



Québec, le 12 septembre 2023

**Objet : Interprétation relative à la TPS/TVH
Interprétation relative à la TVQ
Montants versés afin de constituer un
fonds d'autoassurance
N/Réf. : 22-059900-001**

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 montants versés par des copropriétaires d'unités commerciales aux fins de constituer un fonds d'autoassurance (Fonds).

Exposé des faits

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

1. Un syndicat de copropriétaires (Syndicat) administre un immeuble situé au Québec qui est détenu en copropriété divise, lequel comprend exclusivement des unités commerciales.
2. Syndicat est 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).
3. Chaque copropriétaire contribue aux charges communes et au fonds de prévoyance par le versement de frais mensuels en faveur de Syndicat.
4. Depuis le 15 avril 2022, les copropriétaires doivent également contribuer à un Fonds, tel qu'exigé par l'article 1071.1 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).
5. En vertu de cet article, Syndicat doit constituer un Fonds liquide et disponible à court terme. Ce Fonds est la propriété de Syndicat.
6. Le Fonds est affecté au paiement des franchises prévues par les assurances qui sont souscrites par Syndicat, ainsi qu'à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels Syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir.

7. Pour le moment, Syndicat facture et perçoit la TPS et la TVQ sur l'ensemble des frais exigés des copropriétaires, y compris les frais relatifs à la constitution du Fonds.

Interprétation demandée

Vous désirez savoir si Syndicat doit percevoir la TPS et la TVQ sur les frais exigés des copropriétaires d'unités commerciales pour la constitution du Fonds.

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 les provinces non participantes.

Assujettissement

Selon le paragraphe 165(1) de la LTA, l'acquéreur d'une fourniture taxable effectuée au Canada est tenu de payer une taxe calculée au taux prévu sur la valeur de la contrepartie de la fourniture.

En vertu du paragraphe 221(1) de la LTA, la personne qui effectue la fourniture taxable doit, à titre de mandataire de Sa Majesté du chef du Canada, percevoir la taxe payable par l'acquéreur.

Les frais exigés des copropriétaires par Syndicat sont généralement utilisés pour veiller à la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun¹.

Ainsi, nous considérons que les frais versés par les copropriétaires pour la constitution du Fonds constituent la contrepartie d'une fourniture de service effectuée par Syndicat en leur faveur.

En règle générale, une fourniture effectuée dans le cadre d'une activité commerciale est taxable, à moins qu'elle soit spécifiquement exonérée.

Entre autres, l'article 13 de la partie I de l'annexe V de la LTA exonère la fourniture d'un bien ou d'un service, effectuée par une personne morale ou un syndicat établi à l'occasion de l'enregistrement, en conformité avec les lois d'une province, d'un plan ou d'une description de lot de copropriété, ou d'un plan ou d'une description analogue, au profit du propriétaire ou du locataire d'un logement en copropriété décrit dans ce plan ou cette description, si le bien ou le service est lié à l'occupation ou à l'utilisation du logement.

¹ Art. 1039 du C.c.Q.

La notion de « logement en copropriété » est définie au paragraphe 123(1) de la LTA comme étant un immeuble d'habitation qui est, ou est destiné à être, un espace délimité dans un bâtiment et désigné ou décrit comme étant une unité distincte sur le plan ou la description enregistrés afférents, ou sur un plan ou une description analogues enregistrés en conformité avec les lois d'une province, ainsi que tous droits et intérêts fonciers afférents à la propriété de l'unité.

Un « immeuble d'habitation » est également défini au paragraphe 123(1) de la LTA comme étant 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 habitation.

Une habitation comprend entre autres une unité en copropriété occupée à titre résidentiel ou d'hébergement, ou fournie par bail, licence ou accord semblable pour être utilisée à ce titre².

Considérant que les unités commerciales ne sont pas occupées à titre résidentiel ou d'hébergement, elles ne peuvent se qualifier d'habitations. Ainsi, puisque la fourniture effectuée par Syndicat au profit des copropriétaires n'est pas liée à l'occupation ou à l'utilisation d'un logement en copropriété, l'article 13 de la partie I de l'annexe V de la LTA ne trouve pas application. Aucune autre exonération n'étant par ailleurs applicable, Syndicat doit donc percevoir la TPS au taux de 5 % sur les frais exigés des copropriétaires d'unités commerciales pour la constitution du Fonds.

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 les régimes de la TPS/TVH.

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

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