

Québec, le 7 mars 2014

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Vente de terrain sans habitation
et taux de taxation applicable
N/Réf. : 14-020418-001**

*****,

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de l'article 165 de la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C. (1985), c. E-15) [ci-après LTA] et de l'article 16 de la Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1) [ci-après LTVQ]. Plus précisément, vous avez des questions relativement aux règles transitoires concernant les modifications des taux de taxation prévus à ces articles.

Exposé des faits

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

1. ***** peut effectuer la fourniture par vente de terrains sans habitation *****.
2. À l'occasion, il arrive que le contrat de vente notarié du terrain, réalisé conformément à une offre d'achat, soit signé ultérieurement par les parties.
3. ***** a été informé que, dans certaines circonstances, les taux de taxation (taxe sur les produits et services (TPS) et taxe de vente du Québec (TVQ)) applicables au moment de la signature du contrat notarié pour la vente d'un terrain, pouvaient être différents des taux de taxes en vigueur à ce moment.

Interprétation demandée

Vous désirez obtenir une interprétation sur les règles relatives à la détermination des taux de taxes applicables aux transactions conclues par ***** dans ces circonstances.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Généralement, la fourniture d'un terrain sans habitation par ***** sera une fourniture taxable.

L'article 165 de la LTA prévoit que l'acquéreur d'une fourniture taxable effectuée au Canada est tenu de payer une taxe calculée au taux applicable de 5 % sur la valeur de la contrepartie¹ de la fourniture, lorsque la TPS devient payable ou est payée le 1^{er} janvier 2008 ou après, sans l'avoir été avant cette date². Rappelons qu'avant le 1^{er} janvier 2008, le taux de taxation de la TPS était de 6 % et qu'avant le 1^{er} juillet 2006, il était de 7 %.

Le paragraphe 168(5) de la LTA énonce la règle générale, pour les immeubles, quant à la détermination du moment où la taxe est payable. Cette disposition prévoit notamment que la taxe, relativement à la fourniture taxable d'un immeuble par vente, est payable à la première des deux dates qui suivent :

- 1) le jour du transfert de la propriété du bien à l'acquéreur et;
- 2) le jour du transfert de la possession du bien à celui-ci aux termes de la convention portant sur la fourniture.

Ainsi, lorsque ***** transfère la propriété du terrain sans habitation ou la possession de celui-ci aux termes d'une convention portant sur sa fourniture, depuis le 1^{er} janvier 2008, le taux de taxation de 5 % s'applique.

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)

D'abord, tout comme dans le régime de la TPS, la fourniture d'un terrain sans habitation par ***** constituera généralement une fourniture taxable.

¹ Voir par. 123(1) « contrepartie » de la LTA.

² Pour davantage d'informations, nous vous invitons à consulter le document de l'Agence du revenu du Canada, Info TPS/TVH GI-038 *Réduction du taux de la TPS/TVH (2008) (GI-038)*.

Dans le régime de la TVQ, l'article 16 de la LTVQ prévoit le taux de taxation applicable sur la valeur de la contrepartie³ d'une fourniture taxable. Contrairement au régime de la TPS, le taux de la TVQ a augmenté. En effet, le 1^{er} janvier 2011, le taux est passé de 7,5 % à 8,5 %. Ensuite, le 1^{er} janvier 2012, le taux est établi à 9,5 %. Finalement, le 1^{er} janvier 2013, le taux a été fixé à 9,975 %, afin de tenir compte du fait que la TPS était retirée de l'assiette de la TVQ à compter de cette date.

Lors de ces hausses, des dispositions transitoires spécifiques aux fournitures par vente d'immeubles ont été édictées au paragraphe 5° de l'article 206 du chapitre 5 des Lois du Québec de 2010, au paragraphe 5° de l'article 233 du chapitre 6 des Lois du Québec de 2011, ainsi qu'au paragraphe 5° de l'article 31 et au paragraphe 5° de l'article 49 du chapitre 28 des Lois du Québec de 2012.

Selon ces règles, les fournitures d'immeubles effectuées en vertu de conventions écrites⁴ conclues, par exemple, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011 inclusivement, suivant lesquelles la propriété et la possession de l'immeuble sont transférées à l'acquéreur après le 31 décembre 2010, sont assujetties au taux de TVQ de 8,5 %.

Conséquemment, si le transfert de propriété ou de possession du terrain sans habitation ou la signature de la convention écrite a lieu avant le 1^{er} janvier 2011, le taux de TVQ de 7,5 % est applicable à la fourniture de l'immeuble.

De même, les fournitures d'immeubles effectuées en vertu de conventions écrites conclues entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2012 inclusivement, suivant lesquelles la propriété et la possession de l'immeuble sont transférées à l'acquéreur après le 31 décembre 2011 sont assujetties au taux de TVQ de 9,5 %.

Finalement, les fournitures d'immeubles effectuées en vertu de conventions écrites conclues après le 31 décembre 2012 sont assujetties au taux de TVQ de 9,975 %. Parallèlement, la taxe payable en vertu de la partie IX de la LTA sera exclue de la contrepartie de ces fournitures⁵.

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

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

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

³ Voir art. 1 « contrepartie » de la LTVQ.

⁴ Généralement, Revenu Québec considère qu'une offre d'achat écrite acceptée par les parties relativement à la fourniture par vente d'un immeuble constituera une convention écrite aux fins de l'application des règles transitoires.

⁵ Voir art. 52 de la LTVQ.