



Québec, le 22 février 2018

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf
et autocotisation
N/Réf. : 17-038176-001**

,

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 construction par un organisme à but non lucratif (OBNL) d'un immeuble d'habitation subventionné.

Exposé des faits

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

Situation 1

1. Un OBNL participe au programme ***** de la société ***** (Société) pour la construction d'un immeuble d'habitation subventionné.
2. L'immeuble d'habitation comptera ***** unités qui seront louées dont la moitié de ces unités seront subventionnées par le Programme de Supplément au loyer (PSL).
3. L'OBNL est désigné à titre de municipalité relativement à ses fournitures de logements à loyer proportionné aux revenus des locataires.
4. L'OBNL n'est pas considéré comme un OBNL admissible selon le paragraphe 259(2) de la LTA puisque son pourcentage de financement public n'atteint pas 40 %.

5. Pour les unités visées par le PSL, si les activités réalisées par l'OBNL remplissent les critères établis donnant accès au remboursement municipal, cet OBNL aura droit, en vertu du paragraphe 259(4) de la LTA, au remboursement de 100 % de la taxe sur les produits et services (TPS) payée lors de la fourniture à soi-même de l'immeuble et au remboursement de 50 % de la taxe de vente du Québec (TVQ) payée lors de cette fourniture à soi-même, en vertu de l'article 386.1.1 de la LTVQ.

Situation 2

1. Un OBNL participe au programme ***** de Société pour la construction d'un immeuble d'habitation subventionné.
2. L'immeuble d'habitation comptera ***** unités qui seront louées dont la moitié de ces unités seront subventionnées par le PSL.
3. L'OBNL est inscrit aux fichiers de la TPS et de la TVQ.
4. Lors de la construction de l'immeuble, l'OBNL obtient des crédits de taxe sur les intrants (CTI) et des remboursements de la taxe sur les intrants (RTI).
5. Une retenue de 10 % sur les travaux de l'entrepreneur est faite pendant la construction. 9 % de cette retenue est versée lors de l'émission du certificat d'achèvement des travaux et le solde de 1 % est versé un an après.
6. Selon les informations que vous avez obtenues, lors de la fourniture à soi-même, l'OBNL doit inclure, en vertu de l'alinéa 191(1)e) de la LTA et du paragraphe 2° de l'article 223 de la LTVQ, les taxes de la retenue, et ce, même si le montant n'a pas encore été payé.
7. Également, on vous a mentionné que l'OBNL ne peut réclamer les CTI/RTI sur la retenue puisque la taxe n'est pas payée ou payable en vertu du paragraphe 168(7) de la LTA et de l'article 90 de la LTVQ.
8. Vous êtes d'avis que cette situation crée un écart entre la fourniture à soi-même et les CTI/RTI que l'OBNL peut réclamer.

Interprétation demandée

Pour la première situation soumise, vous désirez savoir si l'OBNL peut obtenir un remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf en vertu du paragraphe 256.2(3) de la LTA et des articles 378.6 et 378.7 de la LTVQ pour les unités qui ne se qualifient pas pour le remboursement municipal.

Pour la deuxième situation, vous désirez savoir si les taxes relatives à la retenue doivent être incluses dans le calcul de la fourniture à soi-même, et ce, même si la retenue et les taxes afférentes n'ont pas été facturées ni payées dans la période. Si tel est le cas, vous désirez savoir si l'OBNL peut demander des CTI/RTI sur les taxes relatives à la retenue.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services

Il est à noter que nous considérons que les informations fournies relativement au remboursement municipal et pour organisme public sont exactes. Veuillez prendre note qu'aucune vérification n'a été effectuée quant à l'admissibilité pour l'OBNL de les obtenir.

Situation 1- Remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf

Les faits soumis ne nous permettent pas de déterminer si les unités non visées par le PSL se qualifient d'habitation admissible aux fins du remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf. Par ailleurs, si l'OBNL paie la taxe en application du paragraphe 191(3) de la LTA sans pouvoir réclamer les CTI relatifs à cette fourniture réputée, un remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf correspondant à 36 % de la taxe payée pourra, sous réserve de rencontrer les conditions d'application de l'article 256.2 de la LTA, être réclamé pour chacune des unités non visées par le PSL.

Situation 2- Retenue sur le contrat de construction

En vertu du paragraphe 191(3) de la LTA, le constructeur doit s'autocotiser sur la juste valeur marchande (JVM) de l'immeuble d'habitation au moment où la possession ou l'utilisation d'une habitation est transférée à une personne et que les travaux sont presque achevés. L'autocotisation peut aussi porter sur la taxe payable selon le paragraphe 165(1) de la LTA relativement aux coûts d'acquisition et de construction si le paragraphe 191.1(2) de la LTA s'applique¹. Ces dispositions ne font pas référence à la taxe payée sur les travaux de construction.

Le paragraphe 169(1) de la LTA prévoit qu'une personne peut réclamer un CTI relativement à la taxe payée ou payable sur un bien ou un service qu'elle a acquis pour consommation, utilisation ou fourniture dans le cadre de ses activités commerciales.

Lorsqu'un constructeur construit un immeuble d'habitation afin de le louer à long terme à un tiers, il le construit dans le cadre de ses activités commerciales. Lorsqu'il commence à louer l'immeuble et que les règles de fourniture à soi-même s'appliquent, il commence à l'utiliser à des fins exonérées. Il ne peut donc plus réclamer de CTI relativement à des travaux acquis après l'application de la règle de fourniture à soi-même.

Dans le cas où des travaux sont acquis avant la fourniture à soi-même, mais qu'une retenue est prévue et que la taxe relative à cette retenue devient payable ou est payée après la fourniture à soi-même, le constructeur pourra réclamer les CTI relatifs à cette retenue selon le paragraphe 169(1) de la LTA, mais

¹ Pour l'application du paragraphe 191.1(2) de la LTA, la taxe payable fait référence à l'assujettissement d'une fourniture à un taux de taxe en vertu du paragraphe 165(1) de la LTA. On ne fait pas référence au moment où la taxe devient payable, déterminé par l'un des paragraphes de l'article 168 de la LTA. Ainsi, la taxe payable sur la retenue doit être incluse dans le calcul relatif à la fourniture à soi-même prévue à l'alinéa 191.1(2)e) de la LTA, le cas échéant.

uniquement lorsque la taxe sera payée ou deviendra payable. Ainsi, bien qu'il ne soit pas possible de réclamer immédiatement la totalité des CTI relatifs à la construction de l'immeuble si une retenue a été effectuée et qu'elle est payée ou payable après la date à laquelle l'OBNL est tenu de s'autocotiser, ce dernier pourra réclamer les CTI relatifs à cette retenue ultérieurement si les travaux correspondant à la retenue ont été acquis avant la fourniture à soi-même.

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

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.

Par ailleurs, et tel que vous le mentionnez dans votre demande, le taux applicable au remboursement municipal en TVQ diffère de celui octroyé en 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