

DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
Direction de l'interprétation relative
à l'imposition des taxes

DATE : Le 10 avril 2014

OBJET : **Interprétation relative à la TPS et à la TVQ**
Début d'utilisation mixte d'un gîte
N/Réf. : 13-019731-001

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] relativement au sujet mentionné en objet.

Exposé des faits

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

1. Un particulier inscrit achète un immeuble commercial le *****.
2. L'immeuble est exploité en tant que gîte par le vendeur.
3. Le contrat notarié indique que la fourniture de l'immeuble est taxable et qu'il relève de la responsabilité de l'acquéreur de remettre les taxes aux autorités fiscales puisque ce dernier est un inscrit.
4. L'acquéreur a l'intention, dès l'acquisition, d'effectuer des rénovations afin de transformer 30 % du gîte en immeuble d'habitation afin d'y établir sa résidence principale.
5. Les rénovations effectuées ne sont pas des rénovations majeures au sens de la loi.
6. L'acquéreur a remis 100 % des taxes lors de l'achat de l'immeuble. Il a demandé des crédits de taxes sur intrants (CTI) sur 70 % de l'immeuble.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part quant aux interrogations suivantes :

- Vous désirez savoir quelle est l'application de la loi suite à l'acquisition du gîte et au début d'utilisation de 30 % de l'immeuble en résidence principale.
- Vous désirez également savoir si le particulier se qualifie pour le remboursement pour habitation neuve pour le 30 % de l'immeuble qu'il utilise à des fins de résidence.
- Vous désirez savoir quelle sera l'application de la loi lors de la revente de l'immeuble.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Acquisition de l'immeuble

La définition d'« immeuble d'habitation » prévue au paragraphe 123(1) de la LTA exclut spécifiquement ceci :

« [...] tout ou partie d'un bâtiment qui est un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable, ni le fonds et les dépendances qui y sont attribuables, si le bâtiment n'est pas visé à l'alinéa c) et si la totalité ou la presque totalité des baux, licences ou accords semblables, aux termes desquels les habitations dans le bâtiment ou dans la partie de bâtiment sont fournies, prévoient, ou sont censés prévoir, des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours. ».

L'immeuble étant utilisé en totalité comme un gîte par le vendeur, la vente sera taxable puisqu'aucune exonération n'est prévue à la LTA.

L'acquéreur devra, en vertu du paragraphe 221(2) et de l'alinéa 228(4)a) de la LTA, payer la TPS aux autorités fiscales puisqu'il est un inscrit et qu'il a acquis un immeuble autre qu'un immeuble d'habitation pour l'utiliser principalement dans le cadre de ses activités commerciales.

L'acquéreur pourra, lors de sa déclaration de TPS, réclamer un CTI pour la partie de l'immeuble qu'il a acquise pour utiliser dans le cadre de ses activités commerciales (70 % de l'immeuble utilisé en tant que gîte), en vertu du paragraphe 169(1) de la LTA.

Le particulier ne pourra pas réclamer de CTI pour la partie de l'immeuble qu'il a acquis à des fins résidentielles. Aucun CTI ne pourra être réclaté sur les rénovations effectuées sur la partie résidentielle de l'immeuble.

Le paragraphe 196(1) de la LTA établit une présomption à l'effet que lorsqu'une immobilisation est acquise dans une mesure déterminée à une fin déterminée, l'acquéreur est réputé utiliser l'immobilisation dans cette mesure et selon cette fin, immédiatement après l'avoir acquise.

La conversion aura donc lieu immédiatement après l'acquisition en application du paragraphe 190(1) de la LTA. En effet, immédiatement après l'acquisition, l'acquéreur commence à utiliser à titre d'immeuble d'habitation un immeuble acquis pour cette fin, mais cet immeuble n'était pas un immeuble d'habitation avant cette acquisition.

L'acquéreur sera réputé avoir effectué des rénovations majeures à l'immeuble en vertu de l'alinéa 190(1)a) et ces rénovations majeures sont réputées avoir débutées à ce moment et avoir été achevées en grande partie au premier en date du moment où l'immeuble d'habitation est occupé à titre résidentiel ou d'hébergement.

Par ailleurs, étant donné que l'acquéreur acquiert l'immeuble d'habitation lors de la conversion pour l'utiliser exclusivement comme résidence principale pour lui, il ne sera pas réputé constructeur en vertu de l'alinéa 190(1)c) de la LTA. Les règles d'autocotisation prévues aux paragraphes 191(1) et suivants de la LTA ne s'appliqueront donc pas.

Remboursement pour habitation neuve

L'acquéreur se qualifie au remboursement pour habitation neuve puisqu'il est réputé avoir effectué des rénovations majeures en vertu du paragraphe 190(1) de la LTA. Les autres conditions du remboursement prévues au paragraphe 256(2) de la LTA doivent être rencontrées.

Revente de l'immeuble

Lors de la revente de l'immeuble par l'acquéreur inscrit, l'immeuble sera réputé être une fourniture distincte de deux immeubles, soit un immeuble d'habitation et un immeuble commercial, en vertu du paragraphe 136(2) de la LTA.

La fourniture de la partie commerciale de l'immeuble (70 % est utilisée en tant que gîte) sera taxable alors que celle de la partie résidentielle (30 % est utilisée comme résidence) sera exonérée, en application de l'article 2 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

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.

Cependant, soulignons qu'aux fins de la TVQ, les modalités du remboursement pour immeuble d'habitation neuf prévues aux articles 370.9 et suivants de la LTVQ sont légèrement différentes quant au montant du plafond et au pourcentage de TVQ remboursée.

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