



Québec, le 20 décembre 2023

**Objet : Interprétation relative à la TPS/TVH
Interprétation relative à la TVQ
Changement d'utilisation d'un immeuble mixte
N/Réf. : 23-063179-001**

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] quant à un changement d'utilisation effectué à l'égard d'un immeuble mixte.

Exposé des faits

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

1. En 20X1, un particulier (Particulier) a acquis les actions de la société ***** (Société).
2. Société détenait un immeuble (Immeuble) situé au Québec, lequel était utilisé en partie dans le cadre de ses activités commerciales (50 %) et en partie dans le cadre de ses activités exonérées (50 %).
3. La partie de l'Immeuble qui était utilisée dans le cadre des activités exonérées se qualifiait d'« immeuble d'habitation » selon la définition de cette expression prévue au paragraphe 123(1) de la LTA et à l'article 1 de la LTVQ, puisqu'elle était louée à un particulier à des fins résidentielles.
4. En 20X9, Société a vendu l'Immeuble à Particulier.
5. Particulier est inscrit aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS)/taxe de vente harmonisée (TVH) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).
6. En raison de l'application du paragraphe 136(2) de la LTA, Société est réputée avoir vendu un immeuble comprenant deux catégories de biens, soit un immeuble qui est un immeuble d'habitation (partie utilisée à des fins résidentielles) et un autre immeuble (partie utilisée à des fins commerciales).
7. La vente de la partie de l'Immeuble qui se qualifiait d'immeuble d'habitation était exonérée, alors que la vente de la partie de l'Immeuble qui était utilisée à des fins commerciales était taxable.

8. Particulier a demandé un crédit de taxe sur les intrants et un remboursement de la taxe sur les intrants pour la TPS/TVH et la TVQ payées à l'égard de la partie de l'Immeuble utilisée à des fins commerciales.
9. En 20X14, Particulier prévoit désormais utiliser l'Immeuble à 25 % dans le cadre de ses activités commerciales et à 75 % pour son usage personnel, soit à des fins de résidence. Par conséquent, à partir de cette date, l'Immeuble se qualifiera d'immeuble d'habitation.

Interprétation demandée

Vous désirez obtenir une interprétation de notre part afin que soient déterminées les règles qui seront applicables lors du changement d'utilisation de l'Immeuble.

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, dont le Québec. L'Immeuble étant situé au Québec, la TPS s'applique au taux de 5 %, le cas échéant.

Paragraphe 190(1) de la LTA

Les règles prévues au paragraphe 190(1) de la LTA trouvent application lorsque, à un moment donné, une personne commence à détenir ou à utiliser à titre d'immeuble d'habitation un immeuble qui a été acquis par elle à cette fin la dernière fois qu'elle en a fait l'acquisition ou qui, immédiatement avant le moment donné, était détenu pour fourniture dans le cadre de son entreprise ou de son activité commerciale ou était utilisé ou détenu pour utilisation à titre d'immobilisation dans ce cadre. Ces règles s'appliquent seulement dans le cas où, immédiatement avant le moment donné, l'immeuble n'était pas un immeuble d'habitation.

Aux fins du paragraphe 190(1) de la LTA, l'immeuble d'habitation visé au moment donné est l'immeuble résultant de la conversion. À ce moment, quoique le particulier soit réputé avoir acquis deux biens distincts en vertu du paragraphe 136(2) de la LTA, l'utilisation de ces biens s'en trouve modifiée et la présomption prévue à ce paragraphe ne peut plus trouver application selon les proportions qui s'appliquaient lors de l'acquisition de l'Immeuble.

En effet, il n'est pas possible d'avoir un deuxième immeuble d'habitation dans le même bâtiment¹, la partie convertie s'ajoute donc à l'immeuble d'habitation qui était déjà présent. En l'espèce, immédiatement avant le moment donné,

¹ Lorsque le bâtiment est désigné sous un seul numéro cadastral. Voir la décision *Canada c. Sneyd*, 2000 CanLII 15708 (CAF).

l'immeuble résultant de la conversion est déjà un immeuble d'habitation puisqu'il inclut la partie de l'Immeuble qui se qualifie à titre d'immeuble d'habitation lors de l'acquisition.

Conséquemment, les règles prévues au paragraphe 190(1) de la LTA ne s'appliqueront pas.

Paragraphe 190(2) de la LTA

Les règles prévues au paragraphe 190(2) de la LTA s'appliquent lorsqu'un particulier réserve la totalité d'un immeuble à son usage personnel ou à celui d'un autre particulier qui lui est lié ou de son ex-époux ou ancien conjoint de fait, lequel immeuble, immédiatement avant ce moment, n'était pas un immeuble d'habitation et était détenu pour fourniture dans le cadre de l'entreprise ou de l'activité commerciale du particulier ou était utilisé, ou détenu pour utilisation, à titre d'immobilisation dans ce cadre.

Pour l'application du paragraphe 190(2) de la LTA, il faut donc déterminer si en l'espèce, immédiatement avant le changement d'usage, l'autre immeuble, soit la partie utilisée à des fins commerciales, est un immeuble d'habitation. En effet, en raison de l'application du paragraphe 136(2) de la LTA, seul l'autre immeuble doit être considéré aux fins de déterminer si le paragraphe 190(2) de la LTA s'applique.

Immédiatement avant la conversion partielle de l'autre immeuble à l'usage personnel de Particulier, cet autre immeuble ne se qualifie pas d'immeuble d'habitation et il est détenu à titre d'immobilisation dans le cadre de ses activités commerciales. Toutefois, la condition exigeant que l'autre immeuble soit réservé en totalité à l'usage personnel de Particulier n'étant pas remplie, les règles prévues au paragraphe 190(2) de la LTA ne trouveront pas application.

Paragraphe 207(2) de la LTA

Le paragraphe 207(2) de la LTA s'applique notamment lorsqu'un particulier qui est un inscrit ayant acquis un immeuble la dernière fois comme immobilisation dans le cadre de ses activités commerciales, et non principalement pour son utilisation personnelle ou celle d'un particulier qui lui est lié, réduit l'utilisation qu'il fait de l'immeuble dans ce cadre, sans commencer pour autant à l'utiliser principalement pour son utilisation personnelle ou celle d'un particulier qui lui est lié.

En l'espèce, Particulier a acquis l'autre immeuble la dernière fois en vue de l'utiliser comme immobilisation dans le cadre de ses activités commerciales, et non principalement pour son utilisation personnelle ou celle d'un particulier qui lui est lié. Il est prévu que Particulier réduise l'utilisation qu'il fait de l'autre immeuble dans ce cadre, sans commencer à l'utiliser principalement pour son utilisation personnelle ou celle d'un particulier qui lui est lié.

Par conséquent, les règles de changement d'usage énoncées au paragraphe 207(2) de la LTA s'appliqueront. Ainsi, Particulier sera réputé, aux fins du calcul de sa taxe nette, avoir fourni l'autre immeuble par vente immédiatement avant le moment de la réduction et avoir perçu, à ce moment, une taxe égale à 50 %² de la teneur en taxe de celui-ci.

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 cette lettre, vous pouvez communiquer avec *****.

Veillez agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Direction de l'interprétation relative à
l'imposition des taxes

² Pourcentage qui représente la diminution de l'utilisation de l'autre immeuble dans le cadre des activités commerciales de Particulier.