

Sainte-Foy, le 26 juin 2000

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Objet : Décision portant sur l'application de la TPS  
Interprétation relative à la TVQ  
Locations d'immeubles, CTI/RTI  
N/Réf. : 99-0109423

---

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation relativement à l'application de la *Loi sur la taxe d'accise*<sup>1</sup> « la LTA » et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*<sup>2</sup> aux fournitures d'immeubles par bail effectuées par divers organismes.

Nous comprenons qu'aucune des questions posées ne fait l'objet d'un examen par l'Agence des douanes et du revenu du Canada ou Revenu Québec à l'égard d'une déclaration de taxe sur les produits et services déjà produite, ni ne fait l'objet d'une opposition ou d'un appel.

### **Exposé des faits**

Nous comprenons la situation soumise de la façon suivante :

---

<sup>1</sup> L.R.C. (1985), c. E-15.

<sup>2</sup> L.R.Q., c. T-0.1.

### Généralités

1. La corporation\*\*\* (ci-après «la Corporation 1») et la corporation\*\*\* (Ci-après « la Corporation 2 ») sont des corporations constituées en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies*.
2. Ces corporations ne désirent pas faire le choix prévu aux articles 211 LTA et 272 LTVQ.
3. L'Hôpital et la Corporation 2 sont des « organismes de bienfaisance » enregistrés, au sens du paragraphe 248(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et de l'article 1 de la *Loi sur les impôts*.
4. La Corporation 1 est un « organisme à but non lucratif » au sens des articles 123 LTA et 1 LTVQ.
5. La Corporation 1 n'est pas un « organisme à but non lucratif admissible » au sens du paragraphe (2) de l'article 259 LTA et de l'article 385 LTVQ.

### Vente par \*\*\*\*\* « le Vendeur » à la Corporation 1

6. \*\*\*\*\*, la Corporation 1 a acquis auprès du Vendeur un immeuble commercial portant les numéros civiques \*\*\*\*\*.
7. Au moment de la vente, l'immeuble ne comprenait aucune partie occupée à titre résidentiel (clauses 9.1 et 10.1 de l'acte de vente).
8. La Corporation 1 ont payé la TPS et la TVQ s'agissant d'une fourniture taxable. (Clauses 9.1 et 10.1 acte de vente).
9. La Corporation 1 a converti l'immeuble afin qu'il serve en partie de centre de jour à la clientèle de la Corporation 2 et en partie d'habitation.
10. L'immeuble comprend des bureaux, des ateliers, une cafétéria et des chambres destinées à être louées.
11. La Corporation 1 est l'acquéreur des biens et services relatifs aux transformations de l'immeuble.

12. Une rencontre avait lieu le \*\*\*\*\* organisée par les architectes à laquelle assistaient des représentants de la Corporation 1, de l'Hôpital et de la Corporation 2 afin de diminuer les coûts estimés des travaux de réaménagement à entreprendre en modifiant leur ampleur et d'apporter des changements quant aux espaces à aménager à l'intérieur de l'immeuble (blocs sanitaires, bureaux, cuisine, cafétéria, entrée principale, chambres).

Location par la Corporation 1 au Centre hospitalier \*\*\*\*\*

13. \*\*\*\*\*, un bail de 10 ans est consenti à l'Hôpital avec une clause de renouvellement.
14. Les parties au bail conviennent que les lieux ne pourront être utilisés par l'Hôpital que pour les fins des services de la Corporation 2 en santé mentale.
15. La Corporation 1 consent à la sous-location des lieux loués au la Corporation 2.

Sous-location par Centre hospitalier \*\*\*\*\* à la Corporation 2 de \*\*\*\*\*.

16. \*\*\*\*\*, l'Hôpital sous-loue les lieux pour une période de 10 ans à la Corporation 2.
17. Le local loué ne peut être utilisé par le sous-locataire que pour les fins des services de la Corporation 2, en santé mentale.

Activités du sous-locataire la Corporation 2

18. Les objets pour lesquels la Corporation 2 est constitué sont de créer, pour la ville et ses environs immédiats, un réseau de support communautaire organisé visant l'amélioration de la qualité de vie de personnes aux prises avec des difficultés de santé mentale et à cette fin de mettre sur pied une maison de transition pour les personnes aux prises avec des difficultés de santé mentale afin de les préparer à une réintégration dans la vie sociale et sur le marché du travail.
19. La Corporation 2 s'adresse aux adultes de 18 à 65 ans psychiatisés ou aux prises avec des problèmes de santé mentale (burn-out, dépression, tentatives de suicide ...) et vise la réinsertion sociale et la réadaptation.

20. La Corporation 2 a développé et consolidé quatre volets :
  - le suivi individualisé directement dans le milieu de vie de la personne;
  - une ressource d'entraide;
  - deux ressources d'hébergement;
  - le centre de jour en psychiatrie.
21. La Corporation 2 fait la location des chambres pour des périodes pouvant varier suivant le besoin des individus et le temps qu'ils atteignent un certain niveau d'autonomie.
22. Les chambres sont fournies à des personnes inaptes à vivre seules en appartement.
23. Les locations sont d'une durée supérieure à 60 jours.
24. Outre l'hébergement, les services offerts dans l'immeuble sont :
  - Un Centre de jour (12 programmes de réadaptation).
  - \*\*\*\*\* (activités sociales, culturelles et sportives, ateliers de travail).
  - Administration de l'organisme.

### **Décision demandée**

1. La fourniture par bail de l'immeuble effectuée par la Corporation 1 à l'Hôpital constitue-t-elle une fourniture taxable?
2. La Corporation 1 a-t-elle droit à un crédit de taxe sur les intrants « CTI » et à un remboursement de la taxe sur les intrants « RTI » pour les dépenses engagées pour convertir l'immeuble? Si non, la Corporation 1 a-t-elle droit à un remboursement partiel des taxes payées?
3. La fourniture par bail de l'immeuble effectuée par l'Hôpital à la Corporation 2 constitue-t-elle une fourniture taxable?
4. L'Hôpital a-t-il droit à des CTI/RTI pour les dépenses engagées en lien avec cette location? Si non, l'Hôpital a-t-il droit à un remboursement partiel des taxes payées?

5. La Corporation 2 a-t-il droit à des CTI/RTI pour les dépenses engagées en lien avec cette location de chambres? Si non, la Corporation 2 a-t-il droit à un remboursement partiel des taxes payées?
6. Comment s'appliquent le paragraphe (3) de l'article 191 de la LTA et l'article 225 de la LTVQ à l'immeuble?

### **Taxe sur les produits et services « TPS »**

#### Décision rendue

#### **1. La fourniture par bail de l'immeuble effectuée par la Corporation 1 à l'Hôpital constitue-t-elle une fourniture taxable?**

La Corporation 1, à titre d'organisme à but non lucratif est un « organisme de services publics » au sens de l'article 123 et de l'article 1 de la partie VI de l'annexe V de la LTA.

Aux termes de l'article 25 de la partie VI de l'annexe V de la LTA, la fourniture d'immeubles par un organisme de services publics est généralement exonérée à l'exclusion de certaines fournitures énumérées dans cet article. Puisqu'aucune des exclusions ne s'applique ici, les fournitures d'immeubles par bail effectuées par la Corporation 1 constituent des fournitures exonérées.

#### **2. La Corporation 1 a-t-il droit à un CTI pour les dépenses engagées pour convertir l'immeuble? Si non, a-t-elle droit à un remboursement partiel de la taxe sur les produits et services « TPS » payée?**

La Corporation 1 a droit à un CTI suivant le pourcentage qui représente la mesure dans laquelle les dépenses sont engagées pour réaliser des fournitures taxables moyennant contrepartie, ce conformément aux dispositions des articles 141.01 et 169 de la LTA. Puisque les fournitures d'immeubles effectuées par la Corporation 1 constituent des fournitures exonérées, elle ne peut donc pas réclamer un CTI relativement à la TPS payée pour l'achat de l'immeuble et des biens et des services acquis pour le transformer.

La Corporation 1 a droit à un remboursement partiel de la TPS payée non admise à un CTI lorsqu'il satisfait les conditions prévues à l'article 259 LTA. D'après les faits soumis, ABC n'est pas un « organisme à but non lucratif admissible » au sens du paragraphe (2) de l'article 259. Par conséquent, il n'a pas droit à un remboursement partiel de la TPS.

**3. La fourniture par bail de l'immeuble effectuée par l'Hôpital à la Corporation 2 constitue-t-elle une fourniture taxable?**

L'Hôpital est une « institution publique » s'agissant d'un organisme de bienfaisance enregistré au sens du paragraphe 248(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, qui est une administration hospitalière. Il se qualifie à titre d' « organisme de services publics » au sens de l'article 123 et de l'article 1 de la partie VI de l'annexe V de la LTA .

En vertu de l'article 25 de la partie VI de l'annexe V de la LTA, la fourniture d'immeubles par un organisme de services publics est généralement exonérée à l'exclusion de certaines fournitures énumérées dans cet article. Puisqu'aucune des exceptions ne s'applique, les fournitures d'immeubles par bail effectuées par l'Hôpital constituent des fournitures exonérées.

**4. L'Hôpital a-t-il droit à un CTI pour les dépenses engagées en lien avec cette location? Si non, l'Hôpital a-t-il droit à un remboursement partiel de la TPS payée?**

L'Hôpital peut réclamer un CTI relativement à l'immeuble suivant le pourcentage qui représente la mesure dans laquelle les biens ou les services sont acquis par lui pour consommation, utilisation ou fourniture dans le cadre de ses activités commerciales, et ce, conformément aux articles 141.01 et 169 de la LTA.

Par conséquent, l'Hôpital a droit à un CTI dans la mesure où les dépenses sont engagées pour réaliser des fournitures taxables moyennant contrepartie. Puisque les fournitures d'immeubles effectuées par l'Hôpital constituent des fournitures exonérées, l'Hôpital n'a pas droit à un CTI.

Suivant certaines conditions, l'Hôpital, « administration hospitalière » et donc « organisme déterminé de services publics » [art. 259(1) LTA] a droit à un remboursement partiel de la TPS payée non admise à un CTI. L'article 259(3) LTA et le Règlement établissant les éléments nécessaires au calcul des montants remboursables aux organismes de services publics en application de l'article 259 de la Loi sur la taxe d'accise « Règlement » (C.P. 1990-2746 [DORS/91-37], 18 décembre 1990) énoncent les règles applicables.

**5. La fourniture des chambres effectuée par la Corporation 2 à des individus constitue-t-elle une fourniture taxable?**

La Corporation 2 est un « organisme de bienfaisance ». Aux termes de l'article 1 de la partie V.1 de l'annexe V de la LTA, les fournitures de biens ou de services réalisés par un organisme de bienfaisance sont exonérées sauf les exceptions énumérées à cette disposition. Aucune des exceptions ne s'appliquant ici, la fourniture des chambres effectuée par la Corporation 2 aux individus constitue donc une fourniture exonérée en vertu de l'article 1.

Notons aussi qu'en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la LTA, constitue une fourniture exonérée la fourniture :

- a) d'un immeuble d'habitation ou d'une habitation dans un tel immeuble, par bail, licence ou accord semblable, en vue de son occupation continue à titre résidentiel ou d'hébergement par le même particulier dans le cadre de l'accord pour une durée d'au moins un mois;*
- b) d'une habitation, par bail, licence ou accord semblable, en vue de son occupation à titre résidentiel ou d'hébergement si la contrepartie de la fourniture ne dépasse pas 20 \$ par jour d'occupation.*

La location des chambres effectuée par la Corporation 2 à des individus constitue donc une fourniture exonérée.

**6. La Corporation 2 a-t-elle droit à un CTI pour les dépenses engagées en lien avec cette location de chambres? Si non, a-t-elle droit à un remboursement partiel de la TPS?**

La Corporation 2 peut réclamer un CTI relativement à l'immeuble suivant le pourcentage qui représente la mesure dans laquelle les biens ou les services sont acquis par lui pour consommation, utilisation ou fourniture dans le cadre de ses activités commerciales, et ce,

conformément aux articles 141.01 et 169 LTA. La Corporation 2 ne peut réclamer un CTI que suivant la proportion des dépenses engagées pour effectuer des fournitures taxables pour une contrepartie. Il n'a pas droit à un CTI pour les dépenses engagées pour réaliser des fournitures exonérées.

Suivant certaines conditions, la Corporation 2, « organisme de bienfaisance » a droit à un remboursement partiel de la TPS payée non admise à un CTI. L'article 259(3) LTA et le Règlement énoncent les règles applicables.

**7. Comment s'applique le paragraphe (3) de l'article 191 de la LTA à l'immeuble?**

La règle de la fourniture à soi-même prévue au paragraphe (3) de l'article 191 de la LTA ne s'applique pas, bien qu'il s'agisse en partie d'un « immeuble d'habitation » au sens de la LTA.

Effectivement, la possession des habitations de l'immeuble n'est pas transférée aux termes de baux ou accords semblables conclus en vue de l'occupation de l'immeuble à titre résidentiel, condition essentielle pour l'application de cet article mais plutôt en vue de l'occupation de l'immeuble à titre d'hébergement.

Concernant la distinction entre l'occupation à titre résidentiel et l'occupation à titre d'hébergement, nous vous référons aux paragraphes 15 et suivants de la section 19.2 Immeubles résidentiels du chapitre 19 Secteurs particuliers : Immeubles de la *Série des mémorandums sur la TPS*.

Cette décision est assujettie aux restrictions et aux conditions générales énumérées dans la section 1.4 du chapitre 1 de la *Série des mémorandums sur la TPS*. Nous sommes liés par cette décision à condition qu'aucune des questions mentionnées ne soit actuellement l'objet d'une vérification, d'une opposition ou d'un appel, que des modifications ayant des conséquences pertinentes ne soient pas apportées éventuellement à la *Loi sur la taxe d'accise* et que vous ayez décrit en détail tous les faits et les opérations nécessaires sur lesquels vous demandez une décision.

**Taxe de vente du Québec « TVQ »**

Interprétation relative à la TVQ

Le régime de la TVQ étant généralement harmonisé au régime de la TPS, les réponses aux questions susmentionnées sont au même effet dans le régime de la TVQ.

Si vous avez des questions relatives à la présente lettre, n'hésitez pas à communiquer avec \*\*\*\*\* au \*\*\*\*\* ou, sans frais, au \*\*\*\*\*.

Veillez agréer, \*\*\*, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Service de l'interprétation relative  
aux déclarations, au secteur public et  
aux taxes spécifiques  
Direction des lois sur les taxes,  
le recouvrement et l'administration

p. j. Extrait Mémoires sur la TPS