



Québec, le 28 juin 2021

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Intrants – Frais professionnels d'un organisme à but non
lucratif relatifs à un projet immobilier abandonné
N/Réf. : 20-051536-001**

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) à l'égard de certains services acquis par un organisme à but non lucratif (Organisme) dans le cadre d'un projet immobilier.

Exposé des faits

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

1. Organisme est inscrit aux fichiers de la TPS/TVH et de la TVQ et n'est ni un organisme de bienfaisance enregistré, une université, un collège public ou une administration scolaire.
2. Les activités d'Organisme sont les suivantes :
 - Construction d'une résidence *****;
 - Location résidentielle des unités d'habitation faisant partie de la résidence construite.
3. La construction de la résidence ***** est subventionnée et Organisme applique les règles de fourniture à soi-même visées aux paragraphes 191(3) et 191.1(2) de la LTA au moment opportun.
4. Généralement, Organisme acquiert d'abord un terrain et amorce, par la suite, le projet tout en faisant les démarches de financement.
5. Les frais professionnels liés au commencement du projet, soit les frais engagés pour concevoir les plans et devis du bâtiment, pour obtenir un permis de construction et pour réaliser le montage financier (Frais professionnels) sont comptabilisés dans les livres d'Organisme et font partie des coûts liés à la

construction de la résidence visée qui seront pris en compte dans la détermination de la juste valeur marchande lors de la fourniture à soi-même.

6. Lorsque le financement est approuvé, la construction débute et, une fois la construction presque achevée, l'Organisme procède à la location des unités d'habitation.
7. Dans certains cas, il peut arriver que le financement ne soit pas accepté et que le projet de construction soit ainsi abandonné.
8. Dans un contexte d'abandon de projet, l'immeuble d'habitation n'est pas construit et le terrain afférent est mis en vente par l'Organisme.
9. L'objectif de l'Organisme est de s'assurer que la vente ultérieure du terrain soit taxable.
10. Entre le moment où le projet est abandonné et la vente du terrain, l'Organisme ne l'a pas utilisé principalement à une fin autre que celle pour laquelle il l'a acquis initialement.
11. Dans un contexte d'abandon de projet, les Frais professionnels comptabilisés font l'objet d'une perte fiscale.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part quant au droit pour l'Organisme d'obtenir des crédits de taxe sur les intrants (CTI) et des remboursements de la taxe sur les intrants (RTI) relatifs à la TPS et à la TVQ qu'il a payées à l'égard des Frais professionnels dans le contexte où le projet immobilier est abandonné.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Lorsque les conditions du paragraphe 169(1) de la LTA sont satisfaites, un inscrit a généralement droit à un CTI à l'égard de la taxe payée ou devenue payable relativement à la fourniture d'un bien ou d'un service qu'il acquiert pour consommation, utilisation ou fourniture dans le cadre de ses activités commerciales.

La notion d'« activité commerciale », définie au paragraphe 123(1) de la LTA, inclut notamment la réalisation de fournitures, sauf des fournitures exonérées, d'immeubles appartenant à la personne, y compris les actes qu'elle accomplit dans le cadre ou à l'occasion des fournitures.

Ainsi, un inscrit qui effectue des fournitures d'immeubles taxables (ce qui exclut les fournitures exonérées), qu'elles soient réelles ou réputées, exerce une activité commerciale.

En vertu du paragraphe 191(3) de la LTA, le constructeur d'un immeuble d'habitation qui effectue la fourniture par bail, licence ou accord semblable d'une habitation dans un immeuble d'habitation à logements multiples en vue de son occupation à titre résidentiel par un particulier, est réputé :

- avoir effectué et reçu une fourniture taxable par vente de l'immeuble d'habitation; et
- avoir payé à titre d'acquéreur et perçu à titre de fournisseur, la TPS calculée sur la juste valeur marchande de cet immeuble.

Ainsi, dans la mesure où les conditions du paragraphe 191(3) sont satisfaites, l'organisme sera réputé avoir effectué, par vente, la fourniture taxable d'un immeuble.

Le paragraphe 141.01(2) de la LTA prévoit qu'une personne qui acquiert un bien ou un service pour l'utiliser ou le consommer dans le but d'effectuer, pour une contrepartie, une fourniture taxable dans le cadre de son initiative, est réputée l'acquiescer pour consommation ou utilisation dans le cadre de ses activités commerciales.

Dans la présente situation, l'organisme acquiert le terrain et engage les frais professionnels dans l'intention de construire un immeuble d'habitation à logements multiples en vue d'effectuer la fourniture par bail des habitations composant l'immeuble *****.

Par conséquent, les biens et les services qu'acquiesce l'organisme dans l'intention de réaliser la construction de l'immeuble d'habitation sont acquis dans le cadre de ses activités commerciales.

Considérant ce qui précède, nous sommes d'avis que les conditions du paragraphe 169(1) de la LTA pourraient être satisfaites dans le présent contexte. Conséquemment, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions de cette disposition, la TPS payée ou payable à l'égard des frais professionnels pourrait faire l'objet d'une demande de CTI, et ce, même dans la situation où l'organisme serait contraint d'abandonner le projet.

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 memorandum sur la TPS/TVH 1-4 *Service de décisions et d'interprétations en matière d'accise et de TPS/TVH*, 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
au secteur public