

DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
Direction de l'interprétation relative
à l'imposition des taxes

DATE : Le 12 mai 2015

OBJET : **Interprétation relative à la TPS et à la TVQ**
Syndicat de copropriété
N/Réf. : 03-010764-004

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C. (1985), c. E-15) [ci-après LTA] et de la Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1) [ci-après LTVQ] à l'égard de dépenses engagées par un syndicat de copropriété (Syndicat) ainsi qu'aux contributions aux charges communes qu'il reçoit des copropriétaires.

Exposé des faits

D'après le contenu de votre demande, notre compréhension des faits est la suivante :

1. Un immeuble détenu en copropriété divise (condo) est situé dans un ensemble immobilier de villégiature.
2. Les unités de condos qui y sont situées peuvent être utilisées à des fins personnelles ou commerciales.
3. Le Syndicat n'est pas inscrit aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).
4. Certains des copropriétaires des condos utilisés à des fins commerciales sont inscrits aux fichiers de la TPS/TVQ.
5. Le Syndicat engage des dépenses relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes.
6. Les copropriétaires versent au Syndicat leurs contributions aux charges communes, calculées en fonction de la quote-part qu'ils détiennent dans les parties communes.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part quant aux interrogations suivantes :

- Pouvons-nous considérer que le Syndicat agit à titre de mandataire des copropriétaires lorsqu'il engage des dépenses relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes?
- Le Syndicat, agissant autrement qu'à titre de petit fournisseur, a-t-il l'obligation de s'inscrire et de percevoir la TPS/TVQ à l'égard des contributions aux charges communes qui lui sont versées par les copropriétaires?

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Le Syndicat est-il mandataire des copropriétaires?

Aux fins de l'application de la TPS, un syndicat de copropriétaires est une personne distincte de la collectivité des copropriétaires qui le constitue. Les règles qui le régissent sont prévues par le Code civil du Québec (CcQ). Particulièrement, l'article 1039 du CcQ prévoit que la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes sont des responsabilités dévolues au syndicat.

Ainsi, nous sommes d'avis que le Syndicat n'agit pas à titre de mandataire des copropriétaires, mais agit pour son propre compte, lorsqu'il acquiert des biens et services relatifs à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes. Conséquemment, seul le Syndicat, dans la mesure où il s'inscrit au fichier de la TPS, est en droit de demander un crédit de taxe sur les intrants (CTI) à l'égard de telles dépenses.

Le Syndicat doit-il s'inscrire et percevoir la taxe à l'égard des contributions aux charges communes?

Les contributions aux charges communes sont versées par les copropriétaires au Syndicat en contrepartie de la fourniture d'un service qu'effectue le Syndicat à chacun des copropriétaires.

Par conséquent, lorsqu'il agit autrement qu'à titre de petit fournisseur, le Syndicat doit s'inscrire et percevoir la TPS applicable aux contributions qui constituent la contrepartie de la fourniture d'un service ne rencontrant par les conditions de l'exonération prévue à l'article 13 de la partie I de l'annexe V de la LTA. Dans un tel cas, le copropriétaire inscrit au fichier de la TPS pourra demander un CTI correspondant au montant de taxe payé au Syndicat relativement à cette contribution.

Taxe de vente du Québec (TVQ)

Les régimes de la TVQ et de la TPS étant généralement harmonisés, notre interprétation relative à l'application de la TVQ à la situation ci-dessus décrite est au même effet que dans le régime de la TPS.

Pour tout renseignement complémentaire quant à la présente lettre, vous pouvez communiquer avec ****.