



Québec, le 19 octobre 2015

\*\*\*\*\*

**Objet : Interprétation relative à la TPS et à la TVQ  
Fourniture d'une servitude portant sur des  
aires communes dans un complexe immobilier  
composé de logements et de condos  
N/Réf. : 15-025800-001**

---

\*\*\*\*\*  
,

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 d'un montant versé par les copropriétaires d'un complexe immobilier en contrepartie de la fourniture d'une servitude portant sur des aires communes où sont fournis des services à l'ensemble des résidents du complexe immobilier.

### **Exposé des faits**

D'après le contenu de votre demande et des documents supplémentaires qui nous ont été produits, notre compréhension des faits est la suivante :

#### *Société*

1. Société est une société par actions inscrite aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).
2. Société a construit un complexe immobilier (Complexe) pour personnes retraitées et exploite ce complexe depuis quelques années.
3. Le Complexe est constitué de deux sections principales qui correspondent aux phases 1 et 2 de la construction du Complexe.
4. Vue de l'extérieur, il s'agit d'une seule et même bâtisse.

### *Phase 1 du Complexe*

5. La phase 1 du Complexe comprend plus de \*\*\*\*\* appartements loués à des personnes retraitées (Locataires) ainsi que des aires communes.
6. Chaque appartement loué comprend une cuisine pour la préparation des repas et les Locataires peuvent y vivre de façon complètement autonome.
7. Une partie de la phase 1 du Complexe est louée, à des fins commerciales, à des commerçants \*\*\*\*\*.
8. L'espace loué à des fins commerciales totalise moins de 10 % de la superficie totale de l'immeuble.
9. La phase 1 du Complexe est située sur un seul numéro de cadastre.

### *Phase 2 du Complexe*

10. La phase 2 du Complexe est une bâtisse adjacente et attachée à celle de la phase 1.
11. La phase 2 du Complexe est constituée en copropriété divise et est administrée par un Syndicat de copropriété.
12. Le Syndicat de copropriété qui administre la phase 2 du Complexe est une personne morale distincte de la Société.
13. La phase 2 du Complexe comprend uniquement des unités de condominium résidentielles, sans espaces communs autres que les accès à ces unités.
14. Les résidents de la phase 2 du Complexe sont propriétaires de leurs unités de condominium (Copropriétaires).
15. Chaque unité de condominium permet à son propriétaire d'y vivre de façon complètement autonome.
16. Chaque unité de condominium possède son propre numéro de cadastre.

### *Servitudes*

17. Vous nous avez transmis des extraits d'un acte de servitudes aux termes duquel nous comprenons que le propriétaire du Complexe a constitué diverses servitudes immobilières par destination du propriétaire.
18. L'acte de servitudes prévoit ainsi des servitudes, réelles et perpétuelles, qui grèvent les différents immeubles composant le Complexe et qui portent notamment sur « l'accès, le passage, la circulation, le stationnement, le rangement, l'utilisation des infrastructures essentielles à l'opération des services qu'ils dispensent, dont, sans limiter la généralité de ce qui suit, également l'alimentation en électricité, en chauffage, en eau potable, la disposition des eaux sanitaires et pluviales, etc., ainsi que l'usage des installations communautaires de services communs »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Clause D de l'acte de servitudes.

### *Aires communes*

19. Nous comprenons que l'une de ces servitudes porte plus spécifiquement sur l'accès et l'utilisation d'aires communes du Complexe, qui sont fournies en contrepartie d'un montant mensuel de \*\*\*\*\* \$ payable à la Société par chacun des Locataires et Copropriétaires du Complexe.
20. Ces aires communes comprennent un espace où est située une cafétéria ainsi que des espaces de loisirs et de services qui sont offerts à l'ensemble des résidents du Complexe<sup>2</sup>.
21. Les aires communes sont situées dans la phase 1 du Complexe ainsi que dans une partie privative de la copropriété de la phase 2 du Complexe.
22. Le montant mensuel de \*\*\*\*\* \$ est payable, de façon distincte, par les Copropriétaires de la phase 2 du Complexe à la Société.
23. Le montant mensuel de \*\*\*\*\* \$ est inclus dans le montant total du loyer payable par les Locataires de la phase 1 du Complexe à la Société.
24. Le montant mensuel de \*\*\*\*\* \$ peut être révisé annuellement pour être ajusté en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation, tel que comptabilisé et calculé par Statistique Canada<sup>3</sup>.

### **Interprétation demandée**

Vous désirez savoir si la fourniture des aires communes aux Copropriétaires de la phase 2 du Complexe, en contrepartie d'un montant mensuel de \*\*\*\*\* \$, constitue une fourniture exonérée aux fins de l'application de la LTA et de la LTVQ.

### **Interprétation demandée**

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

##### *1. Qualification de la fourniture*

- *Droit civil - servitude*

L'alinéa 123(1)a) de la LTA définit le terme « immeuble » en précisant, qu'au Québec, les immeubles comprennent les immeubles et les baux et afférents.

Le droit immobilier est régi au Québec par le Code civil du Québec (CcQ). Selon l'article 1119 du CcQ, une servitude est un démembrement du droit de propriété qui constitue un droit réel. Les articles 899 et 904 du CcQ précisent que les droits réels se rapportant à un immeuble se qualifient d'immeubles. Ainsi, lorsqu'on établit une servitude sur un immeuble, on transfère un démembrement du droit de propriété, lequel démembrement est considéré comme un immeuble.

---

<sup>2</sup> Description des faits dans la demande et contenu de la clause 1.3 de l'acte de servitudes.

<sup>3</sup> Clause 4 du titre 2 de l'acte de servitudes.

Par ailleurs, les articles 1177, 1181 et 1883 du CcQ précisent ce qui suit au sujet de la servitude :

« **1177.** La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent.

Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété.

La servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice. »;

« **1181.** La servitude s'établit par contrat, par testament, par destination du propriétaire ou par l'effet de la loi.

Elle ne peut s'établir sans titre et la possession, même immémoriale, ne suffit pas à cet effet. »;

« **1183.** La servitude par destination du propriétaire est constatée par un écrit du propriétaire du fonds qui, prévoyant le morcellement éventuel de son fonds, établit immédiatement la nature, l'étendue et la situation de la servitude sur une partie du fonds en faveur d'autres parties. ».

- *Fourniture d'un immeuble*

Nous sommes d'avis que la fourniture d'une servitude se rapportant à un immeuble, effectuée en contrepartie d'un montant unique payé en une seule fois, constitue la fourniture d'un immeuble par vente.

Par contre, lorsque la fourniture d'une telle servitude est effectuée en contrepartie de versements dont les montants peuvent varier dans le temps, nous sommes plutôt en présence de la fourniture d'un immeuble par bail, licence ou autre accord semblable<sup>4</sup>.

Selon les faits soumis, nous considérons que la fourniture de la servitude portant sur les aires communes du Complexe, en contrepartie d'un montant mensuel de \*\*\*\*\* \$, constitue la fourniture d'un immeuble par bail, licence ou autre accord semblable.

- *Notion d'habitation*

Le paragraphe 123(1) de la LTA définit le terme « habitation » de la façon suivante :

« « habitation » Maison individuelle, jumelée ou en rangée, unité en copropriété, maison mobile, maison flottante, appartement, chambre d'hôtel, de motel, d'auberge ou de pension, chambre dans une

---

<sup>4</sup> ARC, série des mémorandums sur la TPS/TVH 19.1, « *Les immeubles et la TPS/TVH* » (octobre 1997), paragraphe 31.

résidence d'étudiants, d'aînés, de personnes handicapées ou d'autres particuliers ou tout gîte semblable, ou toute partie de ceux-ci, qui est, selon le cas :

- a) occupée à titre résidentiel ou d'hébergement;
- b) fournie par bail, licence ou accord semblable, pour être utilisée à titre résidentiel ou d'hébergement;
- c) vacante et dont la dernière occupation ou fourniture était à titre résidentiel ou d'hébergement;
- d) destinée à servir à titre résidentiel ou d'hébergement sans avoir servi à une fin quelconque. ».

On constate que la définition du terme « habitation » fait notamment référence à une unité en copropriété ou à un appartement occupé ou utilisé à titre résidentiel. Or, nous comprenons que les aires communes du Complexe ne comprennent pas la fourniture d'une telle unité en copropriété ni d'un tel logement.

Par conséquent, la fourniture de la servitude portant sur les aires communes du Complexe ne se qualifie pas à titre de fourniture d'une habitation aux fins de l'application de la LTA.

- *Notion d'immeuble d'habitation*

On constate, par ailleurs, que la définition de l'expression « immeuble d'habitation » implique en principe la présence d'une habitation. Or, nous avons déjà déterminé que les aires communes du Complexe ne se qualifient pas à titre d'habitation.

Par conséquent, la fourniture de la servitude portant sur des aires communes du Complexe, en contrepartie du montant mensuel de \*\*\*\*\* \$, ne se qualifie pas à titre de fourniture d'un immeuble d'habitation aux fins de l'application de la LTA.

## *2. Statut fiscal de la fourniture*

Le paragraphe 123(1) de la LTA prévoit qu'une fourniture est exonérée dans la mesure où elle figure à l'annexe V de la LTA. Les fournitures exonérées d'immeubles sont prévues à la partie I de l'annexe V de la LTA.

Nous sommes d'avis que les dispositions de la partie I de l'annexe V de la LTA ne trouvent pas application à l'égard de la fourniture des servitudes des aires communes.

### *Conclusion*

Considérant ce qui précède, nous concluons que la fourniture de la servitude portant sur les aires communes du Complexe aux Copropriétaires de la phase 2 du Complexe constitue une fourniture taxable aux fins de l'application 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 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