



Québec, le 7 juillet 2023

**Objet : Interprétation relative à la TPS/TVH
Interprétation relative à la TVQ
Acquisition d'un logement en copropriété
afin de le louer à court terme
N/Réf. : 21-054073-001**

Bonjour,

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) [LTA] et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (RLRQ, c. T-0.1) [LTVQ] à l'égard de l'acquisition d'un logement en copropriété afin de le louer à court terme.

Exposé des faits

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

1. Vous êtes un résident du Québec et n'êtes pas inscrit aux fichiers de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).
2. Vous avez l'intention d'acquérir un logement en copropriété usagé (Immeuble) qui est situé au Québec afin de le louer via une plateforme de logements. L'Immeuble étant présentement utilisé à des fins résidentielles, aucune TPS ni TVQ ne serait payable, puisqu'il s'agirait d'une vente exonérée.
3. L'Immeuble serait offert en location à l'année pour des périodes d'occupation inférieures à un mois.
4. L'Immeuble serait loué pour une contrepartie de plus de 20 \$ par jour d'occupation.
5. Vous avez l'intention d'obtenir une attestation de la Corporation de l'industrie touristique du Québec afin d'exploiter l'Immeuble à titre de résidence de tourisme.
6. L'Immeuble serait fourni meublé et des services d'entretien ménager pourraient être offerts.

7. Vous prévoyez gagner un revenu annuel relatif à la location de l'Immeuble de plus de 30 000 \$.
8. Vous n'exercez pas d'autres activités commerciales.

Interprétation demandée

Vous désirez obtenir une interprétation de notre part à l'égard des questions suivantes :

1. Est-ce qu'une inscription aux fichiers de la TPS/TVH et de la TVQ est obligatoire et, le cas échéant, à quel moment?
2. La vente éventuelle de l'Immeuble serait-elle taxable?
3. Les règles relatives au changement d'usage trouveraient-elles application si vous cessiez de louer l'Immeuble à court terme pour effectuer des locations à long terme?

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS) / Taxe de vente harmonisée (TVH)

La TVH s'applique dans les provinces participantes aux taux suivants : 13 % en Ontario et 15 % au Nouveau-Brunswick, à Terre-Neuve-et-Labrador, en Nouvelle-Écosse et à l'Île-du-Prince-Édouard. La TPS s'applique au taux de 5 % dans le reste du Canada. L'Immeuble étant situé au Québec, la TPS s'applique au taux de 5 %.

Question 1 - Inscription au fichier de la TPS/TVH

Toute personne qui effectue une fourniture taxable au Canada dans le cadre d'une activité commerciale qu'elle y exerce est tenue d'être inscrite, sauf si notamment elle se qualifie de petit fournisseur¹.

Considérant que la location d'un immeuble à court terme pour une contrepartie de plus de 20 \$ par jour d'occupation constitue une activité commerciale², vous devrez vous inscrire au fichier de la TPS/TVH, à moins que vous soyez considéré comme un petit fournisseur.

Une personne est un petit fournisseur tout au long d'un trimestre civil³ donné et du mois suivant si le total de ses fournitures taxables à l'échelle mondiale, incluant les fournitures taxables de ses associés, n'excède pas le seuil de 30 000 \$ au cours des quatre trimestres civils précédant le trimestre donné⁴.

¹ Paragr. 240(1) de la LTA.

² Paragr. 123(1) de la LTA « activité commerciale ».

³ Période de trois mois débutant le premier jour de janvier, avril, juillet et octobre de l'année civile (paragr. 123(1) de la LTA « trimestre civil »).

⁴ Paragr. 148(1) de la LTA.

Toutefois, si les fournitures taxables de la personne au cours d'un trimestre civil excèdent le seuil de 30 000 \$, elle cesse d'être un petit fournisseur immédiatement avant la fourniture qui lui fait dépasser ce seuil⁵.

La personne doit présenter sa demande d'inscription au fichier de la TPS/TVH avant le trentième jour suivant le jour où elle effectue, autrement qu'à titre de petit fournisseur, sa première fourniture taxable au Canada⁶.

Par ailleurs, même si vous êtes considérés comme un petit fournisseur, vous pouvez choisir de vous inscrire volontairement au fichier de la TPS/TVH⁷.

Logements provisoires offerts via une plateforme

La TPS/TVH s'applique sur l'ensemble des fournitures de logements provisoires au Canada facilitées par une plateforme de logements.

Si vous êtes inscrit au fichier de la TPS/TVH, vous devrez facturer et percevoir la TPS sur les locations de l'Immeuble que vous effectuerez⁸ et en rendre compte dans les déclarations de taxes que vous devrez produire⁹. Dans ces circonstances, vous devrez communiquer votre numéro d'inscription à l'exploitant de la plateforme de logements afin que celui-ci ne rende pas compte de la TPS sur les locations de l'Immeuble dans sa propre déclaration. La mention du numéro d'inscription au fichier de la TPS/TVH se fait généralement dans le profil client des sites des exploitants de plateforme.

Par ailleurs, si les conditions pour ce faire sont remplies¹⁰, vous pourrez demander, pour la période de déclaration au cours de laquelle vous êtes inscrit, un crédit de taxe sur les intrants (CTI) à l'égard de la TPS/TVH payée ou devenue payable sur les dépenses engagées afin de réaliser vos fournitures taxables. À ce sujet, la série des mémorandums sur la TPS/TVH 8-1¹¹ peut être consultée si des renseignements supplémentaires sont nécessaires.

Toutefois, si vous n'êtes pas inscrit au fichier de la TPS/TVH, l'exploitant de la plateforme de logements¹² sera tenu de facturer et de percevoir la TPS sur les locations de l'Immeuble et d'en rendre compte dans ses déclarations de TPS/TVH¹³.

Question 2 - Vente éventuelle de l'Immeuble

En règle générale, la fourniture d'un immeuble constitue une fourniture taxable, à moins d'être spécifiquement exonérée.

⁵ Paragr. 148(2) de la LTA.

⁶ Paragr. 240(2.1) de la LTA.

⁷ Al. 240(3)a) de la LTA.

⁸ Paragr. 221(1) de la LTA.

⁹ Paragr. 225(1) et 238(1) de la LTA.

¹⁰ Paragr. 169(1) et (4) de la LTA.

¹¹ Agence du revenu du Canada, Série des mémorandums sur la TPS/TVH 8-1, « Règles générales d'admissibilité », 10 mai 2005.

¹² Art. 211.1 de la LTA « exploitant de plateforme de logements ».

¹³ Paragr. 211.13(3) de la LTA.

Entre autres, la fourniture par vente d'un immeuble d'habitation par une personne qui n'en est pas le constructeur est exonérée, à moins que cette personne ait demandé un CTI relativement à la dernière acquisition de l'immeuble ou relativement à des améliorations apportées à celui-ci¹⁴.

Il faut donc déterminer dans un premier temps si l'Immeuble constitue un immeuble d'habitation. Un immeuble d'habitation inclut notamment la partie d'un bâtiment, y compris la proportion des parties communes et des dépendances du bâtiment, et du fonds sous-jacent ou contigu à celui-ci, qui est attribuable à l'habitation et raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel, qui constitue :

- d'une part, tout ou partie d'une maison jumelée ou en rangée, d'un logement en copropriété ou d'un local semblable qui est, ou est destinée à être, une parcelle séparée ou une autre division d'immeuble sur lequel il y a, ou il est prévu qu'il y ait, un droit de propriété distinct des droits de propriété des autres parties du bâtiment,
- d'autre part, une habitation¹⁵.

Toutefois, un logement en copropriété ne serait pas considéré comme un immeuble d'habitation si les critères qui suivent sont remplis :

- le logement en copropriété est un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable;
- la totalité du bâtiment dans lequel le logement en copropriété est situé et qui est la propriété d'un particulier, ne lui sert pas principalement de résidence, ni à son ex-époux ou ancien conjoint de fait ou à un particulier qui lui est lié;
- la totalité ou la presque totalité des baux, licences ou accords semblables, aux termes desquels le logement en copropriété est fourni, prévoient, ou sont censés prévoir, des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours¹⁶.

Premier critère : hôtel, motel, auberge, pension ou gîte semblable

L'Agence du revenu du Canada a émis des lignes directrices qui permettent de déterminer s'il convient de considérer une partie de bâtiment, en l'espèce le logement en copropriété, comme un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable¹⁷. Les lignes directrices devraient de manière générale être respectées pendant toute l'année :

- l'établissement fournit habituellement l'hébergement temporaire et ne constitue pas un lieu de résidence permanent;
- si la réglementation municipale ou provinciale l'exige, l'établissement a le droit, en vertu d'un permis, d'offrir un lieu d'hébergement provisoire;

¹⁴ Art. 2 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

¹⁵ Parag. 123(1) de la LTA « immeuble d'habitation », al. b).

¹⁶ Paragr. 123(1) de la LTA « immeuble d'habitation ».

¹⁷ Agence du revenu du Canada, Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-099, « Le sens des mots et expressions 'hôtel', 'motel', 'auberge', 'maison de pension', 'résidence', et 'tout local analogue', utilisées dans la définition d'un 'immeuble d'habitation' et d'une 'habitation' », 16 décembre 1993.

- l'établissement est offert à la location au public sur une base temporaire (passagère);
- le cas échéant, il y a une aire d'inscription commune;
- les chambres ou les appartements de l'établissement sont meublés par le fournisseur;
- selon la nature de l'établissement, les services d'entretien ménager sont disponibles, de même que d'autres locaux, par exemple des restaurants, des salles de réunion ou des boutiques.

Par ailleurs, l'intention manifeste d'exploiter les lieux comme un hôtel, une pension ou un établissement de même nature doit être clairement établie.

Dans le cas soumis, vous indiquez avoir l'intention de fournir l'Immeuble à des fins d'hébergement temporaire pour des périodes d'occupation inférieures à un mois durant toute l'année. De plus, vous projetez obtenir une attestation de la Corporation de l'industrie touristique du Québec afin d'exploiter l'Immeuble à titre de résidence de tourisme. L'Immeuble serait offert à la location au public sur une base temporaire via une plateforme de logements. Enfin, l'Immeuble serait fourni meublé et des services d'entretien ménager pourraient être offerts.

Selon les lignes directrices énoncées précédemment, nous sommes d'avis que l'Immeuble serait considéré comme un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable.

Deuxième critère : ne sert pas principalement de résidence

Considérant que vous ne seriez pas propriétaire des autres logements en copropriété situés dans le bâtiment, la totalité du bâtiment ne vous servirait pas principalement de résidence, ni à votre ex-époux ou ancien conjoint de fait ou à un particulier qui vous est lié.

Troisième critère : périodes de moins de 60 jours

Puisque l'Immeuble serait offert en location à l'année pour des périodes d'occupation inférieures à un mois, la totalité ou presque des fournitures de l'Immeuble par bail, licence ou accord semblable sont censées prévoir des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours.

Par conséquent, puisque les trois critères afin de considérer que l'Immeuble ne constitue pas un immeuble d'habitation seraient remplis, la vente de celui-ci constituerait une fourniture taxable, laquelle serait assujettie à la TPS. Que vous soyez inscrit ou non au fichier de la TPS/TVH, vous devrez percevoir la taxe payable par l'acquéreur relative à cette fourniture, la déclarer et la verser¹⁸, à moins que l'acquéreur ne soit lui-même inscrit à ce fichier¹⁹.

¹⁸ Art. 166 et paragr. 221(1) de la LTA.

¹⁹ Paragr. 221(2) de la LTA.

Question 3 - Règles de conversion

Lorsqu'un immeuble, autre qu'un immeuble d'habitation, utilisé par une personne dans le cadre de ses activités commerciales commence à être utilisé à titre d'immeuble d'habitation et que la personne n'a pas procédé à la construction ou à des rénovations majeures de l'immeuble d'habitation, les présomptions suivantes s'appliquent :

- la personne est réputée avoir fait des rénovations majeures à l'immeuble d'habitation;
- les rénovations sont réputées avoir débuté au moment où la personne commence à utiliser l'immeuble à titre d'immeuble d'habitation et avoir été achevées en grande partie au premier en date du moment où l'immeuble d'habitation est occupé à titre résidentiel ou d'hébergement et du moment où la personne en transfère la propriété à une autre personne;
- la personne est réputée un constructeur de l'immeuble d'habitation, sauf si entre autres le particulier acquiert le bien pour l'utiliser exclusivement comme résidence pour lui, son ex-époux ou ancien conjoint de fait ou un autre particulier qui lui est lié²⁰.

Ces présomptions seraient applicables si vous commenciez à utiliser l'Immeuble pour effectuer de la location à long terme après l'avoir loué à court terme. En effet, les critères énoncés à la réponse précédente afin de considérer que l'Immeuble n'est pas un immeuble d'habitation ne seraient plus remplis. Ainsi, l'Immeuble qui ne se qualifiait pas d'immeuble d'habitation commencerait à être utilisé à ce titre.

Dans ce cas, puisque vous seriez réputé avoir effectué des rénovations majeures à l'Immeuble et en être le constructeur, les règles de fourniture à soi-même trouveraient application²¹. Ainsi, vous seriez réputé avoir effectué et reçu, par vente, la fourniture taxable de l'Immeuble, et avoir payé à titre d'acquéreur et perçu à titre de fournisseur, la TPS sur la juste valeur marchande de l'Immeuble. Vous seriez donc tenu de déclarer et de verser la TPS à l'égard de cette fourniture à soi-même.

Toutefois, dans la mesure où les conditions pour ce faire seraient remplies, vous pourriez demander un remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf²² qui permettrait de récupérer une partie de la TPS réputée payée en raison de l'application des règles de fourniture à soi-même. La demande de remboursement doit être présentée dans les deux ans suivant la fin du mois où la TPS est réputée avoir été payée²³.

Enfin, nous tenons à préciser que ces règles sont les mêmes, que vous soyez inscrit ou non au fichier de la TPS/TVH.

²⁰ Paragr. 190(1) de la LTA.

²¹ Paragr. 191(1) de la LTA.

²² Paragr. 256.2(3) de la LTA.

²³ Paragr. 256.2(7) de la LTA.

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 (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/TVH 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/TVH.

À noter que dans le régime de la TVQ, la demande d'inscription à ce fichier doit être présentée par la personne avant qu'elle effectue sa première fourniture taxable au Québec autrement qu'à titre de petit fournisseur²⁴.

Par ailleurs, si vous êtes inscrit au fichier de la TVQ, vous devrez facturer et percevoir la TVQ sur les locations de l'Immeuble que vous effectuerez²⁵ et en rendre compte dans les déclarations de taxes que vous devrez produire²⁶. Dans ces circonstances, vous devrez communiquer votre numéro d'inscription à l'exploitant de la plateforme de logements afin que celui-ci ne rende pas compte de la TVQ sur les locations de l'Immeuble dans sa propre déclaration. La mention du numéro d'inscription au fichier de la TVQ se fait généralement dans le profil client des sites des exploitants de plateforme.

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

²⁴ Art. 410.1 de la LTVQ.

²⁵ Art. 422 de la LTVQ.

²⁶ Art. 428 et 468 de la LTVQ.