

Québec, le 9 mai 2013

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Fourniture du bail principal d'un parc immobilier
N/Réf. : 12-014926-001**

,

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C. (1985), c. E-15) [ci-après LTA] et de la Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1) [ci-après LTVQ]. Plus précisément, de l'application des articles 6.1 et 6.11 de la partie I de l'annexe V de la LTA et des articles 99 et 99.0.1 de la LTVQ à un bail principal entre une fiducie et une société par actions visant la location de plusieurs immeubles.

Exposé des faits

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

1. Une fiducie (Fiducie) et une société par actions (Société) sont inscrites aux fins de la TPS et de la TVQ.
2. Fiducie et Société sont des personnes liées aux fins de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.R.C. (1985), c. 1, 5^e suppl.) et de la Loi sur les impôts (RLRQ, c. I-3).
3. Fiducie est propriétaire d'un parc immobilier comprenant une dizaine d'immeubles :
 - Certains immeubles sont entièrement loués à des fins commerciales (**immeubles commerciaux**);
 - Certains immeubles qui se qualifient d'immeubles d'habitation sont entièrement loués à des fins résidentielles, c'est-à-dire qu'ils sont occupés de façon continue à titre résidentiel par des particuliers pour des durées d'au moins un mois (**immeubles résidentiels**);
 - Certains immeubles sont loués en partie à des fins commerciales et en partie à des fins résidentielles (**immeubles mixtes**).

4. Fiducie conclut un bail avec Société (Bail Principal) dont nous n'avons pas reçu copie, selon les modalités d'un bail « net-net », sur la totalité de ses immeubles.
5. Le Bail Principal a pour objet de confier la gestion de son parc immobilier à Société qui assumera l'entière responsabilité de tous les risques associés à la location de chaque immeuble.
6. Le Bail Principal prévoit que Société paiera un loyer fixe pour la location du parc immobilier de Fiducie. Aucun ajustement du loyer n'est prévu dans le Bail Principal.
7. Une annexe au Bail Principal prévoit une ventilation dudit loyer par immeuble en précisant dans quelle proportion la valeur du bail est attribuable à chacun des immeubles.
8. Lorsque Fiducie établit la facturation mensuelle du loyer payable par Société, elle calcule la TPS et la TVQ à percevoir en fonction de la valeur attribuable aux **immeubles commerciaux** et à la partie commerciale des **immeubles mixtes**.

Interprétation demandée

Vous désirez confirmer que la partie du Bail Principal attribuable à la location d'**immeubles résidentiels** et à la location de la partie résidentielle d'**immeubles mixtes** constitue une fourniture exonérée en application des articles 6.1 et 6.11 de la partie I de l'annexe V de la LTA et 99 et 99.0.1 de la LTVQ.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Le Bail Principal

La fourniture du Bail Principal est réputée être la fourniture d'un immeuble. En effet, l'article 136(1) de la LTA prévoit :

« Pour l'application de la présente partie, la fourniture, par bail, licence ou accord semblable, de l'utilisation ou du droit d'utilisation d'un immeuble ou d'un bien meuble corporel est réputée être une fourniture d'un tel bien. »

Le paragraphe 136(2) de la LTA prévoit, en partie, que dans le cadre de la fourniture d'un immeuble, lorsque l'immeuble comprend deux catégories de biens, soit un immeuble d'habitation et d'autres immeubles qui ne font pas partie d'un immeuble d'habitation, la fourniture de chaque catégorie de biens est réputée être une fourniture de biens distincts et aucune de ces fournitures n'est accessoire à l'autre.

La définition d'« immeuble d'habitation » prévue au paragraphe 123(1) de la LTA prévoit, notamment :

« a) la partie constitutive d'un bâtiment qui comporte au moins une habitation, y compris :

(i) la fraction des parties communes et des dépendances et du fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment,

(ii) la proportion du fonds sous-jacent au bâtiment correspondant au rapport entre cette partie constitutive et l'ensemble du bâtiment;

b) la partie d'un bâtiment, y compris la proportion des parties communes et des dépendances du bâtiment, et du fonds sous-jacent ou contigu à celui-ci, qui est attribuable à l'habitation et raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel, qui constitue :

(i) d'une part, tout ou partie d'une maison jumelée ou en rangée, d'un logement en copropriété ou d'un local semblable qui est, ou est destinée à être, une parcelle séparée ou une autre division d'immeuble sur lequel il y a, ou il est prévu qu'il y ait, un droit de propriété distinct des droits de propriété des autres parties du bâtiment,

(ii) d'autre part, une habitation;

[...] ».

Ainsi, la fourniture du Bail Principal sera divisée en deux fournitures réputées, soit la fourniture d'immeubles d'habitation et la fourniture des autres immeubles qui ne font pas partie d'un immeuble d'habitation. La fourniture réputée des immeubles d'habitation comprendra les **immeubles résidentiels** et la partie résidentielle des **immeubles mixtes**.

Fournitures réputées du Bail Principal

Selon notre compréhension des faits, la fourniture des habitations des **immeubles résidentiels** et de la portion résidentielle des **immeubles mixtes** par Société à des particuliers sera exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

De façon sommaire, l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la LTA prévoit qu'est exonérée la fourniture par bail, licence ou accord semblable d'un bien — notamment une habitation — effectuée au profit d'un acquéreur (preneur : dans notre cas, Société) pour une période de location durant laquelle le preneur ou un sous-preneur effectue une fourniture du bien, et la totalité ou la presque totalité de ces fournitures sont exonérées aux termes des articles 6 ou 7 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

Ainsi, la fourniture réputée des immeubles d'habitation (les **immeubles résidentiels** et la portion résidentielle des **immeubles mixtes**) de Fiducie à Société sera exonérée en vertu de l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

Par contre, la fourniture réputée des autres immeubles qui ne sont pas des immeubles d'habitation (les **immeubles commerciaux** et la portion commerciale des **immeubles mixtes**) sera taxable.

Les commentaires précédents constituent notre opinion générale sur le sujet de votre demande. Ces commentaires ne sont pas des décisions et, conformément aux lignes directrices énoncées dans le mémorandum sur la TPS/TVH *Service de décisions et d'interprétations en matière d'accise et de TPS/TVH (1.4)*, ils ne lient pas Revenu Québec en ce qui a trait à une situation en particulier. Les modifications proposées à la LTA, les règlements ou les énoncés interprétatifs peuvent avoir des répercussions sur l'interprétation donnée dans la présente.

Taxe de vente du Québec (TVQ)

Les régimes de la TVQ et de la TPS étant généralement harmonisés, notre interprétation relative à l'application de la TVQ à la situation ci-dessus décrite est au même effet que dans le régime de la TPS.

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

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

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