



Québec, le 20 mars 2019

\*\*\*\*\*

**Objet : Interprétation relative à la TPS  
Interprétation relative à la TVQ  
Frais communs - Notion d'acquéreur  
N/Réf. : 17-038749-001**

---

\*\*\*\*\*  
,

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 d'une politique de gestion des dépenses relative à des achats pour la conservation, l'entretien et l'administration de parties communes à usage restreint.

### Exposé des faits

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

1. \*\*\*\*\* (Société) était propriétaire d'un terrain sis au \*\*\*\*\*, au Québec.
2. Société a fait construire sur ledit terrain un immeuble d'habitation (Immeuble).
3. Le \*\*\*\*\* 20X2, une déclaration de copropriété a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de \*\*\*\*\* relativement à l'Immeuble. Au moment de la publication de la déclaration de copropriété, le « \*\*\*\*\* » (Syndicat) a été créé.
4. Le Syndicat a pour objet la conservation de l'Immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes (lesquelles incluent les parties communes à usage restreint), la sauvegarde des droits afférents à l'Immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.
5. À cet égard, les copropriétaires de l'Immeuble doivent verser au Syndicat leurs contributions aux charges communes, calculées en fonction de la quote-part qu'ils détiennent dans les parties communes de l'Immeuble. Toutefois, pour les parties communes à usage restreint, seuls les copropriétaires utilisant ces parties contribuent aux charges communes.

6. \*\*\*\*\* (Organisme), personne morale sans but lucratif constituée le \*\*\*\*\* 20X1 en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies (RLRQ, chapitre C-38), s'est portée acquéreur de deux unités de l'Immeuble, soit les deux premiers étages, les trois autres étages étant la propriété d'un tiers.
7. Organisme a pour objet d'être propriétaire et gestionnaire d'unités de logement \*\*\*\*\*.
8. Organisme a droit, en vertu du paragraphe 259(3) de la LTA et de l'article 386 de la LTVQ, à un remboursement partiel des taxes payées sur ses achats.
9. Afin de bénéficier du remboursement partiel des taxes payées à l'égard des dépenses engagées par le Syndicat pour la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes à usage restreint utilisées par Organisme, ce dernier et le Syndicat envisagent de signer une « politique de gestion des dépenses » (Politique).
10. Cette Politique prévoirait que le Syndicat se déchargerait et délèguerait les responsabilités suivantes à Organisme, savoir :
  - a. engager des fournisseurs pour pourvoir aux besoins des parties communes à usage restreint;
  - b. payer les dépenses engagées pour pourvoir aux besoins des parties communes à usage restreint.
11. Aux termes de cette Politique, Organisme encourrait et assumerait seul les dépenses de conservation, d'entretien et de réparation des parties communes à usage restreint qu'il utilise.
12. Le nom d'Organisme apparaîtrait sur la facture du fournisseur.
13. Le Syndicat demeurerait toutefois responsable de tout ce qui est connexe, telles que les démarches pour approcher les fournisseurs.
14. Le Syndicat devrait également approuver les contrats de services accordés par Organisme aux fournisseurs.

### **Interprétation demandée**

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part afin de déterminer si Organisme est admissible, en vertu du paragraphe 259(3) de la LTA et de l'article 386 de la LTVQ, au remboursement partiel des taxes payées à l'égard de l'achat de biens et services pour la conservation, l'entretien et la réparation des parties communes à usage restreint qu'il utilise, advenant qu'il instaure la Politique envisagée.

## Interprétation donnée

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

Le paragraphe 259(3) de la LTA énonce ce qui suit :

« Sous réserve des paragraphes (4.1) à (4.21) et (5), le ministre rembourse la personne (sauf une personne désignée comme municipalité pour l'application du présent article, un inscrit visé par règlement pris en application du paragraphe 188(5) et une institution financière désignée) qui, le dernier jour de sa période de demande ou de son exercice qui comprend cette période, est un organisme déterminé de services publics, un organisme de bienfaisance ou un organisme à but non lucratif admissible. Le montant remboursable est égal au total des montants suivants :

a) le montant qui correspond au pourcentage établi de la taxe exigée non admise au crédit relativement à un bien ou à un service, sauf un bien ou un service visés par règlement, pour la période de demande;

b) dans le cas d'une personne faisant partie d'une catégorie réglementaire qui réside dans une province participante, le montant déterminé selon les modalités réglementaires pour l'application du nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée ou, dans les autres cas, le montant qui correspond au pourcentage provincial établi de la taxe exigée non admise au crédit relativement à un bien ou à un service, sauf un bien ou un service visés par règlement, pour la période de demande. »

[Notre soulignement]

Le remboursement du paragraphe 259(3) de la LTA est calculé en fonction de la taxe exigée non admise au crédit (TENAC) pour une période de demande de la personne. La TENAC pour une période de demande donnée inclut seulement la TPS qui, au cours de cette période, est devenue payable ou a été payée sans être devenue payable.

Le paragraphe 165(1) de la LTA prévoit que l'acquéreur d'une fourniture taxable effectuée au Canada est tenu de payer une taxe calculée au taux de 5 % sur la valeur de la contrepartie de la fourniture. Ainsi, l'organisme sera admissible au remboursement partiel du paragraphe 259(3) de la LTA dans la mesure où il est l'acquéreur de la fourniture.

À cet égard, le paragraphe 123(1) de la LTA définit l'expression « acquéreur » comme suit :

« a) Personne qui est tenue, aux termes d'une convention portant sur une fourniture, de payer la contrepartie de la fourniture;

b) personne qui est tenue, autrement qu'aux termes d'une convention portant sur une fourniture, de payer la contrepartie de la fourniture;

c) si nulle contrepartie n'est payable pour une fourniture :

(i) personne à qui un bien, fourni par vente, est livré ou à la disposition de qui le bien est mis,

(ii) personne à qui la possession ou l'utilisation d'un bien, fourni autrement que par vente, est transférée ou à la disposition de qui le bien est mis,

(iii) personne à qui un service est rendu.

Par ailleurs, la mention d'une personne au profit de laquelle une fourniture est effectuée vaut mention de l'acquéreur de la fourniture. »

Suivant les faits associés à votre demande, il s'agit de déterminer, à l'égard des fournitures relatives à la conservation, l'entretien et la réparation des parties communes à usage restreint utilisées par l'Organisme, si ce dernier constitue réellement l'acquéreur de ces fournitures au sens de la LTA ou s'il agit à titre de mandataire du Syndicat aux termes de la Politique.

#### *Politique de gestion des dépenses*

Au Québec, ce sont les règles prévues au Code civil du Québec<sup>1</sup> (C.c.Q.) qui doivent être utilisées afin de déterminer si un contrat donné est un contrat de mandat.

Plus précisément, l'article 2130 du C.c.Q. définit le mandat :

« Le mandat est le contrat par lequel une personne, le mandant, donne le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement d'un acte juridique avec un tiers, à une autre personne, le mandataire qui, par le fait de son acceptation, s'oblige à l'exercer.

Ce pouvoir et, le cas échéant, l'écrit qui le constate, s'appellent aussi procuration. »

La question de savoir si une fourniture est acquise par une personne pour le compte d'un mandant est pertinente pour l'application des règles générales de la partie IX de la LTA. En effet, la personne qui est considérée comme étant l'acquéreur d'une fourniture en vertu du paragraphe 123(1) de la LTA dépendra si la fourniture est acquise par une personne pour son propre compte ou à titre de mandataire pour le compte d'une autre personne.

De par sa définition, le contrat de mandat comporte plusieurs caractéristiques essentielles, soit :

1. *Un échange de consentement entre le mandant et le mandataire* : en effet, puisque le mandat constitue un contrat synallagmatique, il doit y avoir un échange de consentement entre des personnes capables de contracter. Le mandant doit donc autoriser le mandataire à entreprendre des démarches pour son compte. L'intention des parties est un facteur déterminant.

---

<sup>1</sup> L.Q. 1991, chapitre 64.

2. *Un pouvoir de représentation accordé au mandataire dans le but d'accomplir un acte juridique avec un tiers* : il doit être évident que le mandant a donné au mandataire le pouvoir d'agir ou de contracter pour son compte. Ce pouvoir d'agir doit pouvoir créer des effets de droits, c'est-à-dire influencer sur la situation juridique du mandant.

Par ailleurs, l'Agence du revenu du Canada (ARC) a émis l'Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-182R<sup>2</sup> concernant la question de déterminer si une personne est mandataire d'une autre relativement à une opération donnée. Cette publication énonce les « qualités essentielles du mandat » ainsi que des indices pouvant être utilisés pour aider à déterminer si une opération est réalisée par un mandataire pour le compte d'un mandant. Parmi ces « qualités essentielles » se trouve le contrôle des actes du mandataire par le mandant. En vertu de cette qualité, le mandant dispose d'un certain degré de contrôle sur le mandataire. La preuve de ce contrôle peut comprendre l'obligation pour le mandataire d'obtenir une autorisation pour engager certaines dépenses et de fournir régulièrement des rapports. Cette qualité essentielle serait rencontrée, advenant que la Politique soit mise en place, puisqu'Organisme serait soumis au contrôle du Syndicat dans le cadre de l'octroi des contrats de services aux fournisseurs.

En l'espèce, nous sommes d'avis que chacune des caractéristiques de l'article 2130 du C.c.Q. apparaît à la Politique qu'Organisme et le Syndicat envisagent de signer :

1. Organisme est mandaté par le Syndicat afin d'acquérir des biens et des services pour pourvoir aux besoins des parties communes à usage restreint de l'Immeuble et payer la contrepartie de ceux-ci aux fournisseurs pour le compte du mandant. L'objet du contrat consiste donc à établir une relation mandant-mandataire entre les parties.

2. Le Syndicat, en vertu de l'article 1039 du C.c.Q., assume, de façon courante, le rôle de la conservation de l'Immeuble et de l'entretien des parties communes, lesquelles comprennent les parties communes à usage restreint en vertu de l'article 1043 du C.c.Q. Cette responsabilité est par ailleurs reprise à l'article 25 de la déclaration de copropriété relative à l'Immeuble :

« Article 25. Dès la publication de la présente déclaration de copropriété, la collectivité des copropriétaires constitue une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Cette personne morale s'appelle «syndicat». »

Le Syndicat a donc la responsabilité de contracter avec des fournisseurs pour l'entretien et les réparations des parties communes à usage restreint. Toutefois, aux termes de la Politique, le Syndicat confierait cette responsabilité aux copropriétaires divis de l'Immeuble.

---

<sup>2</sup> Agence du revenu du Canada, Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-182R, « Du mandat » (juillet 2003).

En conséquence, nous sommes d'avis que la Politique qu'Organisme et le Syndicat envisagent de signer établie une relation de mandat et que l'acquéreur des fournitures relativement à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes à usage restreint de l'Immeuble demeure le Syndicat. N'étant pas l'acquéreur des fournitures, Organisme n'est donc pas admissible, en vertu du paragraphe 259(3) de la LTA, au remboursement partiel de la taxe payée sur les achats de biens et services pour la conservation, l'entretien et la réparation des parties communes à usage restreint.

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 (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 \*\*\*\*\*.

Veillez agréer, \*\*\*\*\*, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

\*\*\*\*\*

Direction de l'interprétation relative  
à l'imposition des taxes