

Montréal, le 11 septembre 2023

**Objet : Interprétation relative à la TPS/TVH
Interprétation relative à la TVQ
Résiliation d'un bail commercial
N/Réf. : 22-061645-002**

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 d'un paiement reçu par un locataire dans le cadre de la résiliation d'un bail commercial.

Exposé des faits

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

1. En novembre 20X1, une société de personnes (Locateur) acquiert un immeuble situé au Québec, lequel est grevé d'un bail commercial (Bail).
2. Au moment de cette acquisition, l'immeuble est loué à une société par actions (Locataire) qui y exploite son entreprise.
3. Locateur et Locataire sont des sociétés résidentes du Québec et inscrites 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).
4. En juin 20X2, Locateur et Locataire concluent une entente (Entente) en vue de résilier le Bail en date du 31 janvier 20X3.
5. L'Entente prévoit la résiliation du Bail en contrepartie du versement par Locateur à Locataire d'une indemnité de ***** \$, payable selon différentes modalités s'étalant jusqu'au 1^{er} mars 20X4.
6. Puisqu'aucune copie du Bail et aucune copie non caviardée de l'Entente nous a été transmise, la présente interprétation ne se base que sur les éléments factuels mentionnés précédemment.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part à savoir si le paiement reçu par Locataire est assujéti à la TPS/TVH ainsi qu'à la TVQ. Vous souhaitez également obtenir une confirmation de notre part à l'effet que les articles 182 de la LTA et 318 de la LTVQ ne s'appliquent pas à ce paiement.

Interprétation donnée

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

Assujettissement

Le paragraphe 165(1) de la LTA prévoit que 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.

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.

Selon le paragraphe 123(1) de la LTA, une « fourniture » comprend, sous réserve des articles 133 et 134 de la LTA, la livraison de biens ou la prestation de services, notamment par vente, transfert, troc, échange, louage, licence, donation ou aliénation.

Un « bien » est défini comme étant tous biens (meubles et immeubles), tant corporels qu'incorporels, y compris un droit quelconque, une action ou une part, à l'exclusion de l'argent¹.

En l'espèce, nous sommes d'avis que l'aliénation par Locataire d'un droit relatif au Bail, moyennant la contrepartie de ***** \$ prévue dans l'Entente, constitue une fourniture aux fins de la LTA.

Il y a lieu ensuite de qualifier cette fourniture aux fins de l'application de la LTA.

En droit civil, le bail est défini comme étant un contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps². Le droit de jouir de l'immeuble est un droit personnel et non un droit réel³.

¹ Paragr. 123(1) de la LTA « bien ».

² Art. 1851 du *Code civil du Québec* (C.c.Q).

³ Au Québec, en vertu de l'article 904 du C.c.Q., les droits réels qui portent sur des immeubles sont immeubles. Ainsi, considérant la définition du terme « immeuble » prévue au paragraphe 123(1) de la LTA, l'aliénation d'un droit réel afférent à un immeuble constitue l'aliénation d'un immeuble aux fins de la LTA.

L'aliénation d'un droit personnel, comme prévu dans l'Entente, constitue la fourniture d'un bien meuble incorporel (BMI).

Puisque le BMI se rapporte à un immeuble situé au Canada, le sous-alinéa 142(1)c(ii) de la LTA répute que le BMI est fourni au Canada. Par ailleurs, la fourniture étant effectuée dans une province non participante⁴, elle est assujettie à la TPS au taux de 5 % calculée sur la valeur de la contrepartie de la fourniture.

Application de l'article 182 de la LTA

L'article 182 de la LTA vise notamment le cas où, par suite de la résiliation d'une convention portant sur la réalisation d'une fourniture taxable, un montant est payé par une personne à un inscrit autrement qu'à titre de contrepartie de la fourniture.

Ayant précédemment déterminé que le montant de ***** \$ payé par Locateur constitue la contrepartie d'une fourniture de BMI, il s'ensuit que l'article 182 de la LTA ne peut s'appliquer.

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.

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

⁴ Art. 144.1 de la LTA, art. 3 de la partie IX de l'annexe IX de la LTA et art. 9 du *Règlement sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée* (DORS/2010-117).