

Sainte-Foy, le 29 août 2000

Objet : Interprétation relative à la TPS et à la TVQ
Notion de constructeur - Fourniture à soi-même
N/Réf. : 99-0113664

La présente donne suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), ch. E-15; « la Loi fédérale ») et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (L.R.Q., c. T-0.1; « la Loi ») relativement au sujet mentionné en titre.

Nous comprenons, suite à la lecture de votre lettre, que vous avez construit avec votre épouse et vos enfants deux triplex (« immeubles ») à des fins locatives résidentielles.

Dans ce contexte, vous désirez savoir si vous-même, votre épouse et vos enfants vous vous qualifiez de constructeur et quel article de la Loi fédérale et de la Loi définit avec exactitude la notion de projet à risques.

Taxe sur les produits et services (« TPS »)

Le paragraphe 123(1) de la Loi fédérale définit le mot « constructeur » comme étant la personne qui réalise elle-même ou par un intermédiaire la construction d'un immeuble d'habitation.

De plus, le paragraphe 123(1) spécifie qu'un particulier qui construit ou fait construire un immeuble d'habitation en dehors du cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial n'est pas considéré comme un constructeur.

Par ailleurs, l'expression « projet à risques » telle que mentionnée ci-dessus n'est pas définie dans la Loi fédérale. Toutefois, il se dégage de la jurisprudence qu'une vente conclue dans un tel cadre consiste généralement à acquérir un bien isolément dans l'intention principale ou secondaire de le revendre avec un bénéfice en ne s'adonnant qu'à des activités passives ou limitées pour cette vente (c'est-à-dire celles qui sont exigées pour faciliter la revente).

D'autre part, le paragraphe 123(1) de la Loi fédérale définit la notion d'« entreprise » comme suit : « sont compris parmi les entreprises, les commerces, les industries, les professions et toutes affaires quelconques avec ou sans but lucratif, ainsi que les activités exercées de façon régulière ou continue qui comportent la fourniture de biens par bail, licence ou accord semblable. En sont exclus les charges et les emplois ».

À cet égard, nous considérons qu'un particulier qui construit un immeuble d'habitation avec l'intention de le louer en tout ou en partie est considéré avoir construit l'immeuble dans le cadre d'une entreprise et, par conséquent, celui-ci se qualifie de « constructeur » selon le sens donné à cette expression dans la Loi fédérale.

Conséquemment, nous sommes d'avis que puisque vous-même, votre épouse et vos enfants avez construit ces immeubles avec l'intention de les louer, vous vous qualifiez de constructeur en vertu de la Loi fédérale.

Par ailleurs, lorsqu'un constructeur transfère à une personne la possession d'une habitation située dans un immeuble d'habitation à logements multiples aux termes d'un bail ou d'un accord semblable conclu en vue de l'occupation de l'immeuble à titre résidentiel, le constructeur devient assujéti aux règles de la fourniture à soi-même en vertu du paragraphe 191(3) de la Loi fédérale.

Conformément à ce paragraphe, le constructeur est réputé avoir effectué et reçu, par vente, la fourniture taxable de l'immeuble au dernier en date du jour où les travaux ont été achevés en grande partie et du jour où la possession de l'habitation a été transférée à la personne, et avoir payé à titre d'acquéreur et perçu à titre de fournisseur, au dernier en date de ces jours, la TPS relative à la fourniture, calculée sur la juste valeur marchande de l'immeuble ce jour-là.

Toutefois, il existe une exclusion prévue au paragraphe 191(5) de la Loi fédérale. En effet, la règle de la fourniture à soi-même ne s'applique pas à un constructeur qui est un particulier et qui, notamment, utilise l'immeuble d'habitation principalement (soit dans une proportion de plus de 50 %) à titre résidentiel pour lui-même, son ex-conjoint ou un particulier qui lui est lié.

Cette exclusion ne peut cependant s'appliquer à votre situation puisqu'il appert des faits soumis que les immeubles ont été construits à des fins locatives et non à des fins de résidences personnelles pour vous-même ou vos enfants.

Les commentaires qui précèdent constituent notre opinion générale sur le sujet de votre lettre. Notre interprétation pourrait différer si des modifications proposées ou futures étaient apportées aux textes législatifs. Ces commentaires ne sont pas des décisions et, conformément aux lignes directrices figurant dans la section 1.4 du chapitre 1 de la *Série des mémorandums sur la TPS*, ils n'ont pas l'effet de lier le Ministère à l'égard d'une situation donnée.

Taxe de vente du Québec (« TVQ »)

Le régime de la TVQ étant harmonisé à celui de la TPS en ce qui concerne l'objet de la présente demande, le traitement fiscal applicable dans le régime de la TVQ est le même que celui-ci qui s'applique dans le régime de la TPS tel que décrit ci-haut.

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

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

Direction des lois sur les taxes,
le recouvrement et l'administration