

Taxes à la consommation

TVQ. 423-1/R3

Non-perception de la taxe lors de la fourniture taxable d'un immeuble par vente à un inscrit

Publication :

26 mars 2024

Renvoi(s) :

Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1), articles 16, 407, 422, 423 et 438

Cette version du bulletin d'interprétation TVQ. 423-1 remplace celle du 30 mars 2012. Le bulletin a été révisé afin d'actualiser son contenu et des modifications de formes ont été apportées.

Ce bulletin précise l'application du paragraphe 2° de l'article 423 de la Loi sur la taxe de vente du Québec (LTVQ) à l'égard de la non-perception de la taxe de vente du Québec (TVQ) lors de la fourniture taxable d'un immeuble par vente à un acquéreur qui est inscrit en vertu de la section I du chapitre VIII du Titre I de la LTVQ.

APPLICATION DE LA LOI

1. Conformément à l'article 422 de la LTVQ, la personne qui effectue une fourniture taxable doit percevoir la TVQ payable par l'acquéreur et l'inclure dans le calcul de sa taxe nette.
2. Toutefois, aux termes du paragraphe 2° de l'article 423 de la LTVQ, lorsqu'un fournisseur, autre qu'un fournisseur prescrit, effectue la fourniture taxable d'un immeuble par vente à un acquéreur, autre qu'un particulier, et que cet acquéreur est inscrit en vertu de la section I du chapitre VIII du Titre I de la LTVQ, le fournisseur n'est pas tenu de percevoir la taxe payable par l'acquéreur en vertu de l'article 16 de la LTVQ à l'égard de la fourniture. Cette règle s'applique également au particulier inscrit en vertu de la section I du chapitre VIII du Titre I de la LTVQ qui acquiert un immeuble qui n'est ni un immeuble d'habitation ni fourni à titre de concession dans un cimetière, de lieu d'inhumation, de sépulture ou de lieu de dépôt de dépouilles mortelles ou de cendres.
3. Lorsque l'immeuble est acquis pour utilisation ou fourniture principalement dans le cadre d'activités commerciales, c'est l'acquéreur inscrit qui est tenu, aux termes de l'article 438 de la LTVQ, de payer la taxe prévue à l'article 16 de la LTVQ au ministre du Revenu, et ce, au plus tard le jour où il est tenu de produire sa déclaration pour la période de déclaration où la taxe est devenue payable. L'acquéreur doit faire rapport de la taxe payable à l'égard de la fourniture de l'immeuble dans sa déclaration. Par ailleurs, lorsque l'immeuble n'est pas acquis pour utilisation ou

fourniture principalement dans le cadre d'activités commerciales de l'acquéreur inscrit, ce dernier est tenu de payer la taxe prévue à l'article 16 de la LTVQ au plus tard le dernier jour du mois suivant le mois où la taxe est devenue payable et de produire une déclaration relative à la taxe, au moyen du formulaire FP-505, *Déclarations particulières*.

4. Toutefois, lorsqu'aucune taxe n'est payable par l'acquéreur, l'article 423 de la LTVQ ne s'applique pas.

Exemples

5. Une personne vend un immeuble commercial à un particulier inscrit au fichier de la TVQ en vertu de la section I du chapitre VIII du Titre I de la LTVQ. Le vendeur n'est pas tenu de percevoir la TVQ lors de la vente, c'est plutôt le particulier inscrit qui devra payer la taxe au ministre. Si le particulier acquiert l'immeuble pour utilisation ou fourniture principalement dans le cadre d'activités commerciales, il devra remettre la taxe au plus tard le jour où il est tenu de produire sa déclaration pour la période de déclaration où la taxe est devenue payable.

6. Une personne vend une maison unifamiliale neuve à un particulier. Que le particulier soit inscrit ou non, le vendeur est tenu de percevoir la TVQ payable par l'acquéreur puisque l'immeuble se qualifie d'immeuble d'habitation en vertu de l'article 1 de la LTVQ.

7. Une personne effectue la fourniture taxable d'un immeuble commercial à un inscrit aux termes d'un bail avec option d'achat. Le vendeur doit percevoir la TVQ sur la location puisqu'il ne s'agit pas de la fourniture taxable d'un immeuble par vente. Par ailleurs, advenant que le locataire exerce son option d'achat conféré par le bail, une vente aura lieu et l'acquéreur devra payer la taxe au ministre.

8. Société A vend son entreprise, y compris un immeuble commercial, à Société B. Le fournisseur et l'acquéreur sont tous deux inscrits en vertu de la section I du chapitre VIII du Titre I de la LTVQ. Ils font conjointement le choix prévu à l'article 75 de la LTVQ. Étant donné l'application de l'article 75.1 de la LTVQ, aucune taxe n'est payable par l'acquéreur à l'égard de la fourniture de l'immeuble. Dans ces circonstances, les articles 423 et 438 de la LTVQ ne s'appliquent pas. Le fournisseur n'a aucune taxe à percevoir lors de la fourniture de l'immeuble. L'acquéreur n'a aucune taxe à payer.

INSCRIPTION

9. Pour justifier la non-perception de la TVQ, la personne qui effectue la fourniture taxable d'un immeuble par vente doit être en mesure de démontrer que les conditions du paragraphe 2° de l'article 423 de la LTVQ sont satisfaites. Elle doit notamment s'assurer que l'acquéreur était inscrit en vertu de la section I du chapitre VIII du Titre I de la LTVQ au moment de la fourniture.

10. Un acquéreur est inscrit au fichier de la TVQ en vertu de la section I du chapitre VIII du Titre I de la LTVQ lorsque le numéro qu'il détient contient les lettres « TQ ». Il est possible de valider le numéro d'inscription au fichier de la TVQ d'une personne sur le site Internet de Revenu Québec à l'adresse www.revenuquebec.ca, sous l'onglet « Services en ligne » de la section « Services en ligne, formulaires et publications ».

11. Par exemple, un organisme de bienfaisance fournit le numéro suivant au fournisseur : 99 9999 9999 DQ 0001. Les lettres « DQ » indiquent que l'organisme réclame des remboursements partiels de TVQ. L'organisme n'est pas inscrit au fichier de la TVQ. Le fournisseur doit donc percevoir la taxe lorsqu'il effectue la fourniture taxable d'un immeuble par vente à l'organisme.

12. Autre exemple : un organisme de bienfaisance fournit le numéro 99 9999 9999 TQ 0001 au fournisseur. Les lettres « TQ » indiquent que l'organisme est inscrit au fichier de la TVQ en vertu de la section I du chapitre VIII du Titre I de la LTVQ. Le fournisseur n'est pas tenu de percevoir la TVQ lorsqu'il effectue la fourniture taxable d'un immeuble par vente à l'organisme.

13. Par ailleurs, la personne qui effectue la fourniture taxable d'un immeuble par vente à une personne qui n'est pas inscrite au fichier de la TVQ en vertu de la section I du chapitre VIII du Titre I de la LTVQ doit percevoir la taxe payable par l'acquéreur même lorsque ce dernier a produit une demande d'inscription.

14. Par exemple, dans l'hypothèse où une telle demande était refusée, le fournisseur ne pourrait pas se prévaloir du paragraphe 2° de l'article 423 de la LTVQ pour justifier la non-perception de la TVQ payable par l'acquéreur.