



Québec, le 22 septembre 2014

\*\*\*\*\*

**Objet : Interprétation relative à la TPS  
Interprétation relative à la TVQ  
Immeuble d'habitation pour sans-abri  
N/Réf. : 11-013529-003**

---

\*\*\*\*\*  
,

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 des règles sur la qualification d'un immeuble et sur le mécanisme d'autocotisation.

### Exposé des faits

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

1. Un organisme sans but lucratif (Organisme) a pour mission de soutenir et supporter les personnes dont les besoins en logement sont les plus criants.
2. Dans le cadre de ses activités, l'Organisme offre un refuge multiservice qui, d'une part, permet d'offrir le gîte et le couvert, et, d'autre part, d'offrir plusieurs services qui permettent aux plus démunis de se reprendre en main et de se réinsérer socialement.
3. L'immeuble dans lequel l'Organisme exerce ses activités s'apprête à subir des rénovations majeures et des travaux de mise aux normes.
4. Le coût des travaux de rénovation est estimé à 13 500 000 \$ alors que l'immeuble a présentement une valeur marchande de 1 000 000 \$.
5. La totalité ou presque du bâtiment qui existe avant les travaux sera enlevée ou remplacée.
6. Les rénovations seront financées à plus de 40 % par \*\*\*\*\* , par l'entremise du programme AccèsLogis Québec.

7. L'immeuble, une fois rénové, sera divisé comme suit :

- 80 % de l'immeuble seront consacrés à l'hébergement d'urgence, prévu au volet III du programme AccèsLogis :
  - En vertu de ce programme, le volet III est défini comme suit :
    - « Un logement d'urgence est de courte durée (une nuit à quelques semaines tout au plus), de type dépannage ou de type refuge pour sans-abri, femmes victimes de violence, jeunes en difficulté, etc. ».
  - L'hébergement d'urgence comprend également les espaces dédiés à la soupe populaire, des bureaux pour des intervenants, des installations sanitaires et d'autres espaces communs.
- 20 % de l'immeuble seront constitués de chambres à louer pour une durée supérieure à 30 jours :
  - Les baux sont d'une durée d'un mois, renouvelable. La durée du séjour est estimée entre deux et cinq ans.
  - Ces chambres sont réservées aux personnes désirant faire un effort de réinsertion sociale. Elles sont assimilées à un tremplin d'essai vers un logement plus permanent.
  - Les chambres comprennent une cuisine et le locataire peut avoir sa propre ligne téléphonique.

8. Les chambres à la nuitée et les chambres à baux de plus de 30 jours sont déterminées. Toutefois, il est possible qu'en fonction des besoins de l'Organisme à un moment précis, celui-ci offre à une personne en attente d'une chambre à bail une chambre à la nuitée.

9. L'Organisme offre l'entretien ménager, sauf dans les chambres à baux.

10. L'accueil comporte une aire d'inscription commune.

11. L'Organisme détient un permis d'occupation émis par \*\*\*\*\* à titre d'organisme qui offre des activités de refuge.

12. L'Organisme est inscrit aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).

## Interprétation demandée

Vous désirez savoir si l'immeuble, subséquemment aux rénovations majeures, se qualifiera d'« immeuble d'habitation ».

Le cas échéant, vous désirez savoir si l'Organisme devra s'autocotiser, et sur quelle valeur.

## Interprétation donnée

### Taxe sur les produits et services (TPS)

#### *Règles pour la qualification de l'immeuble*

Afin de déterminer la qualification de l'immeuble, il convient de reproduire une partie de la définition d'« immeuble d'habitation », laquelle est prévue au paragraphe 123(1) de la LTA :

« a) La partie constitutive d'un bâtiment qui comporte au moins une habitation, y compris :

(i) la fraction des parties communes et des dépendances et du fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment,

(ii) la proportion du fonds sous-jacent au bâtiment correspondant au rapport entre cette partie constitutive et l'ensemble du bâtiment;

[...]

Ne sont pas des immeubles d'habitation tout ou partie d'un bâtiment qui est un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable, ni le fonds et les dépendances qui y sont attribuables, si le bâtiment n'est pas visé à l'alinéa c) et si la totalité ou la presque totalité des baux, licences ou accords semblables, aux termes desquels les habitations dans le bâtiment ou dans la partie de bâtiment sont fournies, prévoient, ou sont censés prévoir, des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours. ».

[Nos soulignements]

Des lignes directrices ont été établies pour déterminer si un bâtiment est, en totalité ou en partie, un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable<sup>1</sup>. Les critères sont les suivants :

---

<sup>1</sup> Agence du revenu du Canada (ARC), Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-099, « Le sens des mots et expressions 'hôtel', 'motel', 'auberge', 'maison de pension', 'résidence', et 'tout local analogue', utilisées [*sic*] dans la définition d'un 'immeuble d'habitation' et d'une 'habitation' », (16 décembre 1993).

- l'établissement fournit habituellement l'hébergement temporaire et ne constitue pas un lieu de résidence permanent;
- si la réglementation municipale et (ou) provinciale l'exige, l'établissement a le droit, en vertu d'un permis, d'offrir un lieu d'hébergement provisoire;
- l'établissement est offert à la location au public sur une base temporaire (passagère);
- le cas échéant, il y a une aire d'inscription commune;
- les chambres ou les appartements de l'établissement sont meublés par le fournisseur;
- selon la nature de l'établissement, les services d'entretien ménager sont disponibles, de même que d'autres locaux, par exemple des restaurants, des salles de réunion ou des boutiques;
- l'intention manifeste d'exploiter les lieux comme un hôtel, une pension ou un établissement de même nature doit être clairement établie.

### *1. Application des règles à la partie de l'immeuble représentant l'hébergement d'urgence*

Selon notre compréhension des faits, nous considérons que la partie de l'immeuble (80 %) qui est relative à l'hébergement d'urgence n'est pas un immeuble d'habitation. En effet, les critères cités précédemment sont satisfaits pour qualifier la partie d'« hôtel, motel, auberge, pension ou gîte semblable ».

### *2. Application des règles à la partie de l'immeuble représentant les chambres à louer pour une durée de plus de 30 jours*

Selon notre compréhension de faits, nous considérons que cette partie (20 %) de l'immeuble est un immeuble d'habitation. En effet, l'exception relative à un « hôtel, motel, auberge, pension ou gîte semblable » ne trouve pas application pour cette partie du bâtiment, puisque l'hébergement qui y est offert n'est pas temporaire.

Considérant que la chambre constitue l'unique résidence du particulier et qu'il a l'intention de demeurer au même endroit pour une certaine période de temps, tel que le démontre la signature d'un bail, cette partie du bâtiment est plutôt un lieu de résidence. Ainsi, le premier critère du test de l'hôtel n'est pas satisfait.

### *3. Autres commentaires*

Le paragraphe 191(3) de la LTA prévoit les règles relatives à la fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation à logements multiples. Ainsi, lorsque les rénovations majeures apportées à l'immeuble d'habitation sont achevées en grande partie et que la possession ou l'utilisation d'une habitation de celui-ci est transférée à une personne aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable conclu en vue de l'occupation de l'habitation à titre résidentiel, le « constructeur » sera alors réputé avoir effectué et reçu, par vente, la fourniture taxable de la partie résidentielle de l'immeuble.

Notons que pour l'application du paragraphe 191(3) de la LTA, seule la partie résidentielle de l'immeuble est sujette à l'autocotisation. Or, selon notre compréhension des faits, une partie (20 %) de l'immeuble, à laquelle il faut ajouter la portion des parties communes nécessaires à l'usage résidentiel, constitue un immeuble d'habitation.

Rappelons que pour l'application de la LTA, un « constructeur » comprend une personne qui a un droit sur un immeuble d'habitation et entreprend ou fait entreprendre des rénovations majeures à l'égard de l'immeuble d'habitation<sup>2</sup>.

Enfin, la TPS se calculera en vertu des règles établies par le paragraphe 191.1(2) de la LTA, plutôt que celles énoncées au paragraphe 191(3) de la LTA. En effet, la possession ou l'utilisation d'au moins 10 % des habitations de l'immeuble d'habitation est destinée à être transférée afin que les personnes dans la détresse ou ayant besoin d'aide puissent occuper les habitations à titre résidentiel ou d'hébergement.

Conformément à cette règle, l'Organisme devra s'autocotiser sur le plus élevé du montant de la taxe calculée sur la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation ou du montant de taxe payable qui est relatif à l'acquisition ou aux améliorations apportées à l'immeuble d'habitation.

Ce dernier montant réfère essentiellement aux crédits de taxe sur les intrants qui auront été réclamés au cours des rénovations majeures, toujours à l'égard de la partie du bâtiment qui constitue un immeuble d'habitation.

#### 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 \*\*\*\*\*.

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

\*\*\*\*\*

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

---

<sup>2</sup> Paragraphe 123(1) de la LTA, « constructeur ».