

Québec, le 8 octobre 2014

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Acquisition de propriétés résidentielles
N/Réf. : 14-023083-001**

,

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 de l'acquisition de propriétés résidentielles dans un processus de négociation de gré à gré. Plus précisément, vous souhaitez obtenir notre position quant aux indemnités versées dans le cadre de l'acquisition de propriétés *****.

Exposé des faits

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

1. Vos clients ***** négocient pour l'acquisition de gré à gré de propriétés résidentielles appartenant à des particuliers *****.
2. Le prix de vente prévu à l'acte de vente, à être versé au particulier (Vendeur) par ***** (Acquéreur), correspondra à la juste valeur marchande (JVM) de l'immeuble acquis.
3. Il est prévu que l'Acquéreur soit responsable du paiement et de la remise de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ) selon le processus habituel en matière d'acquisition, s'il y a lieu.
4. En plus de l'acte de vente, les parties exécuteront parallèlement une *Convention d'indemnités* où l'Acquéreur conviendra de payer diverses indemnités au Vendeur dans le but de l'indemniser pour les inconvénients et autres répercussions occasionnées par la vente de sa propriété.
5. *****.

6. La majorité des montants des indemnités est généralement basée sur une évaluation des dommages/répercussions et consiste en un montant forfaitaire.
7. Toutefois, les honoraires professionnels (évaluateur et conseiller juridique) ainsi que tout montant relatif à une pénalité d'hypothèque pour remboursement anticipé du prêt sont, quant à eux, « remboursés » par l'Acquéreur, sur preuve des factures pertinentes à l'appui.
8. L'Acquéreur est inscrit aux fichiers de la TPS et de la TVQ.
9. Vous nous avez soumis, avec votre demande, les documents suivants : un exemple de promesse d'achat, un exemple d'une *Convention d'indemnités* et deux *Compléments d'informations* remis à des propriétaires résidentiels relativement aux indemnités qui pourraient leur être versées (non applicables à tous les cas).

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part afin de déterminer si :

1. La TPS et la TVQ sont applicables aux différentes indemnités prévues à la *Convention d'indemnités* et aux *Compléments d'informations* précités.
2. Le cas échéant, qui est responsable du paiement des taxes sur de telles indemnités. Est-ce ***** l'Acquéreur de la propriété?

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Question 1

La fourniture par vente d'un immeuble d'habitation, effectuée par une personne autre que le constructeur de l'immeuble, est généralement exonérée pour l'application de la TPS, à moins d'être visée par une des exclusions qui y sont prévues.

En effet, si la personne a réclamé un crédit de taxes sur les intrants à l'égard de sa dernière acquisition de l'immeuble d'habitation ou à l'égard des améliorations y apportées, la vente de l'immeuble d'habitation sera alors taxable¹.

Un immeuble d'habitation est défini au paragraphe 123(1) de la LTA comme étant la partie d'un bâtiment qui comporte au moins une habitation, y compris :

- la fraction des parties communes et des dépendances ainsi que du fonds contigu au bâtiment, qui est vraisemblablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment;

¹ Article 2 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

- la portion du fonds sous-jacent au bâtiment correspondant au rapport entre cette partie constitutive et l'ensemble du bâtiment. Il est à noter que la dépendance que l'on peut raisonnablement justifier comme étant nécessaire à l'usage du bâtiment, comme lieu de résidence pour des particuliers, sera considérée comme faisant partie de l'immeuble.

Un logement en copropriété est défini au paragraphe 123(1) de la LTA comme un immeuble d'habitation.

Indemnités

Lorsqu'un montant est payé en compensation de la perte du droit de propriété d'un immeuble, nous sommes d'avis que celui-ci est versé en contrepartie de la fourniture de l'immeuble et non à titre de dédommagement.

Cependant, lorsque le total de la compensation versée excède la JVM de l'immeuble et qu'aucune autre fourniture n'est effectuée par le Vendeur, l'excédent du montant constitue un paiement versé en dédommagement² et n'est pas considéré comme étant la contrepartie d'une fourniture.

Les indemnités versées relativement aux préjudices causés par l'acquisition des propriétés *****, en l'occurrence les frais et déboursés afférents à la réalisation de l'acquisition ainsi que les frais d'experts remboursés, ne constituent pas la contrepartie d'une fourniture, mais plutôt une compensation pour des dommages causés aux propriétaires devant vendre leurs propriétés résidentielles *****.

La TPS n'est donc pas exigible relativement au paiement des indemnités.

Question 2

Puisque la fourniture de l'immeuble d'habitation et de l'indemnité ne sont pas taxables, il n'y a pas lieu de répondre à cette question.

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.

² Voir à ce sujet l'Énoncé de politique P-218R « *Statut fiscal des montants versés en dédommagement, qu'ils soient ou non visés par l'article 182 de la Loi sur la taxe d'accise* » de l'Agence du revenu du Canada.

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'interprétation des taxes