

Sainte-Foy, le 26 novembre 2003

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Objet : Immeuble, changement d'usage**  
**N/Réf.: 02-0109674**

---

La présente fait suite à votre demande d'interprétation relative à l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), c. E-15, «Loi fédérale») et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (L.R.Q., c. T-0.1, «Loi») relativement au changement d'usage dans les cas soumis.

## **Exposé des faits**

### Cas I

M. X est un non-résident du Canada.

En l'an 1, il acquiert d'un particulier une unité locative située dans la ville de Mont-Tremblant. Ce particulier l'utilise comme résidence, la vente est non taxable.

Ce logement est utilisé en l'an 2, 3, et 4 par M. X à des fins commerciales puisqu'il sera loué pour des périodes n'excédant pas 60 jours (il est placé dans un pool de location).

En l'an 5, M. X redevient résident du Canada et décide d'utiliser son logement à des fins résidentielles.

En l'an 6, M. X désire vendre son logement.

### Cas II

3800, rue de Marly, secteur 5-2-4  
Sainte-Foy (Québec) G1X 4A5  
**Téléphone :**  
Sans frais : 1 888 830-7747  
Télécopieur : (418) 643-0953

M. Y est un résident du Canada.

En l'an 1, il acquiert une unité locative neuve, située dans la ville de Mont-Tremblant, à des fins résidentielles. Cette vente est taxable.

M. Y demande et obtient son remboursement de 36 % sur les taxes payées lors de l'acquisition.

En l'an 3, M. Y devient non-résident. Il opère un changement d'usage sur son immeuble et l'utilise dorénavant à des fins commerciales (M. Y s'est inscrit en vertu de la Loi fédérale et de la Loi avant d'opérer le changement d'usage).

En l'an 5, M. Y décide de vendre son immeuble.

### **Interprétation demandée**

Dans le cas I, vous nous demandez si lors du changement d'utilisation en l'an 5, M. X doit s'autocotiser en vertu du paragraphe 190(2) de la Loi fédérale et si, en l'an 6, la vente est taxable.

Dans le cas II, vous nous demandez si M. Y peut récupérer la taxe payée lors de l'acquisition et si, en l'an 5, la vente de l'immeuble est taxable.

### **Taxe sur les produits et services**

#### Cas I

Le paragraphe 190(2) de la Loi fédérale prévoit des règles de fourniture à soi-même lorsqu'un particulier réserve pour son usage personnel ou celui d'un particulier qui lui est lié, un immeuble, autre qu'un immeuble d'habitation qui était détenu pour fourniture dans le cadre de son entreprise ou de ses activités commerciales ou était utilisé, ou détenu pour utilisation, à titre d'immobilisation dans ce cadre.

L'utilisation de l'unité par M. X à des fins résidentielles donne lieu à l'application des règles de fourniture à soi-même prévu à ce paragraphe. En effet, l'unité réservée à son usage personnel à compter de l'an 5 n'était pas, avant ce moment, un immeuble d'habitation au sens donné à cette expression au paragraphe 123(1) de la Loi fédérale et était détenue pour fourniture ou pour utilisation à titre d'immobilisation dans le cadre de l'entreprise ou de l'activité commerciale de M. X.

L'exclusion de l'unité à titre d'immeuble d'habitation avant l'an 5 tient compte du fait que l'unité peut être considérée comme étant tout ou partie d'un bâtiment qui est un hôtel, un motel ou un gîte semblable. Dans de telles circonstances, l'exception contenue dans la Loi fédérale au paragraphe 123(1) in fine de la définition d'immeuble d'habitation s'applique à l'égard de l'unité visée par votre demande.

Conformément aux règles prévues au paragraphe 190(2) de la Loi fédérale, le propriétaire de l'unité, lorsqu'il la réserve à son usage personnel, est réputé avoir effectué et reçu une fourniture taxable par vente de l'unité immédiatement avant ce moment. Il est réputé également avoir payé à titre d'acquéreur et perçu à titre de fournisseur, à ce moment, la taxe relative à la fourniture, calculée sur la juste valeur marchande de l'unité à ce moment.

De plus, le propriétaire a droit, puisqu'il est réputé avoir effectué la fourniture taxable d'un immeuble et qu'il est non-inscrit, au remboursement prévu au paragraphe 257(1) de la Loi fédérale. Ce remboursement est égal au moins élevé des montants suivants : soit la teneur en taxe de l'immeuble au moment de la fourniture, soit la taxe payable suite à l'application du paragraphe 190(2) de la Loi fédérale.

Enfin, concernant la vente de l'unité en l'an 6, elle sera exonérée en vertu de l'article 2 de la partie I de l'annexe V de la Loi fédérale car il s'agit de la vente d'un immeuble d'habitation occupé antérieurement par une personne autre qu'un constructeur.

## Cas II

En vertu du paragraphe 208 (2) de la Loi fédérale, le particulier inscrit ayant acquis un immeuble la dernière fois en vue de l'utiliser comme immobilisation, mais principalement pour son utilisation personnelle et qui commence, à un moment donné, à l'utiliser comme immobilisation dans le cadre de ses activités commerciales et non principalement pour son utilisation personnelle est réputé avoir reçu, au moment donné, une fourniture de l'immeuble par vente et avoir payé, au moment donné et relativement à la fourniture, sauf s'il s'agit d'une fourniture exonérée, une taxe égale à la teneur en taxe de l'immeuble à ce moment.

Conséquemment, le pourcentage qui représente la mesure dans laquelle la personne a acquis le bien ou le service pour consommation, utilisation ou fourniture dans le cadre de ses activités commerciales au moment de l'application de la présomption de fourniture de l'immeuble par vente doit être considéré, pour le calcul du crédit de taxe sur intrant, en vertu du paragraphe 169(1) de la Loi fédérale.

En l'an 5, lorsque M. Y effectuera la vente de l'immeuble, celle-ci sera taxable en vertu de l'exclusion à l'exonération de l'article 9 de la partie I de l'annexe V de la Loi fédérale.

Les commentaires qui précèdent constituent notre opinion générale quant à la question sur laquelle vous désirez obtenir notre interprétation. Celle-ci pourrait différer si des modifications proposées ou futures étaient apportées aux textes législatifs. De plus, nos commentaires ne doivent pas être considérés comme une décision de notre part et, conformément aux lignes directrices figurant dans la section 1.4 du chapitre 1 de la *Série des Mémoires sur la TPS/TVH*, ils n'ont pas pour effet de lier le Ministère à l'égard des situations envisagées.

### **Taxe de vente du Québec**

Les régimes de la TPS et de la TVQ étant harmonisés au regard de la question soumise, notre interprétation relativement à l'application de la TVQ en l'espèce est la même que l'interprétation rendue quant à la TPS.

Si vous avez des questions relatives à la présente lettre n'hésitez pas à communiquer avec la soussignée au \*\*\*\*\* ou sans frais au 1 888 830-7747, poste \*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

c.c. \*\*\*\*\*