

DESTINATAIRE : *****

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

DATE : Le 23 septembre 2019

OBJET : **Interprétation relative à la TPS et à la TVQ**
Notion d'« immeuble d'habitation »
N/Réf. : 19-047279-001

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation portant sur la définition de la notion d'« immeuble d'habitation » prévue au paragraphe 123(1) de la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C. (1985), c. E-15) [ci-après LTA] et à l'article 1 de la Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1) [ci-après LTVQ].

Exposé des faits

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

1. ***** (Société) est inscrite aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).
2. En 20X1, Société a acquis, au prix d'environ ***** \$, un immeuble situé à ***** (Québec).
3. L'acquisition de cet immeuble par Société était exonérée de la TPS et de la TVQ, puisqu'il était antérieurement occupé à titre résidentiel et n'avait pas fait l'objet de rénovations majeures.
4. En 20X2-20X3, Société a effectué des rénovations à l'égard de l'immeuble, dont les coûts s'élèvent à environ ***** \$.
5. L'immeuble comporte maintenant ***** unités louées par Société à des personnes en perte d'autonomie.
6. Société offre également des services adaptés aux besoins de ses résidents, *****.

7. L'immeuble comprend ***** étages : le sous-sol, le rez-de-chaussée et ***** les étages.
8. Les chambres et les aires communes (salon, salle à dîner...) à l'usage des résidents sont situées au rez-de-chaussée et sur les étages. Ces étages auraient fait l'objet de rénovations majeures.
9. En raison de leur état de santé, les résidents n'ont pas accès au sous-sol, sauf pour un local ***** mis à la disposition des résidents qui paient pour ce service.
10. Parmi les locaux situés au sous-sol et auxquels les résidents n'ont pas accès, l'on retrouve, entre autres, la chaufferie, la cuisine servant à préparer les repas des résidents, la buanderie, des bureaux administratifs et des locaux réservés à l'usage des employés de Société.
11. La plupart des pièces situées au sous-sol n'auraient pas fait l'objet de rénovations majeures.

Interprétation demandée

Vous souhaitez savoir si le sous-sol fait partie de l'immeuble d'habitation, et ce, afin de déterminer si des rénovations majeures, donnant droit à un remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf, ont été réalisées à l'égard de l'immeuble.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Un « immeuble d'habitation » s'entend, en vertu du paragraphe 123(1) de la LTA, de la définition suivante :

« *immeuble d'habitation* »

a) La partie constitutive d'un bâtiment qui comporte au moins une habitation, y compris :

- (i) la fraction des parties communes et des dépendances et du fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment,
- (ii) la proportion du fonds sous-jacent au bâtiment correspondant au rapport entre cette partie constitutive et l'ensemble du bâtiment;

[...]

Ne sont pas des immeubles d'habitation tout ou partie d'un bâtiment qui est un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable, ni le fonds et les dépendances qui y sont attribuables, si le bâtiment n'est pas visé à l'alinéa c) et si la totalité ou la presque totalité des baux, licences ou accords semblables, aux termes desquels les habitations dans le bâtiment ou dans la partie de bâtiment sont

fournies, prévoient, ou sont censés prévoir, des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours. »

Considérant qu'ici, aucune « habitation » au sens du paragraphe 123(1) de la LTA ne se situe au sous-sol, et que cet étage est non-accessible aux résidents, la question qui se pose spécifiquement consiste à déterminer si le sous-sol est « raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment » au sens du sous-alinéa a)(i) de cette définition.

L'expression « raisonnablement nécessaire » n'est pas définie dans la LTA. Selon son sens usuel, le mot « nécessaire » signifie :

« Dont on ne peut se passer;

Qui est très utile ou obligatoire, indispensable, qui doit être fait, qui s'impose. »¹.

Aux fins de la notion « d'immeuble d'habitation », l'expression « raisonnablement nécessaire » s'applique également au fonds qui est contigu au bâtiment. À ce propos, l'Agence du revenu du Canada (ARC) précise, dans le Mémoire sur la TPS/TVH 19.2.1² :

« 11. Dans le cas où une personne prétend qu'un fonds de plus d'un demi-hectare fait partie intégrante de l'immeuble d'habitation, elle doit prouver clairement que cet excédent est raisonnablement nécessaire et non seulement souhaitable pour que l'immeuble serve de façon appropriée d'habitation. Par exemple, un tel excédent pourrait être considéré comme raisonnablement nécessaire si l'emplacement de l'immeuble est tel que l'excédent est essentiel pour assurer l'accès aux voies de circulation publiques. »

En l'espèce, nous sommes d'avis que le sous-sol fait partie de l'immeuble d'habitation : il s'agit d'un espace raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment, dans la mesure où les locaux qui y sont situés servent uniquement à rendre des services aux résidents.

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 Dictionnaire de français *Larousse*, en ligne :

<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/necessaire/54005?q=necessaire#53650>
(consulté le 12 juillet 2019).

² Agence du revenu du Canada, Mémoire sur la TPS/TVH 19.2.1, « Immeubles résidentiels - Ventes », février 1998.