



Québec, le 15 mai 2015

\*\*\*\*\*

**Objet : Interprétation relative à la TPS  
Interprétation relative à la TVQ  
Construction d'un agrandissement par une coopérative  
de service à domicile  
N/Réf. : 14-023469-001**

---

\*\*\*\*\*  
,

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 à la construction d'un agrandissement à un immeuble qui sera utilisé à titre de résidence par des personnes ayant des déficiences physiques ou intellectuelles.

### Exposé des faits

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

1. La Coopérative \*\*\*\*\* (Coopérative) est constituée en vertu de la Loi sur les Coopératives (RLRQ c. C-67.2) et exploite son entreprise dans un immeuble acquis en 2002 (Immeuble).
2. Lors de l'acquisition, la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) ont été remises aux autorités fiscales par le vendeur puisque l'Immeuble était utilisé à des fins commerciales uniquement et que la Coopérative n'était pas un inscrit.
3. La Coopérative s'est inscrite aux fichiers de la TPS et de la TVQ en 2013.
4. La Coopérative effectue des services d'aide domestique (entretien ménager, préparation de repas), d'assistance et de soins à la personne (aide aux bains, habillage, hygiène) et de soutien (accompagnement, répit).

5. Une partie des services effectués sont des fournitures exonérées (86 %) et l'autre partie des fournitures taxables (14 %).
6. Pour effectuer ses activités, la Coopérative reçoit un financement public de moins de 40 %.
7. La Coopérative projette d'agrandir l'Immeuble utilisé pour effectuer ses activités afin d'y construire des résidences spécialisées pour personnes ayant des déficiences physiques sévères ou des déficiences intellectuelles.
8. L'agrandissement pourra accueillir \*\*\*\*\* résidents à long terme, dont \*\*\*\*\* places en résidence de groupe et \*\*\*\*\* places en appartements supervisés.
9. Aucune subvention additionnelle ne sera obtenue pour l'agrandissement de l'Immeuble.
10. La Coopérative aura un contrat de service avec le Centre de santé et de services sociaux \*\*\*\*\* (Centre).
11. Le contrat de service prévoit que la Coopérative offrira des chambres et appartements meublés aux résidents ainsi que trois repas par jour. Également, des services d'aide physique (lever, coucher, hygiène, aide à l'alimentation), des services domestiques (entretien ménager, préparation de repas), des services de surveillance 24 heures sur 24 et de soutien civique (administration de budgets, rédaction de documents ou formulaires) seront fournis.
12. Le Centre offrira quant à lui des services professionnels aux résidents, tels que des soins infirmiers et des soins médicaux.

### **Interprétation demandée**

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part afin de savoir si, à la suite de la construction de l'agrandissement de l'Immeuble, la Coopérative pourra obtenir le remboursement pour immeuble locatif neuf ou tout autre type de remboursement de taxes.

### **Interprétation donnée**

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

##### *Type d'immeuble*

Avant la construction de l'agrandissement, nous sommes d'avis que l'Immeuble n'était pas un immeuble d'habitation selon la définition prévue au paragraphe 123(1) « immeuble d'habitation » de la LTA.

Nous sommes également d'avis que la construction de l'agrandissement de l'Immeuble existant ne se qualifie pas d'adjonction à un immeuble d'habitation.

Par ailleurs, lorsque la construction sera complétée, l'Immeuble comprendra des habitations. Une partie de l'Immeuble se qualifiera donc d'immeuble d'habitation à logements multiples puisqu'on prévoit que des résidents y soient logés à long terme.

#### *Construction de l'agrandissement*

Lors de la construction de l'agrandissement, la Coopérative sera constructeur d'un immeuble d'habitation selon la définition prévue au paragraphe 123(1) « constructeur » de la LTA.

La Coopérative pourra réclamer des crédits de taxes sur les intrants (CTI) relatifs aux travaux effectués pour construire l'Immeuble d'habitation à logements multiples, en vertu de l'alinéa 169(1)b) de la LTA, en proportion de l'utilisation effectuée de son immobilisation immédiatement après sa dernière acquisition.

Selon les faits soumis, l'utilisation de l'immobilisation à des fins commerciales est de 14 %. Ainsi, seuls 14 % des CTI relatifs aux travaux d'agrandissement pourront être réclamés par la Coopérative.

Lorsque les travaux seront presque achevés et qu'un premier occupant utilisera une habitation à titre résidentiel, la Coopérative devra s'autocotiser sur la juste valeur marchande (JVM) de l'Immeuble en vertu du paragraphe 191(3) de la LTA.

Par ailleurs, en vertu du paragraphe 136(2) de la LTA, la partie de l'Immeuble qui est un immeuble d'habitation est présumée être un immeuble distinct de l'immeuble servant aux autres activités de la Coopérative. Ainsi, la Coopérative devra remettre les taxes uniquement sur la JVM de la partie de l'Immeuble se qualifiant d'immeuble d'habitation dans le cadre de la fourniture réputée prévue au paragraphe 191(3) de la LTA, sans avoir à remettre les taxes sur l'autre partie de l'Immeuble.

Il est important de s'assurer que le terrain nécessaire à l'usage de l'immeuble d'habitation soit pris en considération lors de l'autocotisation. Par exemple, si 1/3 du terrain est nécessaire à l'usage de l'immeuble d'habitation, la Coopérative devra s'autocotiser sur les 1/3 de la valeur du terrain et sur l'agrandissement (partie de l'Immeuble qui est un immeuble d'habitation).

Puisque l'immeuble d'habitation semble être subventionné, la règle prévue au paragraphe 191.1(2) de la LTA s'appliquera si la JVM de l'immeuble d'habitation est inférieure aux coûts de construction. Si tel est le cas, la Coopérative devra s'autocotiser sur les coûts de construction et d'acquisition, plutôt que sur la JVM de l'Immeuble.

Par ailleurs, l'une des conditions afin que cette disposition soit applicable est à l'effet que la subvention soit relative à l'immeuble d'habitation. Si la subvention n'est pas en lien avec l'immeuble d'habitation, mais plutôt avec les activités de services à domicile effectuées par la Coopérative, nous sommes d'avis que le paragraphe 191.1(2) de la LTA ne trouvera pas application.

Lors de l'autocotisation, la Coopérative pourra également réclamer la teneur en taxe qui n'a pu être réclamée lors de la construction de l'immeuble d'habitation. Le paragraphe 193(1) de la LTA permet à un inscrit de réclamer la teneur en taxe lors de la fourniture d'un immeuble lorsque l'inscrit n'a pu réclamer des CTI lorsque la dépense a été engagée.

En effet, lors de la construction de l'immeuble d'habitation, la Coopérative ne pouvait réclamer que 14 % des CTI relatifs aux améliorations apportées à l'immeuble. Ainsi, le paragraphe 193(1) permet à l'inscrit, lors de la fourniture présumée de l'immeuble d'habitation, de récupérer le 86 % des CTI restants relatifs à la construction de l'immeuble d'habitation et au terrain nécessaire à son usage. Cette mesure permet de s'assurer qu'il n'y ait pas de double taxation sur un immeuble.

### *Remboursements*

Aux fins de l'analyse des remboursements auxquels la Coopérative pourrait avoir droit, nous considérons que la Coopérative n'est pas un organisme de bienfaisance ni une municipalité désignée. De ce fait, la Coopérative n'a droit à aucun des remboursements prévus aux paragraphes 259(1) et suivants de la LTA.

Par ailleurs, la Coopérative pourra bénéficier du remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf de 36 % en considérant qu'elle n'est pas une coopérative d'habitation et qu'elle satisfait les critères pour avoir droit au remboursement prévu au paragraphe 256.2(3) 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.

Certains paramètres du remboursement de la TVQ pour immeuble d'habitation locatif neuf sont toutefois différents.

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