

Sainte-Foy, le 4 avril 2005

Objet : Interprétation relative à la TVQ
Article 99 de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*
N/Réf. : 04-0107310

Monsieur,

La présente donne suite à votre demande d'interprétation que nous avons reçue le ***** concernant l'application de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (L.R.Q., c. T-0.1; la « Loi ») à l'égard de la fourniture par louage de l'immeuble décrit ci-après.

Notre compréhension des faits, tels que décrit dans votre demande, est la suivante.

Les faits

1. Une personne (un individu ou une société de personnes) est propriétaire d'un complexe résidentiel (ci-après appelée « le propriétaire du complexe résidentiel »).
2. Le propriétaire du complexe résidentiel loue ses appartements à des personnes âgées entièrement autonomes. Toutefois, des personnes autres que des personnes âgées peuvent louer un appartement.
3. Les baux sont d'une durée d'un (1) an et sont des baux résidentiels « standard ».

4. Le complexe résidentiel dispose d'un restaurant exploité par une tierce personne, d'une salle communautaire, d'une salle de billard, d'une chapelle, d'une piscine intérieure et d'un café internet. Le propriétaire du complexe résidentiel met à la disposition des locataires un animateur qui organise des activités, telles des tournois de carte, de quille et de pétanque. Il fournit également un service d'autobus pour se déplacer dans les environs. Des frais sont facturés aux locataires pour les repas, les cours d'aquaforme et d'informatique et le service d'autobus. Le complexe résidentiel dispose aussi d'une salle de spectacle et un prix d'entrée est facturé aux personnes (locataires ou autres) qui assistent aux spectacles.
5. Le propriétaire du complexe résidentiel loue des espaces au rez-de-chaussée et au sous-sol de son immeuble à divers commerçants, dont une institution financière, un nettoyeur, une couturière, un optométriste, un pharmacien, le propriétaire d'un dépanneur, d'un salon de coiffure, etc.
6. L'un de ces espaces est occupé par quelques infirmières et médecins. Ceux-ci paient un loyer en fonction de leur utilisation des locaux, n'étant pas présents en tout temps. Les infirmières ne dispensent pas leurs soins dans les appartements des locataires du complexe résidentiel. Toutefois, elles pourraient être appelées à se rendre à l'appartement d'un locataire s'il y avait urgence. Les services qu'elles offrent ne sont pas des services qui sont offerts généralement dans les résidences pour personnes en perte d'autonomie ou non autonomes. En effet, il n'y a pas de visite régulière aux appartements des locataires. Par ailleurs, dès qu'un locataire commence à perdre son autonomie, il est référé à un centre local de services communautaires (CLSC) afin d'être relocalisé le plus rapidement possible dans un établissement qui est en mesure de lui fournir les services dont il a besoin, le complexe résidentiel ne disposant pas des ressources nécessaires à cet égard.
7. Le propriétaire du complexe résidentiel désire réorganiser sa structure opérationnelle en interposant une compagnie entre lui et ses locataires.
8. Cette nouvelle structure implique les opérations suivantes :
 - a) Le propriétaire du complexe résidentiel formera une compagnie;
 - b) Il louera le complexe résidentiel à la nouvelle compagnie en vertu d'un bail « triple net »;
 - c) La nouvelle compagnie exploitera le complexe résidentiel, soit en procédant essentiellement à la location des appartements et des locaux commerciaux.

Interprétation demandée

Vous désirez que nous vous confirmions votre interprétation à l'effet que la fourniture par louage de la partie résidentielle du complexe qu'effectuera le propriétaire du complexe à la nouvelle compagnie est une fourniture exonérée en vertu de l'article 99 de la Loi.

Par ailleurs, vous êtes d'avis que la fourniture par louage de la partie commerciale du complexe qu'effectuera le propriétaire du complexe à la nouvelle compagnie est une fourniture taxable.

Interprétation

Nous vous confirmons votre interprétation à l'effet que la fourniture par louage de la partie résidentielle du complexe qu'effectuera le propriétaire du complexe à la nouvelle compagnie est une fourniture exonérée en vertu de l'article 99 de la Loi, et ce, que le propriétaire du complexe soit un individu ou une société de personnes.

De plus, nous sommes d'avis également que la fourniture par louage de la partie commerciale du complexe qu'effectuera le propriétaire du complexe à la nouvelle compagnie est une fourniture taxable, aucune exonération ne s'y appliquant (article 31 de la Loi).

En effet, en vertu de l'article 99 de la Loi, est exonérée la fourniture effectuée par louage d'un bien qui est, en l'occurrence, un immeuble d'habitation, pour une période de location si, pendant cette période, l'acquéreur de la fourniture, soit le locataire ou tout sous-locataire, effectue, ou détient le bien dans le but d'effectuer, une ou plusieurs fournitures du bien, de parties de celui-ci ou de baux visant le bien ou des parties de celui-ci, et la totalité ou la presque totalité de ces fournitures sont des fournitures exonérées visées aux articles 98 ou 100 de la Loi.

Ainsi, pour déterminer si l'article 99 de la Loi s'applique à la fourniture par louage de la partie résidentielle du complexe, il importe de déterminer si la nouvelle compagnie effectuera des fournitures exonérées visées à l'article 98 de la Loi. En vertu de ce dernier article, est exonérée, notamment, la fourniture d'une habitation dans un immeuble d'habitation par louage pour être occupée à titre de résidence ou d'hébergement par un particulier si le bail prévoit une période d'occupation de l'habitation de façon continue par le même particulier d'au moins un mois.

D'après les faits que vous décrivez dans votre lettre, la nouvelle compagnie effectuera des fournitures exonérées visées à l'article 98 de la Loi, rendant ainsi applicable l'article 99 de la Loi à la fourniture par louage de la partie résidentielle du complexe qu'effectuera le propriétaire du complexe à la nouvelle compagnie. En effet, nous considérons comme vous que la nouvelle compagnie n'effectuera pas des fournitures exonérées de services de santé en établissement ou de services de soins personnels visées aux articles 109 et 137 de la Loi.

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

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

Service de l'interprétation relative à
l'imposition des taxes