

DESTINATAIRE : \*\*\*\*\*

EXPÉDITEUR : \*\*\*\*\*  
Direction de l'interprétation relative  
à l'imposition des taxes

DATE : Le 11 juin 2015

OBJET : **Interprétation relative à la TPS et à la TVQ**  
**Fournitures par vente de maisons mobiles**  
**N/Réf. : 15-024829-001**  
**V/Réf. : 346979**

---

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 fourniture par vente de maisons mobiles.

## Exposé des faits

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

1. Un particulier a acquis cinq terrains vacants auprès de deux municipalités différentes et d'une société inscrites au fichier de la taxe sur les produits et services (TPS).
2. Les actes de vente notariés indiquent qu'il s'agit de fournitures par vente taxables et que les vendeurs reconnaissent avoir reçu de l'acquéreur la TPS.
3. Le particulier a par la suite acquis cinq maisons mobiles usagées auprès de particuliers n'étant pas inscrits au fichier de la TPS.
4. Ces maisons mobiles ont été transportées à l'entrepôt du particulier afin d'être rénovées.
5. Selon les informations dont vous disposez, les travaux effectués sur les maisons mobiles ne constituent pas des « rénovations majeures » au sens de la LTA.
6. Le particulier a ensuite déplacé les maisons mobiles sur des fondations sur les terrains acquis au préalable.

7. Le particulier a vendu les maisons mobiles et les terrains à des particuliers entre 2008 et 2011.
8. Les actes de vente notariés indiquent qu'il s'agit d'immeubles occupés principalement à titre résidentiel, qui n'ont subi aucune rénovation majeure et que le vendeur n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédits de taxes sur les intrants (CTI) relativement aux acquisitions ou à des améliorations apportées aux maisons mobiles.
9. Lors d'une vérification, Revenu Québec constate que le particulier exploite une entreprise dans le domaine de la vente de maisons mobiles.
10. À la suite de la vérification, le particulier a été inscrit au fichier de la TPS et la taxe non perçue pour chacune des fournitures par vente effectuées a été cotisée.
11. De plus, des CTI ont été accordés relativement aux acquisitions des terrains et aux améliorations apportées aux maisons mobiles.
12. Finalement, vous nous soumettez un cas où le particulier a vendu une maison mobile ayant subi des rénovations mineures à un autre particulier pour que ce dernier l'installe sur un terrain loué.

### **Interprétation demandée**

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part quant à savoir si les fournitures par vente effectuées par le particulier constituent des fournitures taxables ou exonérées aux fins de l'application de la LTA.

### **Interprétation donnée**

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

Selon l'article 165 de la LTA, l'acquéreur d'une fourniture taxable effectuée au Canada est tenu de payer la TPS au taux en vigueur dans la province ou le territoire où la fourniture est effectuée.

L'expression « fourniture taxable » est définie au paragraphe 123(1) de la LTA comme étant une « fourniture effectuée dans le cadre d'une activité commerciale ».

L'expression « activité commerciale » est définie au paragraphe 123(1) de la LTA :

« Constituent des activités commerciales exercées par une personne :

a) l'exploitation d'une entreprise (à l'exception d'une entreprise exploitée sans attente raisonnable de profit par un particulier, une fiducie personnelle ou une société de personnes dont l'ensemble des associés sont des particuliers), sauf dans la mesure où l'entreprise comporte la réalisation par la personne de fournitures exonérées;

[...]

c) la réalisation de fournitures, sauf des fournitures exonérées, d'immeubles appartenant à la personne, y compris les actes qu'elle accomplit dans le cadre ou à l'occasion des fournitures. ».

Ainsi, la fourniture d'un immeuble au Canada par une personne est une fourniture taxable, sauf si elle est exonérée.

*Article 2 de la partie 1 de l'annexe V de la LTA*

Aux fins de l'application de la TPS, la fourniture d'un « immeuble d'habitation » par une personne qui n'en n'est pas le « constructeur » constitue généralement une fourniture exonérée, en vertu de l'article 2 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

Un « immeuble d'habitation<sup>1</sup> » comprend une « maison mobile » y compris ses dépendances et, si elle est fixée à un fonds destiné à en permettre l'usage résidentiel, le fonds sous-adjacent ou contigu qui est attribuable à la maison et qui est raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel.

La LTA définit une « maison mobile » comme étant un bâtiment, dont la fabrication et l'assemblage sont achevés ou achevés en grande partie, qui est équipé d'installations complètes de plomberie, d'électricité et de chauffage et conçu pour être déplacé jusqu'à un emplacement pour y être placé sur des fondations, raccordé à des installations de service et occupé à titre résidentiel<sup>2</sup>.

Selon la LTA, les « immeubles » comprennent les maisons mobiles<sup>3</sup>.

La définition de « constructeur » au paragraphe 123(1) de la LTA prévoit, notamment :

« Est constructeur d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples la personne qui, selon le cas :

[...]

c) dans le cas d'une maison mobile ou d'une maison flottante, fournit la maison avant qu'elle soit utilisée ou occupée à titre résidentielle;

[...] ».

La question qui se pose est de déterminer si le particulier est un « constructeur » au sens de la LTA. Dans la négative, il faut alors déterminer si les maisons mobiles vendues se qualifient d'immeuble d'habitation.

Le particulier ne se qualifie pas de « constructeur » des maisons mobiles au sens de cette définition puisque les maisons fournies ne sont pas neuves. Selon notre compréhension des faits, elles ont déjà été utilisées ou occupées à titre résidentiel. Ainsi, dans le contexte de maisons mobiles, un « constructeur » comprend généralement le fabricant, le détaillant ou le distributeur de maisons mobiles<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Al. 123(1) « immeuble d'habitation » d) de la LTA.

<sup>2</sup> Paragr. 123(1) « maison mobile » de la LTA.

<sup>3</sup> Al. 123(1) « immeuble » c) de la LTA.

<sup>4</sup> Mémoire sur la TPS 19.3.7 - Remboursements pour immeubles - Sujets particuliers Révisé le 10 mai 2006, paragraphe 15.

Nous sommes d'avis que les maisons mobiles se qualifient d'immeuble d'habitation. En effet, il n'est pas nécessaire que le terrain soit fourni avec la maison mobile pour que l'on considère qu'il s'agit de la fourniture d'un « immeuble d'habitation<sup>5</sup> ». Le déplacement de la maison mobile sur un nouveau terrain n'est pas réputé être la construction d'un « immeuble d'habitation » pour l'application de la LTA.

Par conséquent, la fourniture subséquente des maisons mobiles par le particulier serait une fourniture exonérée en vertu de l'article 2 de la partie 1 de l'annexe V de la LTA.

Cette conclusion s'applique aussi aux maisons mobiles vendues sans terrain, puisqu'une maison mobile se qualifie d'« immeuble d'habitation », et ce, même si elle est séparée d'un terrain.

#### 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 \*\*\*\*\*.

---

<sup>5</sup> Voir l'Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-154, *Conséquences à l'égard de la TPS du déplacement d'un immeuble qui faisait auparavant partie d'un immeuble d'habitation*, émis le 6 septembre 1994 par l'Agence du revenu du Canada.