

Taxes à la consommation

TVQ. 302-1 **Perception des loyers immobiliers par une personne autre que le locateur**
Publication : **28 avril 1995**

Renvoi(s) : Loi sur la taxe de vente du Québec (L.R.Q., c. T-0.1), articles 302 à 317

Ce bulletin précise l'application de la Loi sur la taxe de vente du Québec (la « Loi ») à l'égard de la perception et du versement de la taxe de vente du Québec (TVQ) lorsqu'il y a perception des loyers immobiliers par une personne autre que le locateur, à savoir par son mandataire, par un créancier hypothécaire, par un séquestre ou par un syndic de faillite (syndic).

Les références au droit civil tiennent compte de l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 1994, du Code civil du Québec (CCQ).

INTRODUCTION

1. Conformément à l'article 422 de la Loi, c'est la personne qui effectue la fourniture taxable d'un immeuble par bail, à savoir le locateur, qui doit percevoir la TVQ payable par le locataire et l'inclure dans le calcul de sa taxe nette.
2. Toutefois, lorsque les loyers sont perçus par une personne autre que le locateur, des règles particulières peuvent s'appliquer.
3. Ainsi, lorsque le locateur confie la perception des loyers à un tiers, ce sont les règles relatives aux fournitures effectuées par une personne à titre de mandataire d'une autre personne qui s'appliquent (voir à cet égard la version en vigueur du bulletin d'interprétation TVQ. 37-1).
4. Lorsque, dans le cadre d'une clause d'hypothèque des loyers, le créancier hypothécaire perçoit les loyers sans gérer l'immeuble, d'autres règles s'appliquent, tel qu'il sera précisé ci-après.
5. Lorsqu'une personne gère l'immeuble et perçoit les loyers à titre de séquestre, ce sont les dispositions des articles 310 et suivants de la Loi qui s'appliquent.
6. Lorsqu'un syndic perçoit les loyers, ce sont les règles prévues aux articles 302 et suivants de la Loi qui s'appliquent.

APPLICATION DE LA LOI

MANDATAIRE

Perception de la TVQ

7. Le mandant, à savoir le locateur, doit percevoir la TVQ payable à l'égard de la fourniture taxable de l'immeuble par bail à moins que le contrat de mandat ne prévoit que le mandataire doive la percevoir pour le compte du mandant.

Exemple :

Le propriétaire d'un immeuble commercial confie la perception des loyers à un particulier. Le particulier agit à titre de mandataire et percevra les loyers et la TVQ afférente au nom du propriétaire suivant les termes du contrat intervenu entre les parties.

Déclarations

8. Même si le contrat de mandat prévoit que le mandataire doit percevoir la TVQ pour le compte du mandant, à savoir du locateur, c'est le mandant qui doit l'inclure dans le calcul de sa taxe nette. En effet, la fourniture étant effectuée par le mandant, c'est celui-ci en tant qu'inscrit qui doit, dans sa déclaration, calculer sa taxe nette, laquelle doit comprendre tous les montants de taxe qu'il doit percevoir.

9. Le contrat peut prévoir l'obligation pour le mandataire de présenter, concernant l'actif géré, les déclarations contenant les renseignements requis que le locateur est tenu de produire et de calculer pour le locateur les remboursements de la taxe sur les intrants (RTI) auxquels a droit le locateur conformément aux articles 199 et suivants de la Loi pour les périodes de déclaration se terminant au cours de la période durant laquelle le mandataire agit à ce titre pour le locateur.

SIMPLE PERCEPTION DES LOYERS IMMOBILIERS PAR UN CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE

Perception de la TVQ

10. Selon l'article 422 de la Loi, c'est la personne qui effectue une fourniture taxable de l'immeuble par bail, en l'occurrence le locateur, qui doit percevoir la TVQ payable par l'acquéreur et l'inclure dans le calcul de sa taxe nette.

Déclarations

11. Aux termes de l'article 428 de la Loi, le créancier hypothécaire qui perçoit la TVQ sur les loyers immobiliers à la place du locateur est tenu d'inclure dans sa propre taxe nette les montants de taxe perçus.

12. Puisque, dans le calcul de la taxe nette, le locateur est tenu d'inclure les montants de taxe devenus percevables et que le créancier hypothécaire doit, pour sa part, inclure les montants de taxe perçus, le ministère prend les mesures nécessaires afin que le locateur n'ait pas à rendre compte de la TVQ percevable lorsqu'il est convaincu que le créancier hypothécaire inclut effectivement la TVQ perçue sous son propre numéro d'inscription.

SÉQUESTRE

Définition de séquestre

13. Les personnes suivantes sont des séquestres au sens de l'article 310 de la Loi :

- la personne qui est autorisée en vertu soit d'une débenture, d'une obligation ou d'un autre titre de créance, soit d'une ordonnance d'un tribunal, soit d'une loi provinciale ou fédérale à gérer ou à diriger une entreprise ou des biens d'une autre personne;

Exemple :

Le créancier hypothécaire qui prend en main l'administration de l'immeuble hypothéqué et exerce les droits de l'emprunteur en vertu des baux, y compris la perception des loyers, suivant les termes d'une clause d'hypothèque des loyers contenue dans l'acte de prêt hypothécaire.

- la personne qui est nommée par un fiduciaire en vertu d'un acte de fiducie relatif à un titre de créance afin d'exercer le pouvoir du fiduciaire de gérer ou diriger une entreprise ou des biens du débiteur du titre de créance;
- la personne qui est nommée par une banque afin d'agir à titre de mandataire de celle-ci dans l'exercice du pouvoir de la banque prévu au paragraphe 3 de l'article 426 de la Loi sur les banques (Statuts du Canada) à l'égard du bien d'une autre personne;
- la personne qui est nommée à titre de liquidateur pour liquider les éléments de l'actif ou les affaires d'une corporation;
- la personne qui est nommée à titre de tuteur ou de curateur et qui a le pouvoir de gérer et de s'occuper des affaires et des éléments de l'actif d'un particulier qui est incapable de gérer ses affaires et les éléments de son actif;
- la personne qui est nommée afin d'exercer le pouvoir d'un créancier en vertu d'une débenture, d'une obligation ou d'un autre titre de créance, de gérer ou diriger une entreprise ou des biens d'une autre personne.

Exemple :

Conformément aux termes d'une clause d'hypothèque de loyers contenue dans l'acte de prêt hypothécaire, le créancier hypothécaire prend en main l'administration de l'immeuble hypothéqué et exerce les droits de l'emprunteur en vertu des baux (perception des loyers, etc.). Il confie l'administration, la location et les autres tâches connexes relatives à l'immeuble à un gestionnaire. Ce dernier devient le séquestre au lieu et place du créancier.

14. Le créancier hypothécaire qui ne fait que percevoir les loyers sans toutefois gérer l'immeuble n'est pas un « séquestre » au sens où l'entend l'article 310 de la Loi.

Entrée en fonction du séquestre

15. Le séquestre assume les obligations qui lui incombent à compter du moment où il exerce les pouvoirs qui lui sont conférés.

Exemple :

Tel que le permet l'article 2744 du CCQ, un acte de prêt hypothécaire peut comporter une clause d'hypothèque sur les loyers associée à une autorisation donnée par le créancier à l'emprunteur de percevoir les loyers cédés en garantie jusqu'à ce que l'emprunteur soit en défaut. Durant cette période, c'est l'emprunteur qui est tenu de percevoir et de remettre la TVQ.

Perception de la TVQ

16. Lorsqu'il est investi de son pouvoir, le séquestre est, en vertu de l'article 311 de la Loi, réputé agir à titre de mandataire du locateur à l'égard de tout acte qu'il accomplit se rapportant à l'immeuble (actif géré).

Versement de la TVQ

17. Selon l'article 313 de la Loi, le séquestre et le locateur sont solidairement tenus au paiement ou au versement des montants de TVQ payables ou à verser par le locateur pendant la période durant laquelle le séquestre agit à ce titre pour le locateur et se rapportant à l'actif géré.

18. Le locateur et le séquestre sont aussi tenus solidairement responsables du paiement ou du versement des montants de TVQ payables ou à verser par le locateur avant la période durant laquelle le séquestre agit à ce titre pour le locateur et se rapportant à l'actif géré tel qu'il aurait été constitué au moment où les montants sont devenus payables ou à verser si le séquestre avait agi à ce titre à ce moment.

19. Toutefois, selon le deuxième alinéa de l'article 313 de la Loi, le séquestre n'est responsable de payer ou de verser les montants devenus payables ou à verser avant la période durant laquelle il agit à ce titre pour le locateur que dans la mesure de l'actif et de l'argent du locateur qu'il a en sa possession ou qu'il contrôle et gère après qu'il a, à la fois :

- a) réglé les réclamations des créanciers dont les créances prennent rang, le jour donné, avant la créance de l'État à l'égard de ces montants;
- b) acquitté tout montant qu'il est tenu de payer au syndic de faillite du locateur.

20. De plus, le locateur n'est pas responsable du versement de toute TVQ perçue ou percevable par le séquestre.

Déclarations

21. La présence d'un séquestre n'a aucune incidence sur le début ou la fin des périodes de déclaration du locateur.

22. Toutefois, la période de déclaration du locateur relativement à l'actif géré par le séquestre prend fin le jour où le séquestre commence à agir à ce titre et une nouvelle période concernant

l'actif géré commence le lendemain. En outre, cette période de déclaration du locateur à l'égard de cet actif prend fin le jour où le séquestre cesse d'agir à ce titre.

23. Conformément à l'article 316 de la Loi, c'est le séquestre qui est responsable de présenter, concernant l'actif géré, les déclarations contenant les renseignements requis que le locateur est tenu de produire. Il doit également calculer pour le locateur les RTI auxquels a droit le locateur conformément aux articles 199 et suivants de la Loi pour les périodes de déclaration se terminant au cours de la période durant laquelle le séquestre agit à ce titre pour le locateur.

24. Le séquestre produit ces déclarations concernant l'actif géré comme s'il s'agissait du seul bien ou de la seule entreprise ou affaire du locateur.

25. À moins que le ministre ne l'en dispense par écrit, le séquestre doit aussi produire de telles déclarations concernant l'actif géré pour les périodes de déclaration se terminant avant la période durant laquelle il agit à titre de séquestre pour le locateur, lorsque ce dernier ne les a pas produites dans le délai prévu.

26. C'est le numéro d'inscription du locateur au fichier de la TVQ qui sera utilisé, le séquestre étant réputé agir à titre de mandataire du locateur.

27. Dans le cas où le séquestre ne gère qu'une partie des biens du locateur, un numéro de compte de succursale du locateur sera attribué au séquestre à l'égard de l'actif qu'il gère, cet actif étant réputé être distinct du reste des actifs du locateur.

Cessation des fonctions du séquestre

28. Lorsque le séquestre devient propriétaire de l'immeuble, il cesse d'être un séquestre. C'est lui qui, à compter de ce moment, effectue la fourniture de l'immeuble par bail. Selon l'article 422 de la Loi, il doit percevoir la taxe payable par le locataire lorsqu'il effectue une fourniture taxable.

SYNDIC

29. Les articles 302 et suivants de la Loi s'appliquent dans le cas où le locateur devient un failli un jour donné.

Propriété de l'immeuble

30. L'immeuble du failli, immédiatement avant le jour de la faillite, est réputé ne pas être transmis au syndic ni lui être dévolu au moment où l'ordonnance de séquestre est rendue ou au moment où la cession est déposée, mais est réputé demeurer la propriété du failli.

31. Par conséquent, le failli est toujours considéré comme le propriétaire de l'immeuble et comme étant la personne qui effectue la fourniture taxable de l'immeuble par bail.

Inscription

32. Le syndic utilisera le numéro d'inscription du failli pour les activités reliées à la faillite.

Périodes de déclaration

33. La faillite n'a aucune incidence sur le début et la fin des périodes de déclaration du failli. Ainsi, par exemple, si la période de déclaration est mensuelle, elle le demeure.

34. Toutefois, la période de déclaration du propriétaire de l'immeuble durant laquelle il devient un failli se termine le jour de la faillite et une nouvelle période de déclaration relative aux activités du failli auxquelles la faillite se rapporte, commence le lendemain du jour de la faillite et se termine à la date à laquelle la période normale du failli aurait pris fin si la faillite n'était pas survenue.

35. Enfin, la période de déclaration de la personne, relative aux activités de celle-ci auxquelles la faillite se rapporte, durant laquelle le syndic est libéré en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (Statuts du Canada) se termine le jour où l'ordonnance de libération est rendue.

Exemple :

Le propriétaire d'un immeuble commercial fait cession de ses biens le 15 mai 1994. Avant la faillite, ses périodes de déclarations sont mensuelles et débutent le 1^{er} du mois pour se terminer à la fin du mois. Le syndic est libéré le 25 septembre 1994.

Suite à la faillite, la période de déclaration ayant débuté le 1^{er} mai 1994 et qui aurait dû se terminer le 31 mai 1994 se terminera le 15 mai 1994, jour de la faillite. Une déclaration sera produite pour la période du 1^{er} mai au 15 mai 1994.

Une nouvelle période de déclaration, relative aux activités du failli auxquelles la faillite se rapporte, commencera le lendemain du jour de la faillite, à savoir le 16 mai 1994 et se terminera le 31 mai 1994, date à laquelle la période normale du failli aurait pris fin, les autres périodes débutant le 1^{er} du mois et se terminant à la fin du mois. La période de déclaration lors de laquelle le syndic de faillite est libéré en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité, à savoir la période ayant débuté le 1^{er} septembre 1994, se terminera le 25 septembre 1994, date de la libération du syndic.

DATE D'APPLICATION

Règle

36. Sauf ce qui est mentionné aux paragraphes suivants, cette interprétation a effet depuis le 1^{er} juillet 1992.

Exceptions

37. Cette interprétation s'applique aux séquestres qui sont investis de pouvoirs ou nommés à compter du 1^{er} janvier 1993 et aux personnes dont les entreprises, les affaires, les biens ou les éléments de l'actif sont visés par les pouvoirs ou la nomination de ces séquestres.

38. Cette interprétation s'applique à compter du 1^{er} janvier 1993 à l'égard des personnes qui deviennent faillies et de leur syndic.