



Québec, le 19 juillet 2022

**Objet : Interprétation relative à la TPS/TVH
Interprétation relative à la TVQ
Conversion d'un immeuble en immeuble
d'habitation
N/Réf. : 22-061056-001**

,

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) (« LTA ») et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (RLRQ, c. T-0.1) (« LTVQ ») quant à la conversion d'un immeuble en immeuble d'habitation.

Exposé des faits

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

1. En ***** 20X1, deux particuliers (Particuliers) ont acquis en parts égales une bâtisse (Immeuble) qui était utilisée à des fins commerciales.
2. Les Particuliers ont payé la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) lors de l'acquisition de l'Immeuble.
3. Les Particuliers ne sont pas inscrits aux fichiers de la TPS et de la TVQ et n'exercent pas d'activités commerciales.
4. Les Particuliers ont acquis l'Immeuble dans l'intention de l'utiliser exclusivement comme résidence principale pour eux-mêmes.
5. Les Particuliers ont entrepris des rénovations à l'Immeuble afin de le convertir en immeuble d'habitation.
6. En ***** 20X2, les Particuliers ont commencé à occuper l'Immeuble alors que les travaux de rénovation n'étaient pas terminés.

7. Les Particuliers sont d'avis que les rénovations effectuées à l'Immeuble se qualifieront de « rénovations majeures », au sens que donne à cette expression le paragraphe 123(1) de la LTA.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part quant aux interrogations suivantes :

1. Est-ce que les Particuliers sont tenus de s'autocotiser en vertu du paragraphe 191(1) de la LTA ainsi que de l'article 223 de la LTVQ?
2. Les Particuliers peuvent-ils faire une demande de remboursement pour habitation neuve construite par soi-même, et ce, en vertu du paragraphe 256(2) de la LTA et de l'article 370.9 de la LTVQ?
3. Dans l'affirmative, est-ce qu'une seule demande de remboursement peut être produite par les Particuliers?

Interprétation donnée

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

Question 1 - Règles de fourniture à soi-même

Les règles de fourniture à soi-même sont prévues au paragraphe 191(1) de la LTA et elles s'appliquent notamment lorsque la construction ou les rénovations majeures d'un immeuble d'habitation sont achevées en grande partie et que le constructeur, qui est un particulier, occupe lui-même l'immeuble à titre résidentiel. Ainsi, afin d'établir si les règles énoncées à ce paragraphe 191(1) s'appliquent, il faut déterminer si les Particuliers se qualifient de constructeurs.

Le paragraphe 123(1) de la LTA définit le terme « constructeur » comme étant entre autres la personne qui réalise, elle-même ou par un intermédiaire, la construction ou des rénovations majeures de l'immeuble d'habitation, à un moment où elle a un droit sur l'immeuble sur lequel l'immeuble d'habitation est situé. Toutefois, n'est pas « constructeur » le particulier qui, en dehors du cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial, construit ou fait construire l'immeuble d'habitation, ou y fait ou y fait faire des rénovations majeures.

Selon les faits soumis, les Particuliers ne se qualifient pas de constructeur au sens du paragraphe 123(1) de la LTA puisque les travaux sont réalisés en dehors du cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial. Conséquemment, nous sommes d'avis que les Particuliers ne sont pas tenus de s'autocotiser en vertu du paragraphe 191(1) de la LTA.

Par ailleurs, nous désirons porter à votre attention que les présomptions énoncées aux paragraphes 190(1) et (2) de la LTA ne s'appliquent pas. En effet, avant la conversion, l'Immeuble n'était pas détenu pour fourniture dans le cadre

d'une entreprise ou de l'activité commerciale des Particuliers, ni utilisé ou détenu pour utilisation à titre d'immobilisation dans ce cadre¹.

Question 2 - Remboursement pour habitation

Le paragraphe 256(2) de la LTA permet à un particulier d'obtenir le remboursement d'une partie de la TPS qu'il a payé lors de la construction ou de la rénovation majeure d'un immeuble d'habitation. Au regard des faits soumis dans le cas présent, nous sommes d'avis que les Particuliers peuvent demander ce remboursement, dans la mesure où les conditions suivantes sont remplies :

- les Particuliers, eux-mêmes ou par un intermédiaire, construisent un immeuble d'habitation ou y font des rénovations majeures, pour qu'il leur serve de résidence habituelle;
- la juste valeur marchande de l'Immeuble, au moment où les travaux sont achevés en grande partie, est inférieure à 450 000 \$;
- les Particuliers ont payé la TPS sur l'achat du fonds qui fait partie de l'immeuble d'habitation ou sur les améliorations apportées à ce fonds;
- les Particuliers sont les premiers à occuper l'Immeuble après le début des travaux.

Par ailleurs, le paragraphe 256(2.01) de la LTA, quant à lui, traite de l'occupation d'une habitation lors de sa construction ou de sa rénovation, et il stipule que :

La taxe qui se rapporte aux améliorations qu'un particulier acquiert relativement à un immeuble d'habitation qu'il construit ou auquel il fait des rénovations majeures et qui devient payable par lui plus de deux ans après le jour où l'immeuble est occupé pour la première fois de la manière prévue au sous-alinéa (2)d(i) n'entre pas dans le calcul du total de la taxe visée à l'alinéa (2)c qu'il a payée.

Selon les faits soumis, étant donné que les Particuliers occupent l'Immeuble pendant les travaux, le paragraphe 256(2.01) de la LTA s'appliquera.

Enfin, en vertu du sous-alinéa 256(3)a)i) de la LTA, le remboursement ne sera versé aux Particuliers que s'ils en font la demande au plus tard le jour qui suit de deux ans le premier en date des jours suivants :

- le jour qui suit de deux ans le jour où l'Immeuble est occupé pour la première fois;
- le jour où les rénovations majeures de l'Immeuble sont achevées en grande partie.

¹ Par ailleurs, il est à noter que les présomptions prévues au paragraphe 190(1) de la LTA s'appliquent uniquement dans le contexte où la personne n'a pas procédé à la construction ou à des rénovations majeures de l'immeuble d'habitation. Selon les faits soumis, cette condition ne serait pas non plus remplie, puisque les rénovations effectuées à l'Immeuble se qualifieront de « rénovations majeures ».

Question 3 - Demande de remboursement

Les paragraphes 262(2) et 262(3) de la LTA traitent de la présentation d'une demande unique de remboursement lorsque plusieurs particuliers construisent ou font construire un immeuble d'habitation, ou y font ou font faire des rénovations majeures. Selon les faits soumis, les Particuliers devront présenter une seule demande de remboursement pour l'Immeuble, et ce, au moyen du formulaire FP-2190.P « Remboursement de taxes demandé par le propriétaire pour une habitation neuve ou modifiée de façon majeure ».

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/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.

Cependant, soulignons que pour l'application de la TVQ, les modalités du remboursement pour immeuble d'habitation neuf prévues aux articles 370.9 et suivants de la LTVQ diffèrent quant au montant du plafond et au pourcentage de TVQ remboursée.

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