 7,5 % à 8,5 % le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

**Exposé des faits**

D'après le contenu de votre demande, notre compréhension des faits est la suivante :

1. Un bail commercial a été signé pour trois ans, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2010, entre \*\*\*\*\* (ci-après « le locateur/vendeur ») et \*\*\*\*\* (ci-après « les locataires/acheteurs »).
2. Le bail commercial vise un local commercial situé \*\*\*\*\*.
3. Le bail est automatiquement prolongé sauf si le particulier donne un avis écrit de six mois avant l'arrivée du terme ou de son intention de ne pas prolonger la durée du bail ou de son intention d'utiliser son option d'achat.
4. Le bail contient une clause d'option d'achat permettant aux locataires/acheteurs d'acheter l'immeuble du locateur/vendeur, dans lequel se trouvent les lieux loués, avant la fin du bail.
5. L'immeuble visé par la clause d'option d'achat (ci-après « l'immeuble ») est désigné comme suit : « \*\*\*\*\* ».

6. Il appert du contrat de vente que l'immeuble possède, outre le local des locataires/acheteurs, plusieurs locaux qui sont loués à différentes fins, dont celle de logement d'habitation.
7. Les locataires/acheteurs devaient payer un montant de 30 000 \$ avant le 31 janvier 2008 au locateur/vendeur, à titre de garantie de l'option d'achat, qui n'était pas remboursable si les locataires/acheteurs n'exerçaient pas leur option.
8. Le montant de 30 000 \$ pouvait être soustrait du prix de vente de l'immeuble.
9. Un contrat de vente est signé entre les deux mêmes parties pour un montant de \*\*\*\*\*.
10. Le contrat de vente prévoit que la propriété et la possession des lieux sont transférées aux locataires/acheteurs à compter du \*\*\*\*\* janvier 2011.
11. Selon le contrat notarié, la vente est faite en exécution de l'avant-contrat, prévu dans le bail, signé entre les parties le \*\*\*\*\* décembre 2007.
12. Le contrat de vente prévoit que les locataires/acheteurs pourront percevoir les loyers à compter du mois de février 2011.

### **Interprétation demandée**

Vous désirez connaître le taux de la TVQ applicable à la vente de l'immeuble dans le contexte du changement de taux survenu en 2011.

### **Interprétation donnée**

Selon le paragraphe 5 de l'article 206 des Lois du Québec de 2010, le taux de 8,5 % prévu à l'article 16 LTVQ est applicable à la fourniture d'un immeuble par vente effectuée en vertu d'une convention écrite, conclue après le 31 décembre 2010, suivant laquelle la propriété et la possession de l'immeuble sont transférées à l'acquéreur après cette date.

Ainsi, lorsque le transfert de propriété, le transfert de possession ou la signature de la convention écrite a lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le taux de la TVQ applicable la fourniture taxable par vente de l'immeuble est de 7,5 %.

Dans le cas en espèce, nous sommes d'avis que le transfert de propriété et de possession de l'immeuble sont survenus après le 31 décembre 2010. En effet, en vertu du contrat de vente intervenu suite à la levée de l'option, le transfert de propriété et de possession sont intervenus le \*\*\*\*\* janvier 2011.

Il importe donc de déterminer si la convention écrite relative à la fourniture de l'immeuble par vente a été conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

La clause d'option d'achat prévue au bail indiquait qu'un avis devait être envoyé au locataire/vendeur avant le 31 décembre 2010 afin de lever l'option. Les locataires/acheteurs avaient donc le choix d'exercer l'option ou non. On ne peut conclure que la clause prévue au bail obligeait les deux parties à procéder à la vente à une date déterminée et représentait une convention écrite relative à la vente de l'immeuble.

Une option d'achat est en fait considérée comme une promesse unilatérale au sens du droit civil<sup>1</sup> et n'équivaut pas au contrat envisagé<sup>2</sup>. Par contre, nous croyons que l'avis écrit envoyé au locateur/vendeur de la part des locataires/acheteurs signifiant qu'ils se prévalent de l'option d'achat constitue, au sens du droit civil, une acceptation à la promesse de conclure le contrat de vente de l'immeuble<sup>3</sup> et équivaut par le fait même à un avant-contrat<sup>4</sup> par lequel les parties s'obligent à contracter aux conditions prévues.

Ainsi, si l'avis écrit pour la levée de l'option a été envoyé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le taux de TVQ applicable à la transaction sera de 7,5 %.

Pour tout renseignement complémentaire quant à la présente lettre, vous pouvez communiquer avec \*\*\*\*\* au \*\*\*\*\* ou, sans frais, au \*\*\*\*\*.

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

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

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

---

<sup>1</sup> Jacques DESLAURIERS, « Le droit commun de la vente », dans *Obligations et contrats*, Collection de droit 2011-2012, École du Barreau du Québec, vol. 5, 2011, *La référence Droit civil*, EYB2011CDD137.

<sup>2</sup> *Code civil du Québec*, art. 1396.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> *Supra*, note 1.