

Taxes à la consommation

TVQ. 16-30/R1 Contrat de prête-nom
Publication : 29 décembre 2011

Renvoi(s) : Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1), articles 1, 16, 41.0.1, 102, 199, 201, 407, 423, 428 et 438
Règlement sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1, r. 2), articles 201R1 à 201R5

Cette version du bulletin d'interprétation TVQ. 16-30 remplace celle du 29 septembre 2006. Le bulletin a été révisé afin d'actualiser son contenu. Une modification a également été apportée concernant la reconnaissance par Revenu Québec du contrat de prête-nom.

Le bulletin a effet depuis le 1^{er} juillet 1992, sauf pour ce qui concerne le choix prévu à l'article 41.0.1 de la Loi sur la taxe de vente du Québec, lequel peut être fait seulement à l'égard des fournitures effectuées après le 23 avril 1996 par un prête-nom qui est un inscrit, à un acquéreur, pour le compte d'une autre personne (le mandant).

Ce bulletin précise l'application de la Loi sur la taxe de vente du Québec (LTVQ) quant à la responsabilité du propriétaire d'un immeuble, et d'un prête-nom, relativement au paiement, à la perception et à la remise de la taxe de vente du Québec (TVQ) à l'égard de transactions portant sur l'immeuble.

GÉNÉRALITÉS

1. En vertu de l'article 2130 du Code civil du Québec (C.c.Q.), le mandat est le contrat par lequel une personne, le mandant, donne le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement d'un acte juridique avec un tiers, à une personne, le mandataire qui, par le fait de son acceptation, s'oblige à l'exercer.
2. Le contrat de prête-nom est un mandat par lequel le mandataire traite pour le compte du mandant, mais en laissant croire qu'il agit en son nom propre. Le prête-nom constitue une forme licite du contrat de mandat.
3. Toute personne peut détenir des biens pour autrui en vertu d'un contrat de prête-nom. Pour être valable, le prête-nom doit avoir été conclu lors de l'acquisition des biens ou avant et doit respecter les dispositions du C.c.Q. concernant le mandat. De plus, pour être reconnu sur le plan fiscal, le

mandant et le mandataire doivent divulguer le contrat de prête-nom et en exposer la teneur à Revenu Québec.

4. Les paragraphes qui suivent expliquent la responsabilité des parties à une transaction portant sur un immeuble lorsque l'une d'elles est un prête-nom.

APPLICATION DE LA LOI

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE PAR UN PRÊTE-NOM

5. En vertu de l'article 423 de la LTVQ, un fournisseur qui effectue la fourniture taxable d'un immeuble par vente n'est pas tenu de percevoir la TVQ payable par l'acquéreur de la fourniture si celui-ci est inscrit au fichier de la TVQ et n'est pas un particulier qui acquiert un immeuble d'habitation. Dans ces circonstances, c'est l'acquéreur de la fourniture qui doit, en vertu de l'article 438 de la LTVQ, payer la TVQ au ministre.

6. Lorsqu'une personne acquiert la fourniture taxable d'un immeuble par l'entremise d'un prête-nom, le fournisseur de l'immeuble est justifié d'agir en fonction des déclarations du prête-nom, ne connaissant pas la qualité de mandataire de ce dernier. Ainsi, si le prête-nom déclare qu'il n'est pas inscrit au fichier de la TVQ, le fournisseur de l'immeuble doit percevoir du prête-nom la TVQ à l'égard de la fourniture et la remettre au ministre, puisque le prête-nom est personnellement tenu au paiement de la TVQ en tant qu'acquéreur de la fourniture.

7. En effet, en ne divulguant pas au fournisseur de l'immeuble sa qualité de mandataire, le prête-nom agit en son nom propre et s'oblige personnellement envers le fournisseur au paiement de la contrepartie de la fourniture (article 2157 C.c.Q.). Il devient donc l'acquéreur de la fourniture au sens de l'article 1 de la LTVQ, au même titre que le mandant (article 2160 C.c.Q.).

8. Si le prête-nom déclare plutôt qu'il est inscrit au fichier de la TVQ et fournit au fournisseur de l'immeuble son propre numéro d'inscription, il est personnellement tenu au paiement de la TVQ à l'égard de la fourniture et à sa remise au ministre, et ce, en tant qu'acquéreur de la fourniture, à moins qu'il ne divulgue son mandat à Revenu Québec de la manière décrite au paragraphe 3 de ce bulletin. Dans ce cas, seul le mandant est tenu au paiement de la TVQ à l'égard de la fourniture et à sa remise au ministre, qu'il soit ou non inscrit au fichier de la TVQ.

9. Précisons que lorsque le prête-nom est personnellement tenu au paiement de la TVQ en tant qu'acquéreur de la fourniture de l'immeuble, seul le mandant peut, en vertu de l'article 199 de la LTVQ, demander un remboursement de la taxe sur les intrants (RTI), à l'égard de l'acquisition de l'immeuble, s'il l'utilise ou en effectue la fourniture dans le cadre de ses activités commerciales. En effet, dans cette situation, le prête-nom n'est pas considéré acquérir l'immeuble pour l'utiliser ou en effectuer la fourniture dans le cadre de ses propres activités commerciales. Il est plutôt considéré acquérir celui-ci afin de satisfaire à ses obligations en vertu du contrat de prête-nom intervenu entre lui et le mandant.

10. Par ailleurs, les renseignements prescrits dont il est question à l'article 201 de la LTVQ peuvent se retrouver dans plus d'un document en autant qu'il soit évident que ces documents renvoient les uns aux autres. Ainsi, pour l'application de cet article et du Règlement sur la taxe de vente du

Québec (RTVQ), le contrat de vente intervenu entre le fournisseur de l'immeuble et le prête-nom ainsi que le contrat de mandat intervenu entre le mandant et le prête-nom pour l'acquisition de l'immeuble sont nécessaires afin d'établir que le mandant est l'acquéreur de la fourniture.

GESTION D'UN IMMEUBLE PAR UN PRÊTE-NOM

11. Lorsque le propriétaire d'un immeuble confie à un prête-nom la gestion de son immeuble, incluant le pouvoir de le représenter aux fins de la conclusion des baux et de la perception des loyers (actes juridiques), les fournitures d'immeubles par bail effectuées par l'entremise du prête-nom sont considérées être effectuées par le propriétaire de l'immeuble.

12. En effet, ce sont les règles générales du droit civil régissant le mandat qui s'appliquent dans cette situation. Or, en vertu de ces règles, la fourniture effectuée par une personne, à titre de mandataire d'une autre personne (le mandant), doit être considérée comme étant effectuée par le mandant plutôt que par le mandataire.

13. Dans l'éventualité où les fournitures d'immeubles par bail effectuées par l'entremise du prête-nom sont taxables, le prête-nom perçoit la TVQ à l'égard de ces fournitures selon les termes du contrat de prête-nom intervenu entre lui et le propriétaire de l'immeuble. Néanmoins, le propriétaire de l'immeuble conserve son obligation d'inclure, en vertu de l'article 428 de la LTVQ, la TVQ ainsi perçue par le prête-nom dans le calcul de sa taxe nette.

14. Précisons que pour ce qui concerne les renseignements que doit obtenir l'acquéreur de la fourniture taxable d'un immeuble par bail, en vertu de l'article 201 de la LTVQ, pour demander un RTI, le RTVQ permet que le nom et le numéro d'inscription de l'inscrit qui agit à titre de mandataire du fournisseur à l'égard de la fourniture – en l'occurrence le prête-nom – apparaissent sur les documents justifiant la demande de RTI.

15. Par ailleurs, le propriétaire de l'immeuble peut, conjointement avec le prête-nom, effectuer le choix prévu à l'article 41.0.1 de la LTVQ. Ce choix permettra au prête-nom d'inclure dans le calcul de sa taxe nette la TVQ payable à l'égard des fournitures d'immeubles par bail effectuées par son entremise. Ce choix peut être effectué seulement si le prête-nom est inscrit au fichier de la TVQ et s'il effectue les fournitures à titre de mandataire dans le cadre d'une de ses activités commerciales.

16. Ce choix doit être effectué au moyen du formulaire prescrit (FP-2506) mais n'a pas à être produit auprès de Revenu Québec. Il doit toutefois être conservé dans les dossiers du propriétaire de l'immeuble et du prête-nom.

17. Lorsque le propriétaire de l'immeuble et le prête-nom effectuent un tel choix, ils sont solidairement responsables des obligations qui découlent du fait que la TVQ devient percevable, qu'il n'en est pas rendu compte ou qu'elle n'est pas versée.

INSCRIPTIONS

18. L'existence d'une relation mandant-mandataire entre le propriétaire d'un immeuble et un prête-nom, lors d'actes juridiques posés par ce dernier à l'égard de l'immeuble qui fait l'objet du mandat, a pour conséquence que c'est le propriétaire de l'immeuble plutôt que le prête-nom qui est

considéré exercer des activités commerciales à l'égard de l'immeuble. Dès lors, le propriétaire de l'immeuble doit s'inscrire au fichier de la TVQ, le cas échéant, en vertu de l'article 407 de la LTVQ.

VENTE D'UN IMMEUBLE PAR UN PRÊTE-NOM

19. Lorsque le propriétaire d'un immeuble effectue la fourniture taxable de celui-ci par vente par l'entremise d'un prête-nom, à moins que l'article 423 de la LTVQ ne s'applique, le prête-nom perçoit la TVQ à l'égard de cette fourniture selon les termes du contrat de prête-nom intervenu entre lui et le propriétaire de l'immeuble. Toutefois, le propriétaire de l'immeuble conserve son obligation d'inclure, en vertu de l'article 428 de la LTVQ, la TVQ ainsi perçue par le prête-nom dans le calcul de sa taxe nette. En effet, dans cette situation, ce sont les règles générales du droit civil telles que mentionnées au paragraphe 12 de ce bulletin qui s'appliquent.

20. Comme mentionné au paragraphe 15 de ce bulletin, le propriétaire de l'immeuble peut effectuer le choix prévu à l'article 41.0.1 de la LTVQ, conjointement avec le prête-nom, pour que la TVQ payable à l'égard de la fourniture de l'immeuble par vente effectuée par l'entremise du prête-nom soit incluse dans le calcul de la taxe nette du prête-nom. Si tel est le cas, le propriétaire de l'immeuble demeure tout de même responsable, solidairement avec le prête-nom, des obligations qui découlent du fait que la TVQ devient percevable, qu'il n'en est pas rendu compte ou qu'elle n'est pas versée.

STATUT FISCAL DE LA FOURNITURE

21. La LTVQ prévoit certaines exonérations à l'égard de la fourniture d'immeubles dont quelques-unes dépendent de la qualité du fournisseur. Par exemple, la fourniture d'un immeuble par vente effectuée par un particulier ou par une fiducie personnelle peut être exonérée en vertu de l'article 102 de la LTVQ dans certaines circonstances.

22. Ainsi, lorsque le propriétaire d'un immeuble effectue la fourniture de celui-ci par vente par l'entremise d'un prête-nom, l'acquéreur de la fourniture ne pourra bénéficier d'une telle exonération, le cas échéant, que si le prête-nom divulgue son mandat lors de la transaction.