



Québec, le 14 mai 2015

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Acquisition d'un immeuble en indivision, utilisation mixte
N/Réf. : 15-024404-001**

,

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] sur l'acquisition et l'exploitation d'un immeuble utilisé à des fins commerciales et résidentielles, par des copropriétaires indivis.

Exposé des faits

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

1. Deux copropriétaires indivis (Acheteur A et Acheteur B) acquièrent un immeuble mixte non neuf à parts égales.
2. L'immeuble est divisé en trois parties : la Partie 1 représente 22 % de la superficie de l'immeuble et est utilisée à des fins commerciales, la Partie 2 représente 28 % de la superficie de l'immeuble et est utilisée par le vendeur à des fins résidentielles et la Partie 3 représente 50 % de l'immeuble et est utilisée à des fins de locations résidentielles.
3. L'acte de vente indique que 22 % du prix de vente de l'immeuble est taxable.
4. Le vendeur ne semble pas être inscrit aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ), mais chacun des acheteurs est inscrit lors de la fourniture par vente de l'immeuble.
5. Lors de la vente de l'immeuble, les acheteurs ont remis les taxes aux autorités fiscales, tel que requis selon l'alinéa 221(2)b) et le paragraphe 228(4) de la LTA.

6. À la suite de l'acquisition de l'immeuble, les deux copropriétaires ont conclu une convention d'indivision qui a été publiée au Registre foncier du Québec.
7. Cette convention stipule que :
 - les acheteurs sont copropriétaires de l'immeuble pour une période indéterminée et dans une proportion de 50 % chacun;
 - l'Acheteur A aura l'usage et la jouissance exclusive, pour ses activités commerciales, de la Partie 1 de l'immeuble qui représente 22 % de la superficie de l'immeuble;
 - l'Acheteur A aura également l'usage et la jouissance exclusive, pour des fins résidentielles, de la Partie 2 de l'immeuble qui représente 28 % de la superficie de l'immeuble;
 - l'Acheteur B aura l'usage et la jouissance exclusive de la Partie 3 de l'immeuble pour des fins résidentielles qui représente 50 % de la superficie de l'immeuble;
 - chacun des copropriétaires aura droit seul au revenu des parties de l'immeuble dont il a l'usage et la jouissance exclusive;
 - l'Acheteur A percevra des loyers taxables et sera le seul à effectuer des fournitures taxables en lien avec l'immeuble.

Interprétation demandée

Vous désirez savoir si l'Acheteur B était tenu de remettre 50 % des taxes relatives à la partie commerciale (Partie 1) de l'immeuble aux autorités fiscales, lors de l'acquisition de sa quote-part, compte tenu de la convention d'indivision.

Vous désirez également savoir si l'Acheteur B doit percevoir et remettre 50 % des taxes sur la location à des fins commerciales de la Partie 1 de l'immeuble une fois l'immeuble acquis et réclamer les CTI/RTI admissibles compte tenu de la convention d'indivision.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

TPS relative à l'acquisition de l'immeuble

Lors de l'acquisition de l'immeuble, chaque copropriétaire acquiert une quote-part de 50 % dans la totalité de l'immeuble. Les deux copropriétaires sont donc tenus en fonction de leur quote-part dans l'immeuble de remettre les taxes aux autorités fiscales sur la partie commerciale en vertu des paragraphes 136(2) et 228(4) et de l'alinéa 221(2)b) de la LTA.

Chacun des copropriétaires pourra également réclamer les CTI relatifs à leur quote-part respective.

Le fait qu'une convention d'indivision ait été conclue entre les copropriétaires après l'acquisition de l'immeuble n'a aucun impact sur l'obligation de chacun des copropriétaires de remettre les taxes sur l'acquisition de la partie commerciale de l'immeuble aux autorités fiscales.

Par ailleurs, il est possible que l'Acheteur A puisse agir à titre de mandataire pour l'Acheteur B, auquel cas, seul l'Acheteur A pourra remettre les taxes sur la totalité de l'immeuble acquis à des fins commerciales (Partie 1) aux autorités fiscales. Dans ce cas par contre, l'Acheteur A ne pourra réclamer les CTI auxquels a droit l'Acheteur B. Seul l'Acheteur B pourra réclamer les CTI relatifs à sa quote-part.

TPS relative à l'exploitation de la partie commerciale de l'immeuble

La définition de « logement en copropriété » indique :

« Immeuble d'habitation qui est, ou est destiné à être, un espace délimité dans un bâtiment et désigné ou décrit comme étant une unité distincte sur le plan ou la description enregistrés afférents, ou sur un plan ou une description analogues enregistrés en conformité avec les lois d'une province, ainsi que tous droits et intérêts fonciers afférents à la propriété de l'unité¹. ».

Le cas soumis n'est, selon nous, pas similaire au cas étudié par Revenu Québec où il a été conclu que, compte tenu de la définition précitée « logement en copropriété » de la LTA, chaque appartement situé dans l'immeuble se qualifiait de logement en copropriété. En effet, la convention d'indivision soumise ne permet pas à l'immeuble de satisfaire les conditions prévues à la définition de logement en copropriété puisqu'aucun plan ou description analogue n'a été enregistré en conformité avec les lois du Québec. La convention d'indivision est une convention standard, qui réserve à chaque copropriétaire l'usage et la jouissance exclusive d'une partie de l'immeuble. L'immeuble se qualifie donc d'immeuble d'habitation à logements multiples contenant une partie commerciale et les indivisaires doivent remettre les taxes et réclamer les CTI en vertu de cette qualification.

Le bulletin d'interprétation et pratiques administratives concernant les lois et règlements TVQ. 346-1 intitulé « Fourniture taxable d'immeubles détenus en copropriété indivise » publié le 31 mars 1994 nous indique au paragraphe 16 que :

« Dans l'éventualité où un copropriétaire indivis d'un immeuble est également locataire de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, que cette location constitue une fourniture taxable et qu'aucun choix relativement à la coentreprise n'a été effectué, ce copropriétaire se voit fournir l'espace par les autres copropriétaires. La TVQ doit être payée par le copropriétaire occupant sur le montant du loyer. De plus, chaque copropriétaire non occupant doit percevoir et verser une partie de la TVQ payable par le copropriétaire occupant calculée selon le rapport de sa quote-part de la propriété de l'immeuble sur l'ensemble des quotes-parts réduites de la quote-part du copropriétaire occupant. ».

¹ Lettre d'interprétation N/Réf. : 13-017624-001 « Copropriété indivise », datée du 9 septembre 2013.

Ainsi, chaque copropriétaire devra remettre les taxes applicables à la partie commerciale (Partie 1) de l'immeuble qu'il fournit, selon sa quote-part. Selon la convention d'indivision, l'Acheteur A a droit à la totalité de l'usage et la jouissance exclusive de la partie commerciale (Partie 1) de l'immeuble, l'Acheteur B fournit un droit d'occupation de 50 % de la Partie 1 à l'Acheteur A. Ainsi, l'Acheteur B devra remettre les taxes applicables à la fourniture du droit d'occupation de la Partie 1 de l'immeuble en proportion de sa quote-part, soit 50 %, sauf s'il se qualifie de petit fournisseur en vertu du paragraphe 148(1) de la LTA².

En ce qui concerne les CTI, les règles prévues à l'alinéa 169(1)c) concernent les CTI qui pourront être réclamés lors de l'exploitation de l'activité commerciale de l'Acheteur A. L'Acheteur B pourra aussi réclamer des CTI sur ses dépenses engagées pour fournir 50 % de la Partie 1 de l'immeuble à l'Acheteur A. Pour les améliorations apportées à la partie commerciale de l'immeuble (Partie 1), des CTI pourront être réclamés par l'Acheteur A et l'Acheteur B, en proportion de l'utilisation dans le cadre d'activité commerciale de leur quote-part respective, selon l'alinéa 169(1)b) de la LTA.

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.

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

² Alinéa 240(1)a) de la LTA.