

DESTINATAIRE : \*\*\*\*\*  
Direction du contrôle fiscal des taxes  
Direction générale des entreprises

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

DATE : Le 9 septembre 2013

OBJET : **Interprétation relative à la TPS et à la TVQ**  
**Copropriété indivise**  
**N/Réf. : 13-017624-001**

---

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] relativement au sujet en objet.

## Exposé des faits

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

1. Deux copropriétaires indivis (Vendeurs) acquièrent un immeuble de cinq logements non neuf (Immeuble);
2. Les Vendeurs procèdent à la construction de deux nouveaux appartements;
3. La juste valeur marchande de l'Immeuble est de 600 000 \$ lorsque les travaux sont terminés;
4. La nouvelle partie représente environ 42 % de l'Immeuble, selon la valeur des quotes-parts attribuables aux nouveaux appartements présentée dans la convention d'indivision;
5. Une convention d'indivision est publiée au Registre foncier du Québec (RFQ) le jour de la première vente d'une part indivise dans l'Immeuble;
6. La volumineuse convention d'indivision prévoit, notamment :
  - a. Une clause de report de partage du bien pour une période de 30 ans, conformément à l'article 1013 du Code civil du Québec (C.c.Q.);
  - b. Une clause confirmant les quotes-parts des indivisaires;

- c. Une description exhaustive des espaces délimités par l'usage et la jouissance exclusifs de chacun des indivisaires relativement à chaque quote-part dans l'Immeuble;
  - d. Des plans des appartements, des parties privatives et des parties communes annexés à un certificat de localisation;
  - e. Des clauses relatives à l'entretien de l'Immeuble par les indivisaires;
  - f. Des clauses de protections des créanciers hypothécaires;
  - g. Des clauses concernant la vente d'une part indivise dans l'Immeuble. Ces clauses portent notamment sur le transfert des droits d'usage et de jouissance exclusifs rattachés aux quotes-parts;
  - h. Une clause qui prévoit qu'il sera impossible de louer les logements de l'Immeuble. Une exception est prévue pour les logements qui sont déjà loués jusqu'au jour où les locataires actuels mettront fin à leur bail.
7. Les Vendeurs vendent à deux particuliers non liés (Acheteur A et Acheteur B) des parts indivises dans l'Immeuble;
8. L'achat de la part indivise par l'Acheteur A lui donne les droits d'usage et de jouissance exclusifs d'un appartement situé dans la nouvelle partie de l'Immeuble;
9. Pour l'Acheteur B, l'achat de la part indivise lui donne les droits d'usage et de jouissance exclusifs d'un appartement situé dans la vieille partie de l'Immeuble;
10. Les Vendeurs veulent vendre le dernier appartement situé dans la nouvelle partie de l'Immeuble;
11. Les quatre autres appartements détenus par les Vendeurs sont loués à des tiers jusqu'au jour où ils mettront fin à leur bail;
12. Les Vendeurs demeurent propriétaires des autres quotes-parts dans l'Immeuble. Ils conservent les revenus de location. Ils ne les partagent pas avec les nouveaux acquéreurs.

### **Interprétation demandée**

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part sur l'application de la LTA et de la LTVQ quant à la fourniture des parts indivises aux Acheteurs A et B.

### **Interprétation donnée**

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

La définition de « logement en copropriété » aux fins de la LTA prévoit :

« logement en copropriété » Immeuble d'habitation qui est, ou est destiné à être, un espace délimité dans un bâtiment et désigné ou décrit comme étant une unité distincte

sur le plan ou la description enregistrés afférents, ou sur un plan ou une description analogues enregistrés en conformité avec les lois d'une province, ainsi que tous droits et intérêts fonciers afférents à la propriété de l'unité.

(notre soulignement)

Donc, lorsqu'un appartement est délimité comme unité distincte sur un plan enregistré en conformité avec le C.c.Q., il sera un « logement en copropriété ».

La convention d'indivision crée des droits personnels en faveur des indivisaires. Elle devient opposable aux tiers lorsqu'elle est publiée au RFQ, conformément à l'article 1014 du C.c.Q.

La convention étudiée prévoit spécifiquement les délimitations de chaque appartement ainsi que les droits d'usage et de jouissance afférents aux quotes-parts de ces espaces. Y sont également joints un plan et un certificat de localisation, réalisés par un arpenteur-géomètre, pour représenter les appartements et les différentes parties privatives et communes.

De plus, puisque la convention d'indivision est publiée au RFQ, tout acheteur de quote-part indivise sera alors lié par cette convention. L'acquéreur d'une telle part acquiert donc, dans les faits, un appartement délimité dans l'immeuble, et ce, en toute connaissance de cause.

Il est également possible à quiconque de vérifier au RFQ afin de connaître les délimitations de chaque appartement et de savoir précisément qui occupe ces espaces.

La définition de « logement en copropriété » doit se lire en tenant compte de l'alinéa b) de la définition d'« immeuble d'habitation » prévue au paragraphe 123(1) de la LTA :

b) la partie d'un bâtiment, y compris la proportion des parties communes et des dépendances du bâtiment, et du fonds sous-jacent ou contigu à celui-ci, qui est attribuable à l'habitation et raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel, qui constitue :

(i) d'une part, tout ou partie d'une maison jumelée ou en rangée, d'un logement en copropriété ou d'un local semblable qui est, ou est destinée à être, une parcelle séparée ou une autre division d'immeuble sur lequel il y a, ou il est prévu qu'il y ait, un droit de propriété distinct des droits de propriété des autres parties du bâtiment,

(ii) d'autre part, une habitation;

(notre soulignement)

En copropriété indivise organisée, l'objet du droit de l'indivisaire porte sur sa quote-part dans l'immeuble dont certains droits accessoires sont greffés par le biais de la convention d'indivision. Généralement, dans le cas de l'indivision organisée, ces droits accessoires visent principalement à lier de façon indissociable les droits d'usage et de jouissance exclusifs d'une partie d'un immeuble à une quote-part<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Christine Gagnon et Yves Papineau, « La copropriété divise et la copropriété indivise organisée : étude comparative », dans Congrès annuel du Barreau du Québec (2006). Montréal : Service de la formation permanente, Barreau du Québec, 2006. P. 465-522, à la p.485.

Puisque chaque quote-part dans l'immeuble est indissociablement liée aux droits d'usage et de jouissance exclusifs à un appartement, chaque appartement fait l'objet d'un droit de propriété distinct des autres parties du bâtiment aux fins de la LTA.

En effet, le C.c.Q. prévoit que « la propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi »<sup>2</sup>. Ainsi, en vertu de la convention d'indivision, puisque chaque partie de bâtiment est liée à une quote-part et que chaque quote-part dans l'immeuble se distingue entre elles en vertu des droits accessoires qui s'y rattachent, chaque partie de bâtiment fait l'objet d'un droit de propriété distinct puisque chaque indivisaire pourra user, jouir et disposer librement de sa partie de bâtiment, et non des autres parties, par le biais de sa quote-part<sup>3</sup>.

Ainsi, la fourniture d'une quote-part indivise, à laquelle y sont rattachés des droits d'usage et de jouissance exclusifs d'un appartement qui est délimité par un plan ou une description dans une convention d'indivision publiée au RFQ, est la fourniture d'un « logement en copropriété » au sens de la LTA et donc la fourniture d'« un immeuble d'habitation ».

Généralement, la fourniture d'un immeuble d'habitation est une fourniture taxable à moins d'être exonérée par une disposition prévue à la partie I de l'annexe V de la LTA.

Ainsi, la fourniture par les Vendeurs d'un vieux logement de l'Immeuble à l'Acheteur B sera une fourniture exonérée en vertu de l'article 2 de la partie I de l'annexe V de la LTA et la fourniture d'un nouveau logement à l'Acheteur A sera taxable.

#### 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, en partie, au même effet que dans le régime de la TPS.

En effet, il y a lieu d'interpréter de façon large l'expression « déclaration de copropriété » dans la définition de « logement en copropriété » prévue à l'article 1 de la LTVQ.

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

---

<sup>2</sup> Art. 947 C.c.Q.

<sup>3</sup> Le deuxième alinéa de l'article 1015 du C.c.Q. prévoit ce qui suit : « Chacun des indivisaires a, relativement à sa part, les droits et les obligations d'un propriétaire exclusif. Il peut ainsi l'aliéner ou l'hypothéquer, et ses créanciers peuvent la saisir. »