

## Taxes à la consommation

TVQ. 31-1/R1  
Publication :

Fourniture combinée d'immeubles  
30 juin 2022

Renvoi(s) : Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1), articles 1 « immeuble d'habitation » et 31

*Cette version du bulletin d'interprétation TVQ. 31-1 remplace celle du 30 juin 1999. La position énoncée dans le bulletin demeure inchangée. Seules des modifications de forme ont été apportées.*

Ce bulletin précise l'application de la Loi sur la taxe de vente du Québec (LTVQ) à l'égard de la fourniture d'un immeuble comprenant une partie résidentielle et une partie non résidentielle.

### LA LTVQ

1. Aux termes de l'article 31 de la LTVQ, lorsque la fourniture d'un immeuble comprend la délivrance d'un immeuble d'habitation (la partie résidentielle d'un immeuble) et d'un autre immeuble qui ne fait pas partie d'un immeuble d'habitation (la partie non résidentielle de l'immeuble), l'immeuble d'habitation et l'autre immeuble sont réputés être des biens distincts et la délivrance de chacun d'eux est réputée constituer une fourniture distincte.
2. Par ailleurs, aux termes du paragraphe 3 de la définition de l'expression « immeuble d'habitation » contenue à l'article 1 de la LTVQ, est un immeuble d'habitation **la totalité** d'un bâtiment qui est une maison individuelle ou d'un local qui est une maison jumelée ou en rangée ou un logement en copropriété, si le bâtiment ou le local est la propriété d'un particulier qui l'utilise (lui-même, un particulier auquel il est lié ou un ex-conjoint du particulier) **principalement** (plus de 50 %) à titre de résidence.

Fait partie de l'immeuble d'habitation :

- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment qui est une maison individuelle : les dépendances du bâtiment ainsi que le terrain sous-jacent et la partie de celui-ci contiguë au bâtiment qui sont raisonnablement nécessaires pour l'utilisation et la jouissance du bâtiment; ou
- lorsqu'il s'agit d'un local qui est une maison jumelée ou en rangée ou un logement en copropriété : la partie des aires communes et des autres dépendances du bâtiment ainsi

que le terrain sous-jacent ou contigu au bâtiment qui est attribuable au local et qui est raisonnablement nécessaire pour l'utilisation et la jouissance de celui-ci.

3. Ainsi, l'article 31 de la LTVQ ne s'applique pas à la fourniture d'un immeuble visé au paragraphe 3 de la définition de l'expression « immeuble d'habitation » contenue à l'article 1 de la LTVQ puisque, même si l'immeuble comprend une partie utilisée à des fins autres que résidentielles, la totalité de l'immeuble est considérée comme étant un immeuble d'habitation si toutes les conditions mentionnées à ce paragraphe sont satisfaites.

#### **Exemples d'application de l'article 31 de la LTVQ :**

4. Un particulier est propriétaire d'un immeuble (terrain et bâtiment) dont le bâtiment comprend deux étages. Le rez-de-chaussée du bâtiment (50 % de la superficie) est loué à un commerçant aux fins de son commerce. Quant au premier étage (l'autre 50 % de la superficie), le particulier l'occupe à titre de résidence. Les aires communes (dont le sous-sol) et les dépendances du bâtiment ainsi que le terrain contigu à celui-ci sont utilisés par le particulier et par le commerçant aux mêmes fins et dans les mêmes proportions. Le particulier vend l'immeuble.

Selon l'article 31 de la LTVQ, l'immeuble est réputé être deux immeubles distincts et sa délivrance est réputée constituer deux fournitures distinctes d'immeubles. En effet, l'immeuble ne peut se qualifier en totalité d'« immeuble d'habitation » en vertu du paragraphe 3 de la définition de l'expression « immeuble d'habitation » contenue à l'article 1 de la LTVQ, puisque le particulier ne l'utilise pas principalement à titre de résidence.

5. Un particulier est propriétaire d'un immeuble (terrain et bâtiment) dont le bâtiment comprend deux étages. Une partie du rez-de-chaussée du bâtiment est louée à un commerçant aux fins de son commerce. L'autre partie du rez-de-chaussée est occupée par le particulier à titre de résidence. Le premier étage, quant à lui, comprend deux appartements qui sont loués à des particuliers qui ne sont pas liés au particulier propriétaire de l'immeuble et qui les occupent à titre de résidence. Le particulier vend l'immeuble.

Selon l'article 31 de la LTVQ, l'immeuble est réputé être deux immeubles distincts et sa délivrance est réputée constituer deux fournitures distinctes d'immeubles. En effet, l'immeuble ne peut se qualifier en totalité d'« immeuble d'habitation » en vertu du paragraphe 3 de la définition de l'expression « immeuble d'habitation » contenue à l'article 1 de la LTVQ, puisque le particulier ne l'utilise pas lui-même principalement à titre de résidence.

6. Un particulier est propriétaire d'un immeuble qui est une maison individuelle et qu'il occupe en totalité à titre de résidence. Toutefois, le terrain sous-jacent et contigu à la maison est d'une superficie d'un hectare. Le particulier vend l'immeuble.

En vertu de l'article 31 de la LTVQ, l'immeuble est réputé être deux immeubles distincts, soit un immeuble d'habitation comprenant une maison ainsi qu'un terrain d'un demi-hectare et un terrain d'un demi-hectare, et sa délivrance est réputée constituer deux fournitures distinctes d'immeubles.

En effet, Revenu Québec considère qu'un terrain pouvant atteindre jusqu'à un demi-hectare (5 000 mètres carrés ou 53 820 pieds carrés) est raisonnable pour l'utilisation et la jouissance d'un bâtiment à titre de résidence. L'excédent de terrain n'est généralement pas considéré comme

faisant partie de l'immeuble d'habitation. Toutefois, le particulier peut démontrer le contraire en établissant que l'excédent est nécessaire, et non seulement souhaitable, pour l'utilisation et la jouissance du bâtiment à titre de résidence pour des particuliers.

**Exemples d'application de la définition de l'expression « immeuble d'habitation » du paragraphe 3 de l'article 1 de la LTVQ :**

7. Un particulier est propriétaire d'un immeuble qui est une maison individuelle et qui comprend deux étages. Le particulier occupe toute la maison à titre de résidence sauf une partie du rez-de-chaussée qui lui sert de bureau pour la pratique de sa profession. Le particulier vend l'immeuble.

La totalité de l'immeuble constitue un immeuble d'habitation puisqu'il est la propriété d'un particulier qui l'utilise principalement à titre de résidence. Ainsi, la fourniture par vente de l'immeuble par le particulier constitue la fourniture d'un immeuble d'habitation et, par conséquent, l'article 31 de la LTVQ ne peut trouver application.

8. Un particulier est propriétaire d'un immeuble qui est une maison individuelle et qui comprend deux étages. Le particulier loue la totalité de la maison à son frère qui l'occupe à titre de résidence, sauf une partie du rez-de-chaussée qu'il loue à un tiers qui l'utilise comme bureau pour la pratique de sa profession. Le particulier vend l'immeuble.

La totalité de l'immeuble constitue un immeuble d'habitation puisqu'il est la propriété d'un particulier et est utilisé principalement à titre de résidence par un particulier lié au particulier propriétaire de l'immeuble. Ainsi, la fourniture par vente de l'immeuble par le particulier constitue la fourniture d'un immeuble d'habitation et, par conséquent, l'article 31 de la LTVQ ne peut trouver application.

9. Un particulier est propriétaire d'un immeuble qui est une maison individuelle de trois étages et qu'il occupe à titre de résidence. Le particulier opère un « Couette et Café » à l'intérieur de la maison. À cet effet, il loue trois chambres sur une base journalière pendant toute l'année. L'espace occupé par son entreprise représente une superficie correspondant à un tiers de la superficie totale de la maison. Le particulier vend l'immeuble.

La totalité de l'immeuble constitue un immeuble d'habitation puisqu'il est la propriété d'un particulier qui l'utilise principalement à titre de résidence. De plus, dans cette situation, bien que l'on puisse considérer la partie de la maison qui sert à l'entreprise du particulier comme un local semblable à une auberge, un hôtel, un motel ou une pension, celle-ci continue tout de même de faire partie de l'immeuble d'habitation et de se qualifier comme tel, le paragraphe 6 de la définition de l'expression « immeuble d'habitation » contenue à l'article 1 de la LTVQ excluant spécifiquement cette situation de son application. Ainsi, la fourniture par vente de l'immeuble par le particulier constitue la fourniture d'un immeuble d'habitation et, par conséquent, l'article 31 de la LTVQ ne peut trouver application.

10. Ce bulletin d'interprétation a effet depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1992.