



Québec, le 16 février 2022

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Ajout majeur à un immeuble d'habitation à logement unique
N/Réf. : 21-058093-001**

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C. (1985), ch. 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 construction d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logement unique.

Exposé des faits

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

1. Société est propriétaire d'un immeuble d'habitation à logement unique (Immeuble) situé au Québec.
2. Société fournit l'Immeuble par bail à un particulier en vue de son occupation à titre résidentiel pour une période de douze mois.
3. Société est inscrite aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).
4. Société désire faire construire une adjonction à l'Immeuble (Adjonction), laquelle comportera deux habitations. L'Immeuble, qui se compose actuellement d'une seule habitation, deviendra un triplex.
5. L'Adjonction consistera en un agrandissement latéral de l'Immeuble et elle sera construite sur le même lot cadastral que ce dernier.
6. La superficie de l'Adjonction représentera environ une fois et demie celle de l'Immeuble. Plus précisément, une fois la construction de l'Adjonction terminée, l'Immeuble représentera 40 % de la superficie totale du bâtiment, alors que l'Adjonction en comptera pour 60 %.

7. Aucun changement ne sera effectué à l'intérieur de l'Immeuble. Toutefois, plusieurs modifications extérieures y seront apportées afin que l'Adjonction puisse y être intégrée.
8. À cet égard, Société procèdera notamment au retrait du revêtement et de la structure de la mansarde du toit, au remplacement du revêtement extérieur et au retrait de certaines fenêtres.
9. Il est prévu que la construction de l'Adjonction sera achevée en grande partie en **** 20X1.
10. À compter de cette date, les habitations de l'Adjonction seront fournies par bail à des particuliers en vue de leur occupation à titre résidentiel pour une période de douze mois.

Interprétation demandée

Vous désirez obtenir une interprétation de notre part quant aux éléments suivants :

1. L'Immeuble fera-t-il l'objet de « rénovations majeures » conformément au paragraphe 123(1) de la LTA et à l'article 1 de la LTVQ?
2. Les règles de fourniture à soi-même prévues au paragraphe 191(3) de la LTA et à l'article 225 de la LTVQ s'appliqueront-elles aux faits soumis?
3. Aux fins de l'application du paragraphe 256.2(3) de la LTA et de l'article 378.6 de la LTVQ, devons-nous considérer que nous sommes en présence d'un duplex ou d'un triplex?

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Question 1 - Notion de « rénovations majeures »

Aux termes de la définition de « rénovations majeures » énoncée au paragraphe 123(1) de la LTA, des rénovations majeures sont notamment considérées comme ayant été effectuées lorsque le bâtiment est rénové ou transformé au point où la totalité, ou presque, du bâtiment qui existait immédiatement avant les travaux, exception faite des fondations, des murs extérieurs, des murs intérieurs de soutien, des planchers, du toit et des escaliers, a été enlevée ou remplacée.

Dans la présente situation, l'Adjonction ne doit pas être prise en considération pour déterminer si l'Immeuble a fait l'objet de rénovations majeures. Selon les faits soumis, nous comprenons que l'Immeuble ne sera pas rénové ou transformé au point où la totalité ou presque de celui-ci, tel qu'il existe avant les travaux, sera enlevé ou remplacé. Par conséquent, nous sommes d'avis que l'Immeuble ne fera pas l'objet de rénovations majeures.

Question 2 - Règles de fourniture à soi-même

Le paragraphe 191(3) de la LTA énonce ce qui suit :

« Pour l'application de la présente partie, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

a) la construction ou les rénovations majeures d'un immeuble d'habitation à logements multiples sont achevées en grande partie,

b) le constructeur, selon le cas :

(i) transfère à une personne, qui n'est pas l'acheteur en vertu du contrat de vente visant l'immeuble, la possession ou l'utilisation d'une habitation de celui-ci aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable conclu en vue de l'occupation de l'habitation à titre résidentiel,

[...]

c) le constructeur, la personne ou tout particulier qui a conclu avec celle-ci un bail, une licence ou un accord semblable visant une habitation de l'immeuble est le premier à occuper une telle habitation à titre résidentiel après que les travaux sont achevés en grande partie,

le constructeur est réputé :

d) avoir effectué et reçu, par vente, la fourniture taxable de l'immeuble le jour où les travaux sont achevés en grande partie ou, s'il est postérieur, le jour où la possession ou l'utilisation de l'habitation est transférée à la personne ou l'habitation est occupée par lui;

e) avoir payé à titre d'acquéreur et perçu à titre de fournisseur, au dernier en date de ces jours, la taxe relative à la fourniture, calculée sur la juste valeur marchande de l'immeuble ce jour-là. ».

Dans le cas présent, le paragraphe 191(3) de la LTA trouvera application s'il est déterminé que les rénovations apportées à l'Immeuble ainsi que la construction de l'Adjonction seront suffisamment importantes pour que l'on considère l'immeuble qui en résulte comme étant un immeuble d'habitation nouvellement construit.

À cet égard, l'Agence du revenu du Canada énonce des lignes directrices aux termes du Bulletin d'information technique sur la TPS/TVH B-092¹, intitulé « Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves ». En effet, elle mentionne que l'ajout doit au moins doubler la taille des parties

¹ AGENCE DU REVENU DU CANADA, Bulletin d'information technique sur la TPS/TVH B-092, « Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves », 6 janvier 2005.

habitables de la résidence existante. De plus, la résidence existante doit cesser d'exister tant physiquement que de la manière dont elle fonctionnait à titre d'habitation, et doit être intégrée, tout comme l'ajout, dans ce qui est essentiellement un immeuble d'habitation neuf.

Cette détermination est essentiellement factuelle et doit être analysée selon les faits propres à chaque situation. Selon les faits soumis, nous sommes d'avis que la construction de l'Adjonction à l'Immeuble donnera lieu à un immeuble d'habitation nouvellement construit. En effet, l'Adjonction doublera la superficie habitable de l'Immeuble et sera intégrée à l'Immeuble de telle sorte qu'il en résultera un nouvel immeuble d'habitation à logements multiples.

Par ailleurs, nous sommes d'avis que Société se qualifiera de constructeur au sens de l'alinéa a) de la définition de cette expression prévue au paragraphe 123(1) de la LTA.

Conséquemment, puisque l'ensemble des conditions édictées au paragraphe 191(3) de la LTA seront remplies, Société sera tenue de s'autocotiser sur la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation (Immeuble et Adjonction) au moment où les travaux seront achevés en grande partie ou s'il est postérieur, au moment où l'une des habitations sera fournie par bail à un particulier en vue de son occupation à titre résidentiel.

Question 3 - Remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf

Le paragraphe 256.2(3) de la LTA prévoit qu'une personne peut demander un remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf lorsque :

- la personne est le constructeur d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples et il est réputé par l'article 191 de la LTA avoir effectué et reçu, par vente, la fourniture taxable (achat présumé) de l'immeuble ou de l'adjonction;
- la taxe relative à l'achat présumé est réputée avoir été payée par la personne à un moment donné;
- la personne n'est pas une coopérative d'habitation;
- l'immeuble ou l'adjonction, selon le cas, est une habitation admissible de la personne ou comprend une ou plusieurs habitations admissibles de la personne;
- la personne ne peut inclure, dans le calcul de son crédit de taxe sur les intrants, la taxe relative à l'achat présumé en vertu de l'article 191 de la LTA.

Aux fins du calcul du remboursement, le seuil du remboursement s'applique eu égard à l'ensemble de l'immeuble lorsque l'immeuble d'habitation est un immeuble d'habitation à logement unique. À l'inverse, lorsque l'immeuble d'habitation est un immeuble d'habitation à logements multiples, le calcul du remboursement s'effectue à l'égard de chaque habitation admissible.

En règle générale, un « immeuble d'habitation à logement unique » s'entend, en vertu du paragraphe 123(1) de la LTA, d'un immeuble d'habitation, à l'exclusion d'un logement en copropriété, qui contient au plus une habitation. Toutefois, pour l'application du paragraphe 256.2(3) de la LTA, le paragraphe 256.2(8) de la LTA prévoit, sauf exception, que les deux habitations situées dans un immeuble d'habitation à logements multiples qui ne compte que ces deux habitations sont réputées former une seule habitation, et que l'immeuble est réputé être un immeuble d'habitation à logement unique et ne pas être un immeuble d'habitation à logements multiples.

Dans la présente situation, nous sommes d'avis que l'immeuble d'habitation, constitué à la fois de l'Immeuble et de l'Adjonction, comportera trois habitations et que le paragraphe 256.2(8) de la LTA ne pourra trouver application.

En conséquence, nous sommes également d'avis que le calcul du remboursement devra s'effectuer eu égard à chaque habitation admissible de l'immeuble d'habitation.

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
à l'imposition des taxes