

DESTINATAIRE : *****

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

DATE : Le 25 mai 2016

OBJET : **Interprétation relative à la TPS et à la TVQ
Immeuble d'habitation et fourniture à soi-même
N/Réf. : 16-032676-001**

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] relativement au sujet mentionné en objet.

Exposé des faits

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

1. ***** (Société) a construit un immeuble d'habitation (Immeuble) situé *****.
2. L'Immeuble est la propriété d'une société en commandite (Copropriété), formée des deux associés suivants :
 - Commanditaire : *****;
 - Commandité : Société.
3. La construction de l'Immeuble s'est achevée en grande partie *****.
4. Une demande d'immatriculation de lots ***** (lots) composant l'Immeuble a été présentée *****.
5. Ces lots sont immatriculés au Registre foncier du Québec (RFQ).
6. Cependant, aucune déclaration de copropriété n'a été publiée au RFQ à l'égard de l'Immeuble *****.
7. ***** il y a eu signature de plusieurs « Convention de possession intérimaire ». Dans ces conventions, il y est mentionné : *****.

8. Société prétend qu'elle n'a pu publier la déclaration de copropriété parce que des hypothèques légales grevaient l'Immeuble.
9. Société n'était donc pas en mesure de vendre les condos en remettant des titres libres de toutes dettes.
10. Par ailleurs, d'autres unités ont été louées *****. Le nom du propriétaire (locateur) apparaissant sur les baux est : Société ***** au bénéfice de la Copropriété ***** et/ou ses désignés.
11. Il y a un « Règlement de l'immeuble ***** ».
12. À ce jour, il n'y a plus d'hypothèques légales qui grevent l'Immeuble.
13. À ce jour, aucune déclaration de copropriété n'a été publiée au RFQ à l'égard de l'Immeuble.
14. Société a remboursé tous les acomptes reçus des promettant-acheteurs.
15. La Ville ***** émet à Société un seul compte de taxes à l'égard de l'Immeuble.
16. ***** Société s'est « autocotisée » en vertu du paragraphe 191(3) de la LTA, à la suite du changement de destination de l'Immeuble.
17. À ce sujet, dans une lettre *****, les représentants de Société y vont des explications suivantes :
 - « Enfin, la propriété étant grevée d'hypothèques légales, les administrateurs en sont venus à poser les actions suivantes :
 - Annulation des conventions de pré-occupation.
 - Changement de vocation de l'immeuble destiné initialement à la vente sous forme de copropriétés pour devenir plutôt un immeuble contenant des condos destinés à la location résidentielle.
 - Location de logements (condominiums - loués). ».

Interprétation demandée

Vous souhaitez savoir si l'Immeuble décrit précédemment est un immeuble composé de logements en copropriété ou un immeuble d'habitation à logements multiples.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Notion de logement en copropriété

Considérant les faits soumis et malgré l'absence de publication de la déclaration de copropriété à l'égard de l'Immeuble, la définition de l'expression « logement en copropriété », prévue au paragraphe 123(1) de la LTA, permet de considérer les unités de condominiums ayant fait l'objet d'offres d'achat et de conventions de possession intérimaire comme étant des logements en copropriété pour les fins de l'application de la LTA.

Application du paragraphe 191(1) de la LTA

Pour la période précédant le changement de destination de l'Immeuble, *****, nous sommes en présence de logements en copropriété. Par conséquent, Société s'est correctement cotisée, en vertu du paragraphe 191(1) de la LTA, sur la valeur de chaque unité de condominium ayant fait l'objet d'une convention de possession intérimaire.

Non application du paragraphe 191(2) de la LTA

Le paragraphe 191(2) de la LTA ne s'applique pas à la situation soumise puisque le changement de destination de l'Immeuble a eu lieu avant la conclusion de la vente des unités de condominium.

Application du paragraphe 191(3) de la LTA

Depuis le changement de destination de l'Immeuble, *****, l'Immeuble ne comprend plus de logements en copropriété. Il s'agit maintenant d'un immeuble d'habitation à logements multiples. Par conséquent, Société s'est correctement « autocotisée », en vertu du paragraphe 191(3) de la LTA, sur la valeur de l'Immeuble au moment du changement de sa destination *****.

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 *****.