



Québec, le 8 septembre 2015

\*\*\*\*\*

**Objet : Interprétation relative à la TPS et à la TVQ  
Vente d'entreprise - Valeur d'un immeuble  
ou d'un bail immobilier  
N/Réf. : 15-024282-002**

---

\*\*\*\*\*  
,

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de l'article 167 la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C. (1985), c. E-15) [ci-après LTA] et des articles 75 et 75.1 de la Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1) [ci-après LTVQ] lorsqu'un bail immobilier est pris en compte dans le cadre de la vente d'une entreprise ou d'une partie d'entreprise.

### Exposé des faits

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

1. Au soutien de votre demande, vous mentionnez différentes méthodes d'évaluation mentionnées dans des interprétations rendues par Revenu Québec et par l'Agence du revenu du Canada (ARC).
2. Vous déplorez aussi le fait que le fardeau de déterminer la juste valeur marchande (JVM) d'un bail immobilier repose sur l'acquéreur et le vendeur de l'entreprise ou d'une partie de l'entreprise.

### Interprétation demandée

Plus particulièrement, vous désirez savoir :

1. Quelle méthode doit être utilisée pour déterminer la JVM d'un bail immobilier dans le cadre de la vente d'une entreprise, ou d'une partie d'entreprise, aux fins de l'exercice du choix prévu au paragraphe 167(1) de la LTA et à l'article 75 de la LTVQ?
2. Pourquoi le résultat du test de « la totalité ou presque des actifs » varie selon que l'immeuble utilisé pour exploiter l'entreprise ou la partie d'entreprise est loué, détenu par le vendeur ou déjà acquis par l'acquéreur?

## Interprétation demandée

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

#### *Détermination de la JVM*

Comme mentionnée dans les différentes interprétations rendues par Revenu Québec et par l'ARC, la détermination de la JVM d'un bail immobilier dans le cadre de la vente d'une entreprise ou d'une partie d'entreprise relève essentiellement d'une question de fait. C'est pourquoi, bien que différentes méthodes soient proposées dans ces interprétations pour établir la JVM d'un bail immobilier, la méthode retenue devra notamment tenir compte des faits et des circonstances de la vente de l'entreprise ou de la partie de l'entreprise.

#### *Test de la « totalité, ou presque »*

L'expression « totalité, ou presque » fait généralement référence à une proportion de « 90 % ou plus ». Ainsi, pour exercer le choix prévu au paragraphe 167(1) de la LTA, l'acquéreur doit généralement acquérir la propriété, la possession ou l'utilisation de 90 % ou plus des biens qu'il est raisonnable de considérer comme nécessaires à l'exploitation par lui de l'entreprise ou de la partie d'entreprise acquise.

Le test de « 90 % ou plus » peut se traduire par la formule suivante :

$$A/B = 0,9 \text{ ou plus}$$

A = valeur marchande des actifs vendus par le fournisseur

B = valeur marchande des actifs considérés comme nécessaires à l'exploitation de l'entreprise

Ainsi, le fait de fournir ou non un immeuble ou un bail immobilier dans le cadre de la vente d'une entreprise ou d'une partie d'entreprise aura effectivement des répercussions sur le résultat du test de « 90 % ou plus ».

#### *Principe de l'autocotisation*

Le régime fiscal du Canada repose sur le principe d'autocotisation. Il appartient donc aux contribuables de déterminer les montants qui sont assujettis à l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux taxes. C'est en raison de ce principe qu'il appartient à l'acquéreur et au vendeur de déterminer la JVM du bail immobilier nécessaire à l'exploitation de l'entreprise ou de la partie de l'entreprise.

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