

Québec, le 11 septembre 2012

\*\*\*\*\*

**Objet : Interprétation relative à la TVQ  
Administration d'un hôtel par un créancier – Demande de RTI  
N/Réf. : 12-013765-002**

---

\*\*\*\*\*,

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la Loi sur la taxe de vente du Québec (L.R.Q., c. T-0.1) [ci-après LTVQ] relativement aux dépenses engagées par le créancier hypothécaire du propriétaire d'un immeuble afin de maintenir l'immeuble dans un état adéquat aux fins de vente.

**Exposé des faits**

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

1. \*\*\*\*\* (ci-après « Créancier ») est une société qui ne réside pas au Québec et qui n'est pas inscrite au fichier de la TVQ, \*\*\*\*\*.
2. Créancier exerce une entreprise de prêt d'argent en Ontario.
3. Le \*\*\*\*\* octobre 2008, Créancier a accepté de prêter à \*\*\*\*\* (ci-après « Débiteur ») une somme totale de \*\*\*\*\* \$, \*\*\*\*\* garantie par une hypothèque sur un hôtel appartenant à Débiteur (ci-après le « Prêt ») situé au Québec.
4. L'article \*\*\*\*\* de l'acte hypothécaire, intervenu entre Créancier et Débiteur \*\*\*\*\* , prévoit que, dans le but de conserver la valeur du bien hypothéqué, le prêteur (Créancier) pourra gérer l'immeuble du débiteur (Débiteur) dans le cas où il serait en défaut de paiement.
5. Débiteur fut en défaut de rembourser le Prêt en septembre 2009. Débiteur ne put remplir ses obligations eu égard au Prêt et laissa l'administration de l'hôtel à Créancier en **octobre 2010**.
6. Depuis ce temps, Créancier engage directement diverses dépenses en lien avec cet immeuble.

7. Les dépenses engagées par Créancier à l'égard de l'hôtel représentent des paiements d'électricité, de réparations et de déneigement, eu égard desquelles de la TVQ fut payée.
8. Ces mesures ont été entreprises par Créancier dans l'espoir de conserver l'hôtel de Débiteur dans un état suffisamment convenable.
9. Créancier a entrepris, le \*\*\*\*\* **décembre 2011**, des procédures afin de reprendre possession de l'immeuble par l'entremise de la préparation d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

### **Interprétation demandée**

Tout d'abord, vous désirez savoir si Créancier peut s'inscrire rétroactivement au fichier de la TVQ le \*\*\*\*\* octobre 2008, soit la date où Créancier a prêté la somme d'argent à Débiteur, ou le \*\*\*\*\* septembre 2011, soit la date convenue avec l'agent de Revenu Québec.

Finalement, vous désirez savoir, dans le cas où Créancier pouvait être inscrite, si cette dernière pouvait demander des remboursements de taxes sur les intrants [ci-après RTI] relativement à la TVQ payée sur les dépenses qu'elle a engagées pour maintenir l'immeuble dans un bon état.

### **Interprétation donnée**

#### Inscription

En vertu de l'article 407 de la LTVQ, une personne qui effectue une fourniture taxable dans le cadre d'une activité commerciale qu'elle exerce au Québec est tenue d'être inscrite. Cependant, la personne qui ne réside pas au Québec et qui n'y exploite pas d'entreprise n'y est pas tenue.

L'expression « exploitation d'une entreprise » n'est pas définie dans la LTVQ. La question de savoir si une personne exploite une entreprise au Québec est une question de fait qui doit être examinée à la lumière des circonstances entourant chaque situation<sup>1</sup>.

Pour qu'il y ait exploitation d'une entreprise, l'Agence du revenu du Canada est d'avis que les activités en question doivent survenir de façon régulière ou continue<sup>2</sup>. Par conséquent, selon les faits soumis, Créancier n'exploitait pas d'entreprise au Québec puisqu'elle n'a effectué qu'un seul prêt au Québec, à une seule entité, et que son lieu d'affaires se situe en Ontario. Elle n'était donc pas tenue, en vertu de l'article 407 de la LTVQ, d'être inscrite en TVQ puisqu'elle répondait aux deux conditions prévues au paragraphe 3<sup>o</sup> de cet article:

- 1) elle était non-résidente du Québec, selon les faits soumis;
- 2) elle n'exploitait pas d'entreprise au Québec.

---

<sup>1</sup> Agence du revenu du Canada, Énoncé de politique P-051R2, « Exploitation d'une entreprise au Canada » (29 avril 2005).

<sup>2</sup> *Ibid.*

Par contre, l'article 411 de la LTVQ prévoit qu'il est possible pour une personne qui n'est pas tenue d'être inscrite, de s'inscrire volontairement. Selon les faits, étant donné que Créancier ne réside pas au Québec, mais qu'elle a, dans le cours normal de l'exploitation de son entreprise hors du Québec, conclu une convention relativement à la fourniture par elle d'un service qui doit être exécuté au Québec, soit la fourniture d'un service financier, pouvait présenter une demande d'inscription.

#### Inscription rétroactive

Dans notre cas, la date d'entrée en vigueur de l'inscription correspond à la date de la demande d'inscription puisque Créancier n'était pas obligée de s'inscrire en vertu de l'article 407 LTVQ. Par contre, la date d'entrée en vigueur pourra, dans certaines circonstances, être rétroactive. À cet égard, nous vous référons au bulletin d'interprétation TVQ. 415-2/R2<sup>3</sup> daté du 31 janvier 2003.

En vertu d'une entente \*\*\*\*\* entre \*\*\*\*\* Créancier et \*\*\*\*\* Revenu Québec, Créancier pourra s'inscrire rétroactivement en date du \*\*\*\*\* septembre 2011.

#### Droit de demander un RTI

Créancier, **depuis octobre 2010**, a engagé différents frais, tels les frais d'électricité, de réparation et de déneigement en vue de maintenir l'immeuble en bon état. À cet effet, Créancier désire savoir si elle pourrait demander un RTI relativement à la TVQ payée sur les frais susmentionnés, engagés subséquentement à l'inscription de Créancier le \*\*\*\*\* **septembre 2011**.

À la lumière des informations mentionnées et après analyse de l'acte d'hypothèque survenu entre Créancier et Débiteur en 2008, il semble que Créancier ait agi en tant que séquestre de Débiteur au sens de l'article 310 de la LTVQ. En effet, Créancier a, conformément à l'acte hypothécaire, le pouvoir de gérer l'immeuble de sa débitrice lorsque cette dernière est en défaut de payer<sup>4</sup>.

Créancier n'avait pas la propriété de l'immeuble, mais elle accomplissait des actes de simple administration en s'assurant de la conservation de l'immeuble<sup>5</sup>. Créancier était donc réputée agir à titre de mandataire de Débiteur conformément à l'article 311 LTVQ à l'égard de tout acte accompli se rapportant à l'immeuble.

Ainsi, Créancier ne peut demander de RTI sur les dépenses engagées quant à la conservation de l'immeuble, telles que le paiement de l'électricité, des réparations et du déneigement en son nom. Créancier pourrait demander, à titre de mandataire, un RTI relativement aux dépenses sous le numéro d'inscription du débiteur au fichier de la TVQ dans l'éventualité où le délai prévu pour présenter une telle demande n'est pas dépassé, conformément à l'article 431 de la LTVQ.

Par ailleurs, l'article 316 LTVQ prévoit que le séquestre est responsable de produire au ministre au moyen du formulaire prescrit contenant les renseignements

<sup>3</sup> Revenu Québec, Bulletin d'interprétation TVQ. 415-2/R2, « Inscription rétroactive » (31 janvier 2003).

<sup>4</sup> Voir acte d'hypothèque \*\*\*\*\*.

<sup>5</sup> *Code civil du Québec*, art. 1301 et 1302.

prescrits les déclarations que Débiteur était tenue de produire relativement à l'exploitation de l'immeuble.

De plus, à titre indicatif, soulignons que l'article 324.6 de la LTVQ prévoit que les articles 320, 321 et 324 à 324.4 relatifs à la saisie et la reprise de possession, ne s'appliquent pas dans le cas où le créancier est un séquestre au sens de l'article 310 de la LTVQ.

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

c. c. \*\*\*\*\* (DGE)