



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : Le 9 février 2016

OBJET : **Interprétation relative à la TPS et à la TVQ**
Rétrocession d'immeuble
N/Réf. : 15-027838-001

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) et de la Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1) relativement à une transaction immobilière intervenue le *****. Essentiellement, il s'agit de déterminer si nous sommes en présence d'un acte de rétrocession ou d'un acte de vente, laquelle transaction constituerait une nouvelle fourniture.

Exposé des faits

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

1. Le ***** , la société ***** (Société 1) a cédé les lots ***** , connus comme étant le ***** (Adresse 1) et le ***** (Adresse 2) à ***** à la société ***** (Société 2) pour une contrepartie de ***** \$.
2. Le ***** , une convention (Entente) est intervenue entre Société 1 et Société 2 en lien avec la cession du même jour, mais concernant aussi les ***** membres de la famille de Société 1.
3. En effet, l'Entente prévoit l'achat d'unités de condominium par les ***** membres de la famille de Société 1.
4. Le terme « Acheteurs » est utilisé pour désigner les membres de la famille de Société 1, par ailleurs promettants acheteurs d'unités de condominium.

5. L'Entente mentionne ceci :

« La présente Convention est conditionnelle à l'accomplissement des deux conditions suivantes :

***** Les Acheteurs doivent avoir obtenu la confirmation de leur financement respectif des sociétés prêteuses et doivent lever cette condition au plus tard ***** jours ouvrables suivant la date [...].

***** Les Acheteurs doivent avoir obtenu de leur institution financière une confirmation à l'effet que celle-ci accepte de fournir le financement requis à l'achat de leur unité de condominiums suivant les conditions prévues aux offres d'achat [...] ».

6. La clause ***** de l'Entente prévoit que, dans l'éventualité où l'une ou l'autre des conditions n'était pas rencontrée dans les délais prévus, l'Entente deviendrait nulle et non avenue et la rétrocession du terrain de l'Adresse 1 deviendrait automatique, à moins d'une entente entre les parties. Les parties ne seraient mutuellement redevables d'aucune charge financière.
7. Il est prévu que Société 2 peut décider de payer ***** \$ comptant à Société 1 afin d'éviter que la rétrocession ait lieu.
8. Selon la clause *****, la rétrocession s'appliquerait automatiquement avant le début de la construction, prévu au plus tard le *****.
9. Société 2 a entrepris des travaux de construction sur les lots, mais n'a pas payé ses contracteurs et ses sous-traitants dans les délais de sorte que l'immeuble fut grevé de nombreuses hypothèques légales en faveur de personnes qui ont participé à la construction de l'immeuble et que des préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente par un créancier furent signifiés.
10. Les faits n'indiquent pas si les Acheteurs ont obtenu leurs financements dans les délais impartis.
11. Le ou vers le *****, Société 1 a signifié un préavis d'exercice d'un droit de résolution de vente et de rétrocession d'un immeuble à Société 2.
12. Le *****, Société 1 et Société 2 ont conclu une transaction et une quittance globale, de gré à gré, afin de rétrocéder les propriétés à Société 1, conformément au préavis.
13. Le *****, un acte intitulé « Rétrocession » est intervenu entre Société 1 et Société 2 pour les lots cédés le *****, dont les adresses municipales sont Adresse 1 ainsi que Adresse 2 situées *****.
14. Aux termes de l'acte, Société 1 devient propriétaire de l'immeuble à compter de la signature de celui-ci, avec possession et occupation immédiates.
15. La rétrocession est faite pour un prix de ***** \$.

16. L'acte indique que la taxe sur les produits et services (TPS) à remettre sur la rétrocession est de ***** \$ et la taxe de vente du Québec (TVQ) est de ***** \$.
17. Société 1 et Société 2 sont inscrits aux fichiers de la TPS et de la TVQ.
18. Aucun document attestant de la publication de la faculté de rachat ne nous a été soumis.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part quant à savoir si nous sommes en présence d'une rétrocession d'un immeuble ou d'une nouvelle fourniture?

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Nature de la transaction

Le contrat de vente du ***** qui nous a été soumis pour analyse ne comporte pas de clause en vertu de laquelle Société 1 s'est réservé le droit de reprendre la propriété de l'immeuble. Si clause résolutoire il y a, elle se retrouve dans l'entente sous seing privé intervenue entre Société 1 et Société 2 le même jour. Or, cette clause, rédigée comme une condition résolutoire, est ambiguë et semble plutôt lier les promettants acheteurs des unités de condominium, plutôt que Société 2.

Quoi qu'il en soit, nous n'avons pas à étudier plus amplement ladite clause puisque l'acte de rétrocession du ***** n'a pas les effets d'une rétrocession. En effet, le cessionnaire devient propriétaire de l'immeuble avec la possession et l'occupation en date du ***** et non de façon rétroactive.

Ainsi, malgré sa désignation, nous sommes d'avis que l'acte de rétrocession intervenu le ***** est un deuxième acte de vente par lequel Société 2 revend l'immeuble à Société 1. Par conséquent, il convient d'appliquer les règles fiscales applicables lors de la vente d'un immeuble. La vente par un constructeur d'un immeuble constitue généralement une fourniture taxable. Une contrepartie de ***** \$ est déterminée et la TPS a été établie sur ce montant.

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 *****.