

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

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

DATE : Le 5 septembre 2019

OBJET : **Interprétation relative à la TPS**  
**Interprétation relative à la TVQ**  
**Entente de règlement conclue entre \*\*\*\*\* et \*\*\*\*\***  
**N/Réf. : 17-037352-001**

---

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 de montants versés par \*\*\*\*\* (Société 1) à \*\*\*\*\* (Société 2). Plus précisément, vous nous questionnez sur l'application de l'article 182 de la LTA et de l'article 318 de la LTVQ aux sommes versées.

## Exposé des faits

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

1. Société 1 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 2 est une société par actions également inscrite aux fichiers de la TPS et de la TVQ.
3. Le \*\*\*\*\* 20X1, une offre d'achat présentée par Société 1 a été acceptée par Société 2.
4. Cette offre d'achat avait pour objet la vente de \*\*\*\*\* lots à Société 1 pour un montant total de \*\*\*\*\* \$.
5. La clause \*\*\*\*\* (Clause) de l'offre d'achat prévoyait que Société 1 s'engageait à ne pas vendre, céder ou autrement aliéner ses droits ni procéder à quelque inscription au registre foncier sur les lots offerts par la présente sans le consentement écrit de Société 2, et ce, jusqu'à l'érection des bâtisses et terminaison du projet immobilier.

6. Le \*\*\*\*\* 20X2, un amendement permettant le report de la date prévue de signature de l'acte de vente est apporté à l'offre d'achat du \*\*\*\*\* 20X1.
7. Le \*\*\*\*\* 20X3, un acte de vente est publié sous le numéro \*\*\*\*\* pour 50 % des lots concernés par l'offre d'achat.
8. Il appert que Société 1 a procédé à la revente sans droit de plusieurs lots, en contravention avec la Clause de l'offre d'achat.
9. Le \*\*\*\*\* 20X4, un préavis d'exercice d'un droit résolutoire a été inscrit par Société 2 sur chacun des lots revendus sans droit par Société 1.
10. Le \*\*\*\*\* 20X5, une entente hors cour (Entente) est intervenue entre les parties pour régler le litige des opposants.
11. Il est convenu, entre autres, qu'une somme de \*\*\*\*\* \$ (Montant 1) soit remise à Société 2 par Société 1 pour \*\*\*\*\* des lots revendus. Ce montant représente 100 % du profit réalisé par Société 1 lors de la revente desdits lots.
12. Une somme de \*\*\*\*\* \$ (Montant 2) est également remise à Société 2 par Société 1 à titre de dommages liquidés. Ce montant correspond au dépôt versé par Société 1 pour l'achat de l'autre 50 % des lots dont la vente est résiliée.
13. Revenu Québec a cotisé la TPS ainsi que la TVQ à l'égard des deux montants versés par Société 1 en faveur de Société 2 considérant que les articles 182 de la LTA et 318 de la LTVQ trouvent application.
14. Il n'y a pas de litige quant au fait que les articles 182 de la LTA et 318 de la LTVQ s'appliquent au Montant 2 versé à Société 2.

### **Interprétation demandée**

Il s'agit de déterminer si les articles 182 de la LTA et 318 de la LTVQ s'appliquent à l'égard du Montant 1 versé par Société 1 à Société 2 dans le cadre de l'Entente.

De plus, dans la mesure où ces articles trouvent application, il faut établir qui de Société 1 ou de Société 2 est responsable de la remise des taxes aux autorités fiscales, et ce, tant pour le Montant 1 que pour le Montant 2.

### **Interprétation donnée**

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

##### *Application de l'article 182 de la LTA*

Le paragraphe 182(1) de la LTA prévoit l'application de certaines présomptions lorsque, notamment, un montant est payé, autrement qu'à titre de contrepartie, à un inscrit par suite de l'inexécution, de la modification ou de la résiliation d'une convention portant sur la réalisation d'une fourniture taxable au Canada (autre que détaxée). Cette disposition fait en sorte qu'un montant de taxe est réputé inclus dans le montant versé.

Plus précisément, les conditions d'application du paragraphe 182(1) de la LTA sont les suivantes :

- il doit y avoir eu une convention portant sur la réalisation d'une fourniture taxable, autre que détaxée, au Canada effectuée par un inscrit;
- le montant versé doit être effectué à la suite de l'inexécution, de la modification ou de la résiliation de la convention;
- le montant doit être versé au fournisseur par l'acquéreur de la fourniture;
- le montant ne doit pas être versé à titre de contrepartie de la fourniture.

Généralement, un montant versé en dédommagement, qui n'est pas un paiement pour une fourniture de biens ou de services, ne constitue pas une contrepartie d'une fourniture, même si le bénéficiaire du montant accepte de dégager le payeur de toute autre responsabilité. En conséquence, il ne serait pas assujéti à la TPS.

Par contre, le paragraphe 182(1) de la LTA fait en sorte que certains paiements à titre de dommages sont réputés constituer la contrepartie d'une fourniture taxable. Ainsi, l'inscrit est réputé avoir effectué une fourniture taxable à la personne. La personne est réputée avoir payé une contrepartie calculée en vertu de cet article et l'inscrit avoir perçu la totalité de la taxe relative à la fourniture qui est calculée sur cette contrepartie.

À ce sujet, l'Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-218 *Statut fiscal des montants versés en dédommagement, qu'ils soient ou non visés par l'article 182 de la Loi sur la taxe d'accise*<sup>1</sup> peut être consulté.

L'Entente doit être examinée afin de distinguer ce qui constitue une contrepartie additionnelle convenue entre les parties relativement au contrat et ce qui est un montant payable à titre de dédommagement, sujet ou non à l'application de l'article 182 de la LTA.

En l'espèce, nous sommes en présence d'une Entente qui met fin au litige découlant du non-respect d'une clause de l'entente relative à la fourniture (offre d'achat). Société 1 a versé à Société 2 une compensation financière au Montant 1 représentant les profits réalisés lors de la revente de terrains en contravention avec la Clause de l'offre d'achat. Ce manquement a causé l'inscription par Société 2 d'un préavis d'exercice d'un droit résolutoire sur les lots visés. Le versement de ce paiement par Société 1 a permis à Société 2 de donner mainlevée sur les lots saisis.

Comme l'Entente mentionne qu'elle est partie intégrante de l'offre d'achat datée du \*\*\*\* 20X1 et qu'elle doit être considérée comme un amendement à ladite offre, le représentant de Société 2 soumet que le montant versé est une contrepartie additionnelle pour la fourniture originale de sorte que l'article 182 de la LTA ne trouve pas application. Avec respect, nous ne partageons pas cette position.

---

<sup>1</sup> Agence du revenu du Canada, Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-218, « Statut fiscal des montants versés en dédommagement, qu'ils soient ou non visés par l'article 182 de la Loi sur la taxe d'accise », 25 mai 1998.

Nous sommes plutôt d'avis qu'il s'agit d'un montant versé en raison de l'inexécution d'une convention. En effet, l'article 1373 du Code civil du Québec (L.Q. 1991, c. 64) prévoit que l'objet de l'obligation est la prestation à laquelle le débiteur est tenu envers le créancier et qui consiste à faire ou à ne pas faire quelque chose. En l'espèce, Société 1 s'est engagée à ne pas revendre de terrains sans bâtisse construite dessus mais elle l'a fait, contrevenant ainsi à l'offre d'achat. Société 1 a inexécuté une entente ayant comme objet de ne pas faire quelque chose. La conséquence prévue pour ce manquement était la résiliation de l'offre d'achat de plein droit sans avis ni délai. Société 2 a donc voulu résilier l'offre d'achat. N'eût été la clause résolutoire, aucun montant additionnel n'aurait été versé à Société 2. Le montant versé découle d'une clause résolutoire pour cesser la procédure de préavis d'exercice dans le cadre d'un règlement hors cour.

Qui plus est, nous comprenons que lors du versement du Montant 2, la transaction initiale prévue à l'offre d'achat était finalisée, car le tout avait été notarié le \*\*\*\* 20X3. Le montant additionnel n'a donc pas été versé pour l'acquisition des terrains.

Par conséquent, nous concluons que le paragraphe 182(1) de la LTA s'applique au paiement du Montant 2 fait par Société 1 puisque l'ensemble des conditions énoncées dans ce paragraphe sont rencontrées.

#### *Application de l'alinéa 221(2)b) de la LTA*

Lorsqu'un fournisseur effectue la fourniture taxable d'un immeuble par vente à un acquéreur qui est inscrit au fichier de la TPS, le fournisseur n'est pas tenu, en vertu de l'alinéa 221(2)b) de la LTA, de percevoir la TPS payable par l'acquéreur. Dans ces circonstances, l'acquéreur est tenu de payer lui-même la TPS en vertu de l'alinéa 228(4)a) de la LTA.

Tel que mentionné, dans le cas où, par suite de l'inexécution, de la modification ou de l'annulation d'une convention portant sur la réalisation d'une fourniture taxable, un montant est payé à l'inscrit par une personne, celle-ci est réputée, en vertu de l'alinéa 182(1)a) de la LTA, avoir payé un montant à titre de contrepartie en échange de la fourniture et le fournisseur est réputé avoir perçu la totalité de la taxe relative à la fourniture qui est calculée sur cette contrepartie, laquelle taxe est réputée égale à la taxe prévue au paragraphe 165(1) de la LTA.

Le représentant de Société 2 soumet que cette dernière n'est pas tenue de percevoir la taxe payable puisque Société 1 est un inscrit et que l'alinéa 221(2)b) de la LTA trouve application. Or, dans la situation actuelle, les montants ne sont pas versés pour la fourniture taxable d'un immeuble par vente permettant à l'exception à la règle générale de perception de s'appliquer. Tel que mentionné précédemment, nous concluons qu'il s'agit de montants versés à titre de dommages en raison de l'inexécution d'une convention et non de contreparties additionnelles de la fourniture d'un immeuble originale. L'alinéa 221(2)b) de la LTA ne s'applique donc pas aux montants payables en vertu de l'article 182 de la LTA. La taxe est réputée perçue par Société 2. Au surplus, le paragraphe 228(4) de la LTA prévoit de manière expresse qu'il ne s'applique pas lorsque le fournisseur est réputé avoir perçu la taxe.

En résumé, Société 2 est réputée avoir perçu la taxe réputée comprise dans les Montants 1 et 2, et cette dernière est tenue de la remettre.

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 memorandum 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 \*\*\*\*.\*.