

Sainte-Foy, le 11 février 2005

Objet : Interprétation relative à la TPS et à la TVQ
Location de condominiums
N/Réf. : 04-0102766

*****,

La présente fait suite à votre lettre concernant l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (la « LTA »)¹ et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (la « LTVQ »)² relativement à la location de condominiums.

Exposé des faits

Tenant compte de l'ensemble des informations qui nous ont été transmises, notre compréhension des faits est la suivante :

- Une compagnie est incorporée en vertu de la *Loi sur les compagnies*;
- La nature des activités exercée par la compagnie est la location de condos-chalets-studios sur des périodes pouvant varier entre une fin de semaine à une année entière;
- La compagnie est un inscrit au sens de la LTA et de la LTVQ;
- Les condos-chalets-studios sont la propriété de différents individus qui sont ou non des inscrits au sens de la LTA et la LTVQ;
- Les propriétaires et la compagnie ont conclu une entente par laquelle le propriétaire met à la disposition de la compagnie un condo-chalet-studio entièrement meublé et prêt à la location;
- La compagnie s'engage à louer le condo-chalet-studio du propriétaire et reçoit une commission de 40 % dans le cadre d'une location à court terme (soit moins de 30 jours) et une commission variable en fonction de la période de location dans le cas des locations à long terme (entre 5 et 20 %);

¹ L.R.C. 1985, c. E-15

² L.R.Q., c. T-0.1

3800, rue de Marly, secteur 5-2-2

Sainte-Foy (Québec) G1X 4A5

Téléphone : (418) 652-6252

Sans frais : 1 888 830-7747, poste 6252

Télécopieur : (418) 643-0953

- La compagnie, en plus de la location de condos-chalets-studios, offre les services suivants à ses clients : accueil, visite des unités, entretien ménager, paiement des droits d'accès à une piscine, paiement des droits d'accès à un club de golf, entretien-réparation des unités, fournitures des produits sanitaires dans les unités;
- La compagnie s'assure également d'obtenir un dépôt afin de garantir le remboursement des dommages qui pourraient être causés pendant le séjour des clients;
- La compagnie est entièrement libre de choisir quel condo-chalet-studio elle préfère louer, en ce sens, il lui est possible de louer une unité lui permettant de générer un plus gros bénéfice;
- La compagnie est également entièrement libre de décider des prix de location dans le cadre des locations court terme;
- Dans le cadre des locations long terme, la compagnie conclue une entente avec le client mais soumet pour approbation finale la durée du séjour et le prix de la location au propriétaire qui peut refuser la location;
- En aucun cas la compagnie ne mentionne à ses clients qu'il est propriétaire de l'unité louée;
- Dans la mesure où une location échoue, la compagnie ne facture aucune somme au propriétaire malgré le fait qu'elle ait pu engager des coûts (accueil, visites, salaires);
- Il arrive que la compagnie prenne l'initiative d'entretenir ou de faire certains petits travaux dans l'unité, par contre, il est de coutume de faire pré-autoriser les dépenses par le propriétaire;
- La compagnie comptabilise la totalité de la somme reçue pour la location dans ses revenus et comptabilise une dépense équivalente à la somme à remettre au propriétaire;
- La compagnie ne distingue pas les sommes se rapportant au propriétaire de ses propres fonds, ainsi, elle n'utilise qu'un seul compte de banque;
- La compagnie remet au propriétaire la somme chargée déduction faite de la commission. Dans le cadre des locations court terme, ceci représente 60 % de la somme chargée; pour ce qui est de la location long terme, ceci varie entre 80 % et 95 % de la somme chargée;
- Au moment de la remise de la somme au propriétaire, la compagnie remet également un relevé détaillant le montant de la location.

Interprétation demandée

Vous désirez savoir si :

1. La relation entre la compagnie et le propriétaire en est-elle une de mandant-mandataire ou de locateur-locataire?
2. Dans les deux cas, comment les taxes doivent-elle être appliquées (qui doit charger les taxes et à qui)?
3. Comment composer avec le mélange de location court terme et de location long terme?

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (« TPS »)

1. La relation entre la compagnie et le propriétaire en est-elle une de mandant-mandataire ou de locateur-locataire?

Malgré une demande formulée en ce sens le 23 septembre 2004, nous n'avons pas obtenu les renseignements et les documents demandés (copie de l'entente conclue entre la compagnie et les propriétaires de même que des exemplaires des baux conclus avec les locataires). Cependant, selon les faits que vous avez présentés, nous estimons qu'il existe entre la compagnie et le propriétaire une relation mandant-mandataire.

La question de savoir si une personne agit à titre de mandataire pour le compte d'un mandant ou pour son propre compte est fondée sur les faits et sur les principes de droit. L'Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-182R (*Du mandat*), ci-joint, énonce les différents facteurs pour déterminer si une personne agit ou non à titre de mandataire aux fins de la TPS/TVH relativement à une transaction donnée.

2. Dans les deux cas, comment les taxes doivent-elle être appliquées (qui doit charger les taxes et à qui)?

Sans plus de renseignements, nous nous contenterons de vous signaler qu'en présence d'une fourniture effectuée par un mandataire, ce sont les règles générales du mandat qui s'appliquent sous réserve d'un choix qui peut être fait en vertu du paragraphe 177(1.1) de la LTA.

Donc, lorsqu'un mandataire (compagnie) effectue une fourniture (autrement que par vente aux enchères) dans le cadre de ses activités commerciales, pour le compte d'un mandant (propriétaire), qui est un inscrit et qui est tenu de percevoir la taxe, ils peuvent exercer le choix conjoint à l'effet que la taxe percevable relativement à la fourniture entre dans le calcul de la taxe nette de l'inscrit agissant à titre de mandataire (compagnie). Le mandataire aura alors l'obligation de percevoir et de remettre la taxe sur la fourniture.

Si le choix du paragraphe 177(1.1) de la LTA n'a pas été fait, la fourniture effectuée par une personne à titre de mandataire d'une autre personne doit être considérée comme étant effectuée par le mandant (propriétaire) plutôt que par le mandataire (compagnie). Par conséquent, si le mandant (propriétaire) est un inscrit et est tenu de percevoir la taxe, il doit percevoir et rendre compte de la taxe payable à l'égard de la fourniture.

Prenez note que le contrat de mandat peut prévoir que ce sera le mandataire qui percevra la taxe pour le compte du mandant qui est un inscrit et qui est tenu de percevoir la taxe. Néanmoins, le mandant conservera toujours l'obligation de remettre la taxe. En effet, la fourniture étant effectuée par le mandant, c'est celui-ci en tant qu'inscrit qui doit, dans sa déclaration, calculer la taxe nette, laquelle doit comprendre tous les montants de taxes qu'il doit percevoir.

3. Comment composer avec le mélange de location court terme et de location long terme?

L'article 6 de la partie I de l'annexe V de la LTA inclut dans la définition d'« immeuble d'habitation » un logement en copropriété. L'expression « logement en copropriété » est définie comme étant un immeuble d'habitation qui est, ou qui est destiné à être, un espace délimité, dans un bâtiment, décrit comme une entité distincte dans la déclaration de copropriété inscrite au registre foncier ainsi que tout droit dans le fonds de terre afférent à la propriété de l'entité (paragraphe 123(1) de la LTA).

Un tel logement qui est la propriété d'un particulier et qui l'utilise principalement (plus de 50 %) à titre de résidence pour lui-même, un particulier auquel il est lié ou un ex-conjoint sera considéré comme un immeuble d'habitation.

Toutefois, il est possible qu'un logement en copropriété ne soit pas considéré comme un immeuble d'habitation. Ce sera le cas lorsqu'il pourra être qualifié d'auberge, d'hôtel, de motel, de pension ou autre local semblable et que les deux conditions suivantes sont rencontrées :

- il n'appartient pas à un particulier ou, s'il appartient à un particulier, celui-ci ne l'utilise pas principalement à titre de résidence;
- la totalité ou la presque totalité des baux portent sur des périodes de location de moins de 60 jours.

Pour déterminer si un logement en copropriété peut être qualifié d'auberge, d'hôtel, de motel, de pension ou autre local semblable, certains critères sont utilisés. Ces critères sont les suivants :

- le logement en copropriété sert habituellement à fournir un hébergement temporaire plutôt qu'un lieu de résidence;
- le propriétaire du logement en copropriété ou le gestionnaire de celui-ci est titulaire d'un permis délivré par une autorité compétente l'autorisant à exploiter le logement comme un établissement touristique;
- le logement en copropriété est offert en location au public sur une base temporaire (passagère);
- il y a une aire d'inscription commune pour la location des logements en copropriété situés dans le centre de villégiature;
- le logement en copropriété est meublé par son propriétaire ou le gestionnaire de celui-ci;
- selon le type de logement en copropriété, sont offerts des services d'entretien ménager, de même que certaines commodités comme, par exemple, des restaurants, des salles de réunion ou des boutiques.

Ces critères devraient, de manière générale, être respectés tout au long de l'année afin que le logement en copropriété ne soit pas considéré comme un immeuble d'habitation.

Outre ces critères, l'intention du propriétaire du logement en copropriété d'exploiter son logement comme une auberge, un hôtel, un motel, une pension ou autre local semblable doit généralement être établie.

Il est important de savoir que pour déterminer si un logement en copropriété se qualifie comme une auberge, un hôtel, un motel, une pension ou autre local semblable, chaque logement en copropriété doit être considéré séparément et indépendamment des autres logements en copropriété situés dans le même bâtiment.

Il se peut que, pendant une période de temps donnée, le même logement en copropriété soit loué pour des périodes de 60 jours ou plus et des périodes de moins de 60 jours. Dans ce cas, une méthode devra être employée afin de déterminer si, pendant cette période, la totalité ou presque (90 %) des baux portent sur une période de moins de 60 jours. Tel que précisé dans l'Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-053 (*Application du critère de la « totalité ou presque » aux immeubles d'habitation*), la méthode utilisée devra être appropriée selon les circonstances et appliquée de façon uniforme. De plus, cette méthode devra généralement être suivie tout au long de l'année à moins qu'une autre période doive être privilégiée compte tenu de circonstances particulières comme, par exemple, la nature des activités exercées dans la région (activités saisonnières).

Par ailleurs, l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la LTA exonère la fourniture :

- d'un immeuble d'habitation ou d'une habitation dans un tel immeuble par bail en vue de son occupation continue à titre résidentiel ou d'hébergement par le même particulier dans le cadre de l'accord pour une durée d'au moins un mois;
- d'une habitation par bail en vue de son occupation à titre résidentiel ou d'hébergement si la contrepartie de la fourniture ne dépasse pas 20 \$ par jour d'occupation.

Cependant, la fourniture par bail d'une habitation dans un hôtel, un motel, une pension ou un autre local semblable qui n'est pas considéré comme étant un « immeuble d'habitation » est taxable à moins que la contrepartie de la fourniture ne dépasse pas 20 \$ par jour (alinéa 6 b de la partie I de l'annexe V de la LTA).

Enfin, en ce qui concerne l'inscription, lorsqu'un propriétaire n'est plus considéré comme étant un « petit fournisseur » (article 148 de la LTA), ce dernier doit s'inscrire et percevoir la taxe, s'il y a lieu, tel que mentionné précédemment.

Les commentaires qui précèdent constituent notre opinion générale quant aux questions sur lesquelles vous désiriez 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 (« TVQ »)

Compte tenu que les régimes de la TVQ et de la TPS sont généralement harmonisés, le traitement fiscal applicable en vertu de la LTVQ à l'égard des situations décrites est identique à celui applicable en vertu de la LTA.

Veillez agréer, *****, l'expression de nos sentiments distingués.

p.j.

c.c. *****