



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : Le 19 juillet 2017

OBJET : **Interprétation relative à la TPS et à la TVQ**
Acte notarié rétroactif
N/Réf. : 16-035731-001

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 à la possibilité d'effectuer un acte notarié rétroactif afin de corriger le prix de vente d'un immeuble.

Exposé des faits

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

1. ***** (Monsieur A) est un inscrit aux fichiers de la TPS et de la TVQ depuis environ une quinzaine d'années. Ses activités consistent à effectuer de la location d'immeubles résidentiels et commerciaux.
2. Dans le cadre d'un projet d'acquisition et de rénovation d'un immeuble dans le but de le revendre à profit, Monsieur A a fait un choix en vertu du paragraphe 273(1) de la LTA et de l'article 346 de la LTVQ afin de participer à une coentreprise avec un entrepreneur du nom de ***** (Monsieur B).
3. Cette entente de coentreprise prévoit que Monsieur A est responsable de réclamer les intrants admissibles et de remettre les taxes perçues relativement au projet de la coentreprise, soit de rénover l'immeuble afin de le vendre à profit.
4. En 2011, Monsieur B a acquis, dans le cadre de la coentreprise, un immeuble d'habitation à logement unique usagé situé ***** (Immeuble).
5. L'achat de l'Immeuble s'est fait dans le cadre d'une transaction exonérée de taxes pour un montant de ***** \$.
6. L'Immeuble a été rénové et deux étages y ont été ajoutés (mais une seule habitation a été ajoutée). Notons que les rénovations effectuées ne constituent pas des rénovations majeures.

7. En 2013, Monsieur B a vendu l'Immeuble à un tiers. Lors de cette vente, Monsieur B a considéré que la fourniture était taxable en partie, c'est-à-dire à 40 % exonéré (correspondant à la portion de l'Immeuble initial) et à 60 % taxable (correspondant à la partie de l'Immeuble qui a fait l'objet d'agrandissement et de rénovation).
8. *****
9. *****
10. Cette vente a fait l'objet d'une vérification de la part de Revenu Québec, car selon l'acte de vente notarié, Monsieur B avait perçu des taxes sans toutefois les avoir remises.
11. Au cours de la vérification et après avoir discuté avec Monsieur B, le vérificateur s'est rendu compte que Monsieur A était la personne responsable de remettre les taxes sur cette vente en vertu du choix prévu au paragraphe 273(1) de la LTA et à l'article 346 de la LTVQ. Monsieur A a d'ailleurs remis lesdites taxes dans sa période de déclaration du 1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2013.
12. Cependant, le vérificateur a noté que la vente de l'Immeuble une fois rénové était une vente exonérée de taxes, malgré le fait que Monsieur A, par l'entremise de Monsieur B, ait perçu de la TPS et de la TVQ lors de la vente dudit Immeuble.
13. Le vérificateur a noté que sur les dépenses engagées pour la rénovation de l'Immeuble, Monsieur A a réclamé pour les périodes de déclaration comprises entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 mars 2013, des crédits de taxe sur intrants (CTI) et des remboursements de taxe sur intrants (RTI).

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part quant aux interrogations suivantes :

- 1- Est-il possible de modifier les déclarations des parties à un acte de vente notarié pour en modifier le prix de vente de l'Immeuble et les montants de taxes à remettre, à l'aide d'un acte correctif notarié avec effet rétroactif (signé par les parties à l'acte initial), sans qu'il soit nécessaire d'obtenir un jugement déclaratoire à cet effet, ou sans qu'il soit nécessaire de procéder par inscription de faux?
- 2- Dans l'hypothèse où un acte correctif notarié suffit à modifier les déclarations des parties, concernant le prix de vente de l'Immeuble et les montants de taxes à remettre, faisant partie d'un acte de vente notarié :
 - a. Sur présentation de cet acte correctif, Revenu Québec serait-il lié par les déclarations modifiées des parties?
 - b. L'acte correctif notarié avec effet rétroactif aurait-il pour effet de reconnaître qu'au moment du transfert de propriété de l'Immeuble, en 2013, Monsieur A n'a pas perçu de taxes sur le prix de disposition de l'Immeuble?

- c. Si Monsieur A n'a effectivement pas perçu de taxe à la vente de l'Immeuble, peut-il demander un remboursement de la taxe payée par erreur en vertu de l'article 261 de la LTA et de l'article 400 de la LTVQ?
- d. Monsieur A est-il hors délai pour présenter une demande de remboursement en vertu de ces dispositions, considérant que la vente de l'Immeuble a eu lieu en 2013 et que des montants ont été remis à titre de taxes dans la période de déclaration du 1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2013?
- e. S'il est hors délai et que l'acte correctif notarié avec effet rétroactif est un document à prendre en considération dans l'analyse du dossier d'opposition, le vérificateur pouvait-il constater, au sens du paragraphe 296(2.1) de la LTA et de l'article 30.5 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, c. A-6.002), au moment d'établir sa cotisation en 2016, le remboursement de la taxe payée par erreur non demandé par Monsieur A?
- f. Dans l'hypothèse où Monsieur A peut demander un remboursement de la taxe payée par erreur au moment d'établir sa cotisation, le remboursement des montants de taxes payées par erreur sera-t-il applicable en réduction des intrants refusés pour les périodes de déclaration comprises entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 mars 2013 ou bien, les montants de taxes payées par erreur seront remboursés en totalité?

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Modification de l'acte notarié

Dans le cas soumis, l'élément que les parties à l'acte notarié veulent modifier est la contrepartie. L'article 12 du contrat notarié stipule que la vente est faite pour le prix de ***** \$ plus les taxes applicables. Une ventilation des taxes applicables est également formulée pour statuer sur la quittance finale de ***** \$. Le contrat est clair sur le prix de vente de l'Immeuble. Par ailleurs, il appert que l'Immeuble vendu était en totalité exonéré contrairement à ce qui est stipulé à l'article 14 de l'acte notarié.

L'article 2818 du C.c.Q. indique :

« Les énonciations, dans l'acte authentique, des faits que l'officier public avait mission de constater ou d'inscrire, font preuve à l'égard de tous. »

À l'article 2821, le C.c.Q. indique :

« L'inscription de faux n'est nécessaire que pour contredire les énonciations dans l'acte authentique des faits que l'officier public avait mission de constater.

Elle n'est pas requise pour contester la qualité de l'officier public et des témoins ou la signature de l'officier public. »

Il est reconnu dans la jurisprudence que le prix est un élément que le notaire a pour mission de constater contrairement à l'application des taxes¹. Ainsi, si les parties désirent modifier le prix convenu afin que ce prix reflète leurs volontés, à savoir que le prix de vente est de ***** \$ incluant les taxes applicables, le cas échéant, ils doivent procéder par inscription de faux.

Par ailleurs, il est à noter que les conséquences fiscales de cette procédure seraient sans impact pour Monsieur A. En effet, dans le cas soumis, la taxe a été payée par erreur par l'acquéreur et seule la personne qui a payé la taxe par erreur peut la réclamer. Le délai pour effectuer une demande de taxe payée par erreur est de deux ans en vertu du paragraphe 261(2) de la LTA. Ce délai est aujourd'hui prescrit. Ainsi, les taxes remises aux autorités fiscales par Monsieur A ne pourront être récupérées par l'acquéreur.

Il en est de même si Monsieur A décidait de créditer l'acquéreur pour le montant de taxe payé par erreur. Le paragraphe 232(1) de la LTA prévoit que : la personne qui exige ou perçoit d'une autre personne un montant au titre de la taxe qui excède celui qu'elle pouvait percevoir peut, dans les deux ans suivant le jour où le montant a été ainsi exigé ou perçu, le rembourser à l'autre personne ou le porter à son crédit. Le délai de deux ans est également expiré.

À noter que le paragraphe 232(2) de la LTA ne trouverait pas application, puisque la contrepartie ne serait pas réduite si celle-ci était modifiée.

Remboursement de taxe payée par erreur

Étant donné ce qui précède, nous sommes d'avis que la question 2 n'est plus pertinente aux fins du présent cas.

Rénovations mineures

Par ailleurs, nous sommes d'avis que l'article 192 de la LTA pourrait s'appliquer. En effet, les faits nous portent à croire que Monsieur A et Monsieur B ont effectué des rénovations qui ne se qualifient pas de rénovations majeures, dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise consistant à fournir des immeubles. Si tel est le cas, ils doivent remettre une taxe relative aux rénovations effectuées qui sont incluses dans le prix de base rajusté de l'immeuble à l'exception des biens (matériaux) et services (main-d'œuvre contractuelle) sur lesquels ils ont déjà payé la taxe.

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 *****.

¹ Tremblay c. Wassermen, 2014 QCCS 31. et St-Denis v. Her majesty the Queen 2013 GTC 70.