

Québec, le 11 mars 2013

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Convention de mandat relative à des achats de groupe
N/Réf. : 13-016879-001**

,

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] à l'égard d'une convention de mandat relative à des achats de groupe dans le domaine de l'immobilier.

Exposé des faits

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

1. Des propriétaires d'immeubles résidentiels se regroupent et désignent l'un d'eux comme étant le mandataire pour l'achat de certains biens et services reliés à l'exploitation de leurs immeubles résidentiels.
2. La forme juridique des propriétaires varie d'un parc immobilier à l'autre (propriétaires uniques, copropriétaires, sociétés de personnes ou sociétés par actions).
3. Aucun des propriétaires n'est inscrit aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).
4. Les biens et services ainsi acquis sont généralement :
 - des biens meubles;
 - de l'assurance;
 - la négociation de taux préférentiels pour les hypothèques et le refinancement;
 - l'embauche du personnel pour la maintenance et l'administration des différents parcs immobiliers.

5. Cette façon de procéder a pour objectif :
 - de bénéficier d'un plus grand pouvoir de négociation et d'obtenir de meilleurs prix en achetant en plus grande quantité;
 - d'épargner et de simplifier de façon importante l'administration et la gestion des coûts reliés à l'exploitation des immeubles résidentiels.
6. À cette fin, une convention écrite de mandat expose clairement les conditions régissant les rapports entre les propriétaires mandants et le propriétaire mandataire.
7. Les employés engagés par le propriétaire mandataire reconnaissent les propriétaires mandants comme leur employeur au même titre que le propriétaire mandataire.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part afin de déterminer s'il existe une relation de mandat aux fins de la TPS et de la TVQ entre les propriétaires mandants et le propriétaire mandataire en regard de la convention signée entre les parties et des faits mentionnés ci-dessus.

De plus, vous souhaitez que nous déterminions si les sommes payées par les propriétaires mandants au propriétaire mandataire constituent des remboursements de dépenses non assujettis à la TPS et à la TVQ, ou encore la contrepartie de fournitures taxables de services de gestion immobilière.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Le paragraphe 165(1) de la LTA prévoit que l'acquéreur d'une fourniture taxable effectuée au Canada est tenu de payer une taxe calculée au taux de 5 % sur la valeur de la contrepartie de la fourniture. La « contrepartie » d'une fourniture correspond au montant qui est payable pour celle-ci par effet de la loi¹. Quant à la notion de « fourniture », elle est définie largement dans la LTA comme étant la livraison de biens ou la prestation de services, notamment par vente, transfert, troc, échange, louage, licence, donation ou aliénation.

Dans certaines situations, les parties peuvent avoir conclu une convention de mandat en vertu de laquelle l'une d'elles, à titre de mandataire, acquiert certaines fournitures pour le compte de l'autre, le mandant. Les dispositions législatives propres au mandat se retrouvent aux articles 2130 et suivants du Code civil du Québec, lequel énonce :

« Le mandat est le contrat par lequel une personne, le mandant, donne le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement d'un acte juridique avec un tiers, à une autre personne, le mandataire qui, par le fait de son acceptation, s'oblige à l'exercer.

¹ Par. 123(1) LTA, « contrepartie ».

Ce pouvoir et, le cas échéant, l'écrit qui le constate, s'appellent aussi procuration. »

Aux fins de la TPS, un mandataire est considéré être le prolongement du mandant, de sorte que les actions du mandataire sont celles du mandant. Lorsque le mandant rembourse le mandataire relativement à des fournitures acquises auprès d'un tiers par le mandataire pour le compte du mandant, ce remboursement ne constitue pas la contrepartie d'une fourniture et n'est pas assujéti à la TPS².

L'Agence du revenu du Canada (ARC) a mentionné les qualités essentielles et les indices pouvant servir afin de déterminer si une opération a été réalisée par une personne pour son propre compte ou à titre de mandataire d'une autre personne. Au même effet, l'ARC a précisé qu'une convention de mandat peut prévoir l'embauche et la rémunération des employés³.

Après analyse du dossier et sur la base des lignes directrices proposées dans les publications de l'ARC précitées, nous sommes d'avis qu'il existe une relation de mandat entre les propriétaires mandants et le propriétaire mandataire en regard de la convention signée par les parties puisque les trois qualités essentielles du mandat prévues par l'ARC sont rencontrées :

- il y a consentement entre les propriétaires mandants et le propriétaire mandataire :

l'objet du contrat, tel qu'énoncé au préambule, consiste sans équivoque à établir une relation mandant/mandataire entre les parties. À cette fin, le mandataire est mandaté afin d'acquérir des biens et services et négocier pour le compte des mandants (article 2.1);

- le propriétaire mandataire a le pouvoir d'influer sur la situation juridique des propriétaires mandants :

l'article 2.1 prévoit que le mandataire représente les mandants dans l'accomplissement des actes qui y sont énumérés, notamment afin de négocier, régler et signer les contrats avec des entrepreneurs, des fournisseurs de biens, des contrats de services, des renouvellements d'hypothèques et les contrats relatifs à l'embauche des employés;

- les propriétaires mandants disposent d'un certain degré de contrôle sur le propriétaire mandataire :

le propriétaire mandataire doit obtenir l'accord des propriétaires mandants pour établir les conditions de travail et la rémunération des employés, ainsi que tout acte relatif à leur mise à pied (article 2.1 d) (iii)). Le propriétaire mandataire a l'obligation de rendre des comptes aux propriétaires mandants (articles 2.4.1 et 2.4.2).

² ARC, Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-182R, « Du mandat » (juillet 2003).

³ ARC, Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-238, « Application de la TPS/TVH aux paiements effectués entre les parties au sein d'un organisme de la médecine » (7 novembre 2000), à l'exemple 4; ARC, Interprétation technique 2012-142436 « Implementation of Cost Sharing Arrangement » (15 mai 2012) (taxnet.pro).

De plus, les indices additionnels suivants proposés par l'ARC confirment l'existence d'une convention de mandat entre les propriétaires :

- les pratiques comptables – Le fait que les dépenses soient déclarées aux autorités fiscales comme ayant été faites par les propriétaires mandants en fonction de leurs intérêts respectifs (article 3.2);
- l'acceptation des risques – Le fait que les propriétaires mandants tiennent indemne le propriétaire mandataire contre toute responsabilité, coût ou autre dépense pour lesquels il peut devenir responsable dans le cadre de son mandat (article 3.3);
- la rémunération – Le fait que le propriétaire mandataire se fasse rembourser les frais engagés pour le compte des propriétaires mandants (2.4.1).

En conséquence, les remboursements effectués par les propriétaires mandants au propriétaire mandataire relativement aux biens et services acquis, incluant les coûts attribuables aux salariés, ne sont pas versés en contrepartie d'une fourniture taxable et ne sont pas assujettis à la TPS.

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 memorandum 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 ***** ou, sans frais, au *****.

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

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