



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : Le 9 juillet 2020

OBJET : **Interprétation relative à la TPS**
Interprétation relative à la TVQ
Unité de copropriété
N/Réf. : 19-048289-001

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 vente d'une unité de copropriété.

Exposé des faits

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

1. Le 1^{er} octobre 20X1, une offre d'achat fut signée par ***** (Acheteur) et ***** (Constructeur) pour l'achat d'une unité de copropriété résidentielle neuve.
2. L'article X.1 de l'offre d'achat prévoit que son acceptation par le Constructeur est conditionnelle à la remise par l'Acheteur d'une acceptation d'un prêt hypothécaire d'une institution financière ou d'une lettre d'une institution financière confirmant la disponibilité de l'argent pour un paiement comptant.
3. Ce même article prévoit aussi que le défaut par l'Acheteur de respecter cette obligation permettra au Constructeur d'annuler l'offre d'achat avec l'envoi d'un avis écrit à cet effet.
4. Par ailleurs, l'article X.2 de l'offre d'achat prévoit que lors de la remise de l'acceptation de son prêt hypothécaire d'une institution financière ou de sa lettre d'une institution financière confirmant la disponibilité de l'argent, l'Acheteur remettra la somme d'au moins 5 % du prix de vente, soit un montant de ***** \$, par chèque à l'ordre de ***** , en fidéicommiss.

5. Sous le libellé de ce même article, une inscription manuscrite indique « reçu acompte de ***** \$ » accompagnée des initiales de la personne ayant reçu l'argent.
6. Tel que stipulé dans l'offre d'achat, la livraison de l'unité de copropriété était prévue pour 1^{er} novembre 20X1.
7. Le 15 mars 20X2, la déclaration de copropriété fut enregistrée.
8. Le ou vers le 22 mars 20X2, une injonction émise contre le Constructeur aurait empêché le notaire de procéder à la signature de l'acte de vente notarié relativement à l'unité en question.
9. Le ou vers le 25 mars 20X2, l'Acheteur a pris possession de l'unité de copropriété.
10. Le 26 juin 20X2, un contrat préliminaire de vente (Contrat) fut signé par le Constructeur et l'Acheteur.
11. L'article X.3 du Contrat mentionne que l'Acheteur prend possession de la partie privative et devient propriétaire de l'immeuble le 25 mars 20X2.
12. L'article X.4 du Contrat prévoit que l'Acheteur convient de payer le prix de vente et s'engage à demander dans les 10 jours suivant la signature du contrat un emprunt hypothécaire d'un montant de ***** \$.
13. Ce même article mentionne l'acompte de ***** \$ à verser à la signature du Contrat et prévoit que quittance est donnée pour autant.
14. L'article X.5 du Contrat prévoit les modalités si l'Acheteur est dans l'impossibilité d'obtenir l'emprunt prévu à l'article X.4, incluant le remboursement des sommes versées par ce dernier à titre d'acompte.
15. Dans les 10 jours suivant la signature du Contrat, l'Acheteur n'était plus en mesure d'obtenir le financement hypothécaire en raison d'une séparation.
16. L'occupation de l'unité de copropriété aurait duré environ un an.
17. Nous n'avons pas d'information selon laquelle un bail aurait été signé, mais il semblerait qu'aucune mensualité n'ait été versée par l'Acheteur.
18. Les seuls montants payés par l'Acheteur auraient servi à couvrir les taxes municipales et scolaires ainsi que les frais reliés au syndicat de copropriété (charges communes, etc...).
19. Deux ans après les événements, l'unité de copropriété fut vendue à ***** pour un montant de ***** \$ plus la TPS de ***** \$ et la TVQ de ***** \$.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part quant à l'application de la LTA et de la LTVQ à la situation exposée. Plus précisément, vous nous demandez s'il y a eu vente de l'unité de copropriété à l'Acheteur. Si tel est le cas, vous désirez connaître le moment d'assujettissement à la TPS et la TVQ lorsque le transfert de la possession de l'immeuble se fait avant son transfert de propriété notarié.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Droit applicable

L'article 1708 du Code civil du Québec (CCQ) indique que :

« La vente est le contrat par lequel une personne, le vendeur, transfère la propriété d'un bien à une autre personne, l'acheteur, moyennant un prix en argent que cette dernière s'oblige à payer. »

L'article 1710 du CCQ mentionne que :

« La promesse de vente accompagnée de délivrance et possession actuelle équivaut à vente. »

Le mot « vente » est défini au paragraphe 123(1) de la LTA de la façon suivante :

« Y sont assimilés 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. »

Pour qu'il y ait une vente, il n'est pas nécessaire d'effectuer un transfert de propriété en vertu d'une entente à cet effet. Une entente de transfert de propriété est toutefois requise pour qu'un transfert de possession soit considéré comme une vente. Par conséquent, la définition de vente au paragraphe 123(1) de la LTA s'applique lorsqu'il y a eu soit un transfert de propriété d'un bien, soit un transfert de possession du bien en vertu d'une entente de transfert de propriété de ce bien.

Ainsi, une vente survient lorsque le titre de propriété est transféré à un acquéreur selon les modalités législatives applicables ou lorsque la possession est transférée à un acquéreur au terme d'un avant-contrat de vente. Une promesse ou offre d'achat portant sur la vente de l'immeuble est une convention prévoyant le transfert de propriété de l'immeuble. La convention doit comporter tous les éléments essentiels du contrat pour être complète et valide. À ce sujet, nous vous invitons à lire l'énoncé de politique sur la TPS/TVH P-111R, intitulé « *Définition d'une vente à l'égard d'un immeuble* ».

Cet énoncé de politique nous informe également sur la signification du transfert de possession. On y indique que la détermination du moment auquel le transfert de possession est effectué est une question de fait :

« Une personne peut avoir la possession d'un immeuble si elle a le droit de détenir, de contrôler ou d'occuper l'immeuble avec ou sans son droit de propriété. L'occupation n'est pas nécessaire pour qu'il y ait possession, pas plus qu'elle ne signifie nécessairement qu'il y a possession.

[...]

Des facteurs comme le paiement des impôts fonciers, le droit de modifier le terrain, la plantation de récoltes ou d'arbres, la perception des loyers, les réparations à l'immeuble, l'entretien du terrain, etc. par l'acquéreur servent à indiquer, sans nécessairement permettre de le conclure, que la possession a été transférée. »

Qualification de la relation juridique

Le principal élément est de qualifier la situation juridique afin de déterminer s'il y a eu vente d'un immeuble. Dans le cas qui nous préoccupe, la convention liant les parties est l'offre d'achat signée le 1^{er} octobre 20X1. Cette dernière contient une condition suspensive dont l'accomplissement dépend entièrement de l'arrivée d'un événement subordonné à la volonté d'un tiers (institution financière). Ainsi, l'offre d'achat est conditionnelle à la remise par l'Acheteur d'une acceptation d'un prêt hypothécaire d'une institution financière ou d'une lettre confirmant la disponibilité de l'argent. Tant que cette condition n'était pas remplie, le Constructeur ne pouvait forcer l'Acheteur à finaliser la vente. Le transfert de propriété ne pouvait être effectué avant l'accomplissement de cette condition puisqu'il en va de l'essence même du contrat de vente.

Nous comprenons des faits soumis que cette condition s'est réalisée puisqu'une inscription manuscrite sur l'offre d'achat mentionne qu'un acompte de ***** \$ a été reçu. Or, cet acompte devait être versé lors de la remise de l'acceptation du prêt hypothécaire ou d'une lettre de l'institution financière confirmant la disponibilité de l'argent. On peut donc vraisemblablement conclure que le Constructeur a obtenu de l'Acheteur les documents demandés et qu'il avait connaissance de l'acceptation d'un financement hypothécaire ou d'une lettre confirmant la disponibilité de l'argent par une institution financière. De plus, le non-respect de cette condition permettait au Constructeur d'annuler l'offre d'achat avec l'envoi d'un avis écrit à cet effet. Or, un tel avis ne nous a pas été soumis par le Constructeur. Par conséquent, l'impossibilité d'obtenir un financement ne peut être invoquée comme cause de nullité de la vente.

Moment où la taxe devient payable

Lorsqu'il y a fourniture par vente d'un immeuble, le paragraphe 168(5) de la LTA nous indique le moment où la taxe devient payable :

« Par dérogation aux paragraphes (1) et (2), la taxe prévue à la présente section relativement à la fourniture taxable d'un immeuble par vente est payable :

- a) s'il s'agit de la fourniture d'un logement en copropriété dont la possession est transférée à l'acquéreur, après 1990 et avant l'enregistrement de l'immeuble d'habitation en copropriété dans lequel le logement est situé, aux termes de la convention relative

à la fourniture, au premier en date du jour où la propriété du logement est transférée à l'acquéreur et du soixantième jour après le jour d'enregistrement;

- b) dans les autres cas, au premier en date du jour du transfert à l'acquéreur de la propriété du bien et du jour du transfert à celui-ci de la possession du bien aux termes de la convention portant sur la fourniture. »

Le paragraphe 168(5) de la LTA a ainsi préséance sur la règle générale du moment d'assujettissement de la fourniture énoncée aux paragraphes 168(1) et (2) de la LTA. Dans le cas des immeubles, la taxe est donc généralement payable au premier en date du jour où la propriété de l'immeuble est transférée à l'acquéreur et du jour où sa possession est transférée à ce dernier aux termes de la convention portant sur la fourniture.

Conclusion

Nous sommes d'avis qu'une vente de l'immeuble a eu lieu le 25 mars 20X2 lorsque l'Acheteur a pris possession de l'unité de copropriété. En effet, ce transfert de possession constitue une vente aux fins de la LTA puisqu'il existe, aux termes d'une convention liant les parties, une obligation pour l'Acheteur d'acquérir ledit immeuble.

La taxe était payable le jour où la possession de l'unité de copropriété a été transférée à l'Acheteur, tel que prévu à l'alinéa b) du paragraphe 168(5) de la LTA.

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 *****.