

Sainte-Foy, le 5 février 2004

Objet: Interprétation relative à la TPS et à la TVQ
Commission payée à un courtier immobilier
N/Réf. : 03-0108781

La présente donne suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), c. E-15 ; la « Loi fédérale ») et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (L.R.Q., c. T-0.1 ; la « Loi ») à l'égard d'une commission payable à un courtier immobilier.

FAITS

Notre compréhension des faits, tels que décrits dans votre lettre et*****
***** est la suivante.

1. Un courtier immobilier, par l'entremise de l'un de ses agents immobiliers, a conclu un contrat de courtage avec les actionnaires d'une société afin de trouver un acheteur pour les terrains dont celle-ci était propriétaire.
2. L'agent immobilier, après avoir offert en vente les terrains, a trouvé un acheteur intéressé et a présenté une offre portant sur l'achat de ceux-ci aux actionnaires de la société.
3. Dans le cours des négociations, plusieurs contre-offres ont été présentées et pour lesquelles l'agent immobilier agissait à titre d'intermédiaire. Aux termes de ces contre-offres, l'acheteur avait le choix d'acheter les terrains de la société pour un prix déterminé ou les actions de celle-ci pour un autre prix déterminé.

4. À cet égard, le contrat de courtage a été modifié pour prévoir que la société verserait tout de même une commission au courtier immobilier dans l'éventualité où la vente se matérialiserait par une vente d'actions. En effet, selon la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.1), un courtier immobilier ne peut agir comme intermédiaire dans le cadre de transactions portant sur des valeurs mobilières.
5. L'acheteur a finalement choisi d'acheter les actions de la société.

Vous désirez savoir si la commission facturée par le courtier immobilier à la société constitue la contrepartie de la fourniture d'un service taxable ou la contrepartie de la fourniture d'un service financier, à savoir la prise de mesures en vue d'effectuer une vente d'actions, laquelle est exonérée dans le régime de la taxe sur les produits et services (« TPS ») et détaxée dans le régime de la taxe de vente du Québec (« TVQ »).

TPS

La commission facturée par le courtier immobilier à la société constitue la contrepartie de la fourniture d'un service taxable.

En effet, nous sommes d'avis que le courtier immobilier, par l'entremise de son agent immobilier, n'a pas pris les mesures en vue d'effectuer la vente des actions de la société. Ce n'est que de façon incidente que la vente s'est ainsi concrétisée.

Les commentaires qui précèdent constituent notre opinion générale sur le sujet de votre lettre. Notre interprétation pourrait différer si des modifications proposées ou futures étaient apportées aux textes législatifs. Ces commentaires ne sont pas des décisions et, conformément aux lignes directrices figurant dans la section 1.4 du chapitre 1 de la *Série des mémorandums sur la TPS*, ils n'ont pas l'effet de lier le Ministère à l'égard d'une situation donnée.

TVQ

Les régimes de la TVQ et de la TPS étant généralement harmonisés, notre interprétation relativement à l'application de la TVQ à l'égard de la question soulevée dans le présent dossier est au même effet que celle donnée relativement à l'application de 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 ****.

Veillez agréer, ***, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

