



Québec, le 7 avril 2014

\*\*\*\*\*

**Objet : Interprétation relative à la TPS  
Interprétation relative à la TVQ  
Période de loyer gratuit d'un bail commercial  
N/Réf. : 14-020586-001**

---

\*\*\*\*\*  
,

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 des taxes versées sur des montants payés par erreur pour des périodes de loyer gratuit dans le cadre d'un bail commercial.

### Exposé des faits

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

1. Un propriétaire (Bailleur) offre comme incitatif des mois de loyer gratuit dans le cadre de ses activités de locations commerciales.
2. Un locataire (Preneur) semble avoir payé par erreur des sommes en faveur du Bailleur pour une période de loyer gratuit.
3. Ce paiement indu découle soit d'un prélèvement automatique, d'une date de mise en application mal programmée ou parce que le commis aux comptes payables n'a pas reçu le détail du bail et a envoyé des paiements pour une période de location où le loyer devait être gratuit.
4. La taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ), calculées sur ces montants versés par erreur, ont aussi été payées au Bailleur.

## Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part relativement aux questions suivantes :

1. Quel est le traitement au niveau de la TPS et de la TVQ concernant les montants payés par erreur pour des périodes de loyer gratuit?
2. Si la taxe est payable à l'égard de ces sommes payées par erreur, est-ce que le Preneur est admissible à un crédit de taxe sur les intrants (CTI) malgré le fait que la période est exempte de loyer ? Est-ce que la copie du bail rencontre les exigences documentaires à la réclamation du CTI?
3. Lorsque les montants reçus par erreur sont finalement appliqués en réduction d'un loyer pour une période de location prévue au bail, qu'arrive-t-il au niveau de la taxe si elle est payable au moment de l'encaissement du montant?

## Interprétation donnée

### Taxe sur les produits et services (TPS)

#### *Traitement de la taxe sur les montants payés par erreur*

En matière de location commerciale, au titre d'incitatif à louer, un Bailleur inscrit peut offrir une période exempte de loyer à un Preneur. Le Bailleur est considéré comme effectuant la fourniture d'un immeuble au Preneur pour une contrepartie nulle pour la durée exempte de loyer. Si aucune contrepartie n'est payée ou payable, le Bailleur n'est donc pas tenu de percevoir la TPS<sup>1</sup>.

Si une contrepartie est par ailleurs payée, le Bailleur est tenu de remettre la TPS selon les règles générales. En effet, selon le paragraphe 168(1) de la LTA, la taxe est payable par l'acquéreur au premier en date du jour où la contrepartie de la fourniture taxable est payée et du jour où cette contrepartie devient due. En vertu de l'alinéa 225(1) de la LTA, une personne doit inclure dans le calcul de sa taxe nette les montants de TPS perçus.

Toutefois, le montant de TPS payable par le Preneur peut être rajusté au moyen d'une note de crédit du Bailleur tel que prévu à l'article 232 de la LTA. Pour l'application de la TPS, une note de crédit est un moyen pour rajuster la TPS payable dans des situations où la TPS a été perçue et doit être remboursée ou créditée<sup>2</sup>. Dans le cas où le Preneur est un inscrit, le Bailleur peut choisir de ne pas rembourser, créditer ou redresser la TPS déjà exigée ou perçue. Il serait même préférable de se prévaloir de ce dernier choix lorsque le Bailleur qui accorde le remboursement, le redressement ou le crédit a déjà déclaré la taxe et que le Preneur a déjà réclamé ou a le droit de réclamer les CTI correspondants<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Agence du revenu du Canada (ARC), Série des mémorandums sur la TPS\TVH 19.4.1, « Immeubles commerciaux - Ventes et locations » (août 1999).

<sup>2</sup> ARC, Série de mémorandums sur la TPS\TVH 12.2, « Remboursement, redressement ou crédit de la TPS/TVH en vertu de l'article 232 de la loi sur la taxe d'accise » (avril 2008).

<sup>3</sup> ARC, Série de mémorandums sur la TPS\TVH 8.1, « Règles générales d'admissibilité » (mai 2005).

Dans le cas où le paragraphe précédent ne trouve pas application, soit si le Preneur n'a pas réclamé de CTI et que le Bailleur choisirait de ne pas rembourser, redresser ou créditer la TPS perçue par erreur, le Preneur pourrait demander le remboursement de la taxe qu'il n'avait pas à payer en vertu de l'article 261 de la LTA.

#### *Admissibilité à un CTI*

Selon le paragraphe 169(1) de la LTA, une personne peut, pour sa période de déclaration au cours de laquelle elle est un inscrit, relativement à un bien ou à un service qu'elle acquiert, demander un CTI à l'égard de la taxe qui devient payable par la personne ou est payée sans qu'elle soit devenue payable. Puisque la taxe payable à l'égard de la contrepartie est payée, le Preneur qui reçoit la fourniture dans le cadre de ses activités commerciales peut, dans le délai prévu au paragraphe 225(4) de la LTA, demander un CTI à l'égard de cette taxe.

N'ayant pas en notre possession les documents pertinents, nous ne pouvons répondre à votre demande quant à savoir si la copie du bail rencontre les exigences documentaires à la réclamation de CTI prévus au paragraphe 169(4) de la LTA.

#### *Montants payés par erreur appliqués en réduction du loyer*

Le paragraphe 168(9) de la LTA prévoit que lorsqu'une personne verse des arrhes au titre d'une fourniture, ces arrhes ne sont considérées comme la contrepartie payée à ce titre que lorsque le fournisseur les considère ainsi. Un montant que le Preneur donne en garantie pour assurer l'exécution d'une obligation qui lui incombe pourrait être considéré comme des arrhes en application de ce paragraphe. Or, selon les faits dont nous disposons, nous ne pouvons conclure que le montant payé par erreur constitue un dépôt de sécurité en vertu du paragraphe 168(9) de la LTA, n'ayant pas en main le contrat de bail liant les parties. En outre, il y aurait lieu de savoir si les termes du bail prévoient un tel dépôt de sécurité.

Par conséquent, le Bailleur est tenu de remettre la TPS selon les règles générales.

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 \*\*\*\*\*.

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

\*\*\*\*\*

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