



Québec, le 12 juillet 2019

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Prise de possession d'un immeuble d'habitation avant
son transfert de propriété
N/Réf. : 17-040469-001**

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 du transfert de possession d'un immeuble d'habitation.

Exposé des faits

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

1. ***** (Société) est une entreprise située au Québec qui exerce des activités dans le domaine de la construction résidentielle;
2. Société est inscrite aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ);
3. Dans certains cas, Société permet à l'acheteur éventuel d'une habitation neuve (Immeuble) de l'occuper avant que le transfert de propriété ne soit réalisé;
4. Lorsqu'une telle situation survient, une promesse d'achat-vente, conditionnelle à l'obtention du financement par l'acheteur, est tout d'abord signée par les deux parties;
5. Subséquemment, une entente de pré-occupation est conclue, selon laquelle :
 - Le vendeur permet à l'acheteur d'occuper l'Immeuble à titre résidentiel avant que le contrat de vente notarié ne soit signé;
 - L'acheteur occupe l'Immeuble à titre de promettant-acheteur et non pas à titre de locataire;

- L'acheteur s'engage à payer des indemnités de préoccupation mensuelles au vendeur;
 - Le vendeur demeure propriétaire de l'Immeuble jusqu'à la signature du contrat de vente notarié et il assume jusqu'à cette date les risques de perte de l'Immeuble.
6. Il arrive parfois que l'acheteur ne soit pas en mesure d'obtenir le financement nécessaire à l'acquisition de l'Immeuble.

Interprétation demandée

Dans le cas où la condition relative à l'obtention du financement n'est pas rencontrée, vous désirez obtenir une interprétation de notre part quant à l'application des règles relatives à la fourniture à soi-même en matière de TPS et de TVQ.

Par ailleurs, vous souhaitez également savoir si Société peut demander le remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Règles relatives à la fourniture à soi-même

Le paragraphe 191(1) de la LTA énonce ce qui suit :

« Pour l'application de la présente partie, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- a) la construction ou les rénovations majeures d'un immeuble d'habitation - immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété - sont achevées en grande partie,
 - b) le constructeur de l'immeuble :
 - (i) soit en transfère la possession ou l'utilisation à une personne aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable (sauf un accord qui est connexe à un contrat de vente visant l'immeuble et qui porte sur la possession ou l'occupation de l'immeuble jusqu'au transfert de sa propriété à l'acheteur aux termes du contrat) conclu en vue de l'occupation de l'immeuble à titre résidentiel,
- [...]
- c) le constructeur, la personne ou tout particulier qui a conclu avec celle-ci un bail, une licence ou un accord semblable visant l'immeuble est le premier à occuper l'immeuble à titre résidentiel après que les travaux sont achevés en grande partie,

Le constructeur est réputé :

- d) avoir effectué et reçu, par vente, la fourniture taxable de l'immeuble le jour où les travaux sont achevés en grande partie ou, s'il est postérieur, le jour où la possession ou l'utilisation de l'immeuble est transférée à la personne ou l'immeuble est occupé par lui;
- e) avoir payé à titre d'acquéreur et perçu à titre de fournisseur, au dernier en date de ces jours, la taxe relative à la fourniture, calculée sur la juste valeur marchande de l'immeuble ce jour-là. »

Ces règles sont applicables seulement si la fourniture d'un immeuble d'habitation est effectuée par bail, licence ou accord semblable. Elles ne le sont pas s'il s'agit de la fourniture d'un tel immeuble par vente.

Selon le paragraphe 123(1) de la LTA, sont assimilés à une « vente » le transfert de la propriété d'un bien et le transfert de la possession d'un bien en vertu d'une convention prévoyant le transfert de la propriété du bien.

En l'espèce, la promesse d'achat-vente est assortie d'une condition suspensive, soit l'obtention par l'acheteur du financement nécessaire à l'acquisition de l'Immeuble. Lorsque cette condition n'est pas rencontrée, il y a résolution de la promesse.

Dans un tel cas, le transfert de possession de l'Immeuble est considéré comme effectué aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable. Par conséquent, les règles relatives à la fourniture à soi-même prévues au paragraphe 191(1) de la LTA trouvent application.

Remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf

Dans la mesure où l'ensemble des conditions énoncées au paragraphe 256.2(3) de la LTA sont rencontrées, nous sommes d'avis que Société peut demander le remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf.

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, en prenant pour acquis que le choix prévu à l'article 224.1 de la LTVQ n'a pas été effectué.

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