



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
Construction de maisons jumelées par des
copropriétaires indivis
N/Réf. : 20-050835-001

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 au sujet mentionné en objet.

Exposé des faits

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

1. Trois particuliers, soit A, B et C, ont acquis, en copropriété indivise, deux terrains contigus afin d'y construire un jumelé dont chacune des habitations (Immeuble 1 et Immeuble 2) sera située sur l'un des terrains.
2. A et B sont des personnes liées aux fins de la LTA et de la LTVQ alors que C n'est pas lié à A ni à B.
3. Aux termes de l'acquisition des Immeubles, la proportion du droit de propriété est la suivante :
 - a. 50 % par A;
 - b. 25 % par B;
 - c. 25 % par C.
4. Lorsque les travaux de construction des Immeubles ont été achevés en grande partie, A et B occupent à titre de lieu de résidence habituelle l'Immeuble 1 alors que C occupe au même titre l'Immeuble 2.

5. Éventuellement, les parties ont l'intention de procéder au partage des Immeubles afin que l'Immeuble 1 soit dorénavant détenu en parts égales entre A et B et que l'Immeuble 2 soit détenu en parts égales entre A et C.
6. A, B et C ne sont pas inscrits aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part quant à savoir si les particuliers peuvent demander les remboursements suivants :

- le remboursement pour immeuble d'habitation neuf prévu au paragraphe 256(2) de la LTA et à l'article 370.9 de la LTVQ;
- le remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf prévu au paragraphe 256.2(3) de la LTA et à l'article 378.6 de la LTVQ;
- le remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit prévu au paragraphe 257(1) de la LTA et à l'article 379 de la LTVQ.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Remboursement pour immeuble d'habitation neuf

Le paragraphe 256(2) de la LTA énonce ce qui suit :

« **256. (2) Remboursement - habitation construite par soi-même** - Le ministre verse un remboursement à un particulier dans le cas où, à la fois :

a) le particulier, lui-même ou par un intermédiaire, construit un immeuble d'habitation - immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété - ou y fait des rénovations majeures, pour qu'il lui serve de résidence habituelle ou serve ainsi à son proche;

b) la juste valeur marchande de l'immeuble, au moment où les travaux sont achevés en grande partie, est inférieure à 450 000 \$;

c) le particulier a payé la taxe prévue à la section II relativement à la fourniture par vente, effectuée à son profit, du fonds qui fait partie de l'immeuble ou d'un droit sur ce fonds, ou relativement à la fourniture effectuée à son profit, ou à l'importation par lui, d'améliorations à ce fonds ou, dans le cas d'une maison mobile ou d'une maison flottante, de l'immeuble (...);

d) selon le cas :

(i) le premier particulier à occuper l'immeuble après le début des travaux est le particulier ou son proche, [...] »

Par ailleurs, le paragraphe 262(3) de la LTA prévoit que lorsque plusieurs particuliers construisent ou font construire un immeuble d'habitation, la mention d'un particulier au paragraphe 256(2) de la LTA vaut mention de l'ensemble de ces particuliers en tant que groupe. En conséquence, chacun des particuliers doit satisfaire aux conditions d'admissibilité de ce remboursement pour y avoir droit.

L'une des conditions prévues au paragraphe 256(2) de la LTA exige que l'immeuble d'habitation à logement unique serve de lieu de résidence habituelle à la personne ou à l'un de ses proches. Dans la présente situation, puisque les Immeubles 1 et 2 constituent chacun un immeuble d'habitation au sens du paragraphe 123(1) de la LTA, cette condition doit donc être analysée pour chacun des Immeubles.

Quant à la notion de « proche », elle est définie au paragraphe 256(1) de la LTA comme suit :

« **proche** » L'ex-époux ou ancien conjoint de fait d'un particulier ou un autre particulier lié à ce particulier.

Dans la présente situation, nous sommes d'avis que les particuliers ne peuvent pas bénéficier du remboursement pour immeuble d'habitation neuf puisque la condition à l'effet que le particulier, ou son proche, occupe l'Immeuble à titre de lieu de résidence habituelle n'est pas rencontrée pour tous les particuliers. Par exemple, l'Immeuble 1 ne sert pas de lieu de résidence habituelle à C ni à un de ses proches.

Remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf

Le paragraphe 256.2(3) de la LTA énonce les règles afin qu'une personne puisse demander un remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf. À cet égard, celui-ci exige notamment que la personne ait effectué une fourniture à soi-même de l'immeuble en vertu du paragraphe 191(1) de la LTA.

Selon le paragraphe 191(1) de la LTA, lorsqu'un constructeur construit ou rénove en grande partie un immeuble d'habitation qui est un immeuble d'habitation à logement unique et fournit par la suite un tel immeuble par bail, licence ou accord semblable pour utilisation par un particulier à titre résidentiel, le constructeur est réputé avoir vendu et racheté l'immeuble à sa juste valeur marchande. Toutefois, le paragraphe 191(5) de la LTA prévoit une exclusion à cette règle lorsque le constructeur est un particulier et que ce dernier utilise notamment l'immeuble principalement à titre résidentiel pour lui-même, son ex-conjoint ou un particulier qui lui est lié.

Aux fins d'application des règles de fourniture à soi-même, la personne doit se qualifier de « constructeur », soit comme étant une personne qui réalise elle-même ou par un intermédiaire la construction d'un immeuble d'habitation. Toutefois, un particulier ne se qualifiera pas de constructeur s'il construit ou fait construire un immeuble d'habitation en dehors d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial.

Le paragraphe 123(1) de la LTA définit la notion d'entreprise comme comprenant les commerces, les industries, les professions et toutes affaires quelconques avec ou sans but lucratif, ainsi que les activités exercées de façon régulière ou continue qui comportent la fourniture de biens par bail, licence ou accord semblable. À cet égard,

un particulier qui construit un immeuble d'habitation avec l'intention de le louer en tout ou en partie est considéré avoir construit l'immeuble dans le cadre d'une entreprise.

Dans la présente situation, nous sommes d'avis que C se qualifie de constructeur de l'Immeuble 1 puisque ce dernier effectue au profit de A et B une fourniture de cet immeuble par bail, licence ou accord semblable en proportion de sa quote-part détenue dans ledit Immeuble. Quant à l'Immeuble 2, nous sommes d'avis que A et B se qualifient de constructeur, et ce, pour les mêmes motifs.

Ainsi, conformément au paragraphe 191(1) de la LTA, C est tenu de s'autocotiser sur la juste valeur marchande de l'Immeuble 1 et A et B sur la juste valeur marchande de l'Immeuble 2.

Suivant ce qui précède, nous sommes d'avis que le(s) constructeur(s) de chaque Immeuble pourra(ont) réclamer un remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf si l'ensemble des autres conditions énumérées au paragraphe 256.2(3) de la LTA sont rencontrées.

Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit

Le paragraphe 257(1) de la LTA prévoit ce qui suit :

« 257. (1) **Vente d'immeuble par un non-inscrit** - Sous réserve des paragraphes (1.1) et (2), le ministre rembourse au non-inscrit qui effectue la fourniture taxable d'un immeuble par vente un montant égal au moins élevé des montants suivants :

- a) la teneur en taxe de l'immeuble au moment de la fourniture;
- b) la taxe qui est payable relativement à la fourniture, ou qui le serait en l'absence des articles 167 ou 167.11. »

Dans la présente situation, nous sommes d'avis que les particuliers soumis à l'application des règles de fourniture à soi-même pourront demander, au moment de cette fourniture réputée, le remboursement prévu au paragraphe 257(1) 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 *****.