

Québec, le 16 janvier 2013

**Objet : Interprétation relative à la TVQ
Taux de TVQ applicable à une transaction immobilière
N/Réf. : 13-019335-001**

,

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de l'article 16 de la Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1) [ci-après LTVQ], tel que modifié par le chapitre 28 des Lois du Québec de 2012 afin de hausser le taux de la taxe de vente du Québec (TVQ) à 9,975 %, relativement à l'achat d'une unité de copropriété divise (Condo).

Exposé des faits

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

1. Le ***** avril 2010, le promoteur immobilier ***** (Promoteur) a conclu avec deux particuliers (Acheteur initial) une promesse d'achat relative à un Condo à être construit (Promesse).
2. La Promesse prévoit à l'article 2.1 que le prix total pour l'achat du Condo est de 464 000 \$.
3. La Promesse prévoit à l'article ***** que les droits résultant de la promesse d'achat ne peuvent être cédés par le promettant acheteur sans, au préalable, avoir obtenu le consentement écrit du vendeur, à défaut de quoi une telle cession sera nulle et non opposable au vendeur :

« ***** »

4. Le ***** novembre 2010, vous avez conclu avec l'Acheteur initial un contrat intitulé « Cession d'une offre d'achat » (Contrat de cession).

5. Selon le Contrat de cession, il est prévu que l'Acheteur initial vous cède ses droits dans la Promesse qu'il a conclue avec le Promoteur pour un prix et des modalités de paiement identiques à ce qui était initialement prévu dans la Promesse conclue le ***** avril 2010.
6. Tel que prévu par le Contrat de cession, vous avez payé à l'Acheteur initial un prix de cession correspondant au montant de dépôt déjà effectué par l'Acheteur initial au Promoteur, et vous êtes devenu responsable de toutes les obligations et bénéficiaire de tous les avantages de l'Acheteur initial découlant de la suite des opérations portant sur la Promesse.
7. Le Promoteur n'est pas intervenu au Contrat de cession, daté du ***** novembre 2010, entre vous et l'Acheteur initial.
8. Le ***** septembre 2013, l'Acheteur initial et le Promoteur ont signé un document intitulé « renonciation à offre d'achat conditionnelle » (Renonciation) qui prévoit :

« ***** déclare accepter la dite renonciation de ***** à l'offre d'achat ci-dessus mentionné [sic] et transféré [sic], à la demande de ***** , le dit [sic] dépôt au profit du dit ***** , à titre d'acompte sur l'acte de vente à être signé entre ***** et ***** [sic]. »
9. De plus, la Renonciation était conditionnelle à ce que la vente du Condo entre vous et le Promoteur ait lieu avant le ***** octobre 2013 :

« Cette acceptation de ***** est conditionnelle à ce que la vente entre ***** et ***** [sic] de l'unité ***** soit finalisée le ou avant le ***** octobre 2013. Au moment de la signature de la dite [sic] vente et de sa publication au registre foncier, ***** sera libéré de toutes obligations envers ***** . »
10. Finalement, si vous n'aviez pas conclu la vente avec le Promoteur, la Renonciation aurait été nulle, et l'offre d'achat entre l'Acheteur initial et le Promoteur aurait eu force de loi entre ces derniers :

« Advenant le cas ou [sic] la vente entre ***** et ***** ne serait pas conclu [sic] à la date ci-dessus mentionnée (ce délais [sic] étant de rigueur) et ce, pour quelque raison que ce soit, la présente entente sera nulle et de nul effet et l'offre d'achat entre ***** et ***** en date du ***** avril 2010 aura force de loi entre ces derniers. »
11. Le ***** octobre 2013, vous vous êtes rendu chez le notaire afin d'acheter le Condo auprès du Promoteur. Le Promoteur a alors exigé de votre part que la TVQ soit payée au taux de 9,975 %, ce à quoi vous avez consenti, sous réserve d'une mention à l'acte notarié à l'effet que vous avez soumis des revendications concernant le taux de TVQ applicable à l'égard de l'achat du Condo.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part afin de confirmer quel est le taux de TVQ applicable à la fourniture par vente du Condo effectuée par le Promoteur à votre profit. Plus spécifiquement, vous souhaitez que nous vous confirmions si cette vente est assujettie à la TVQ au taux de 7,5 % ou de 9,975 %.

Interprétation donnée

Les règles transitoires mises en place à l'occasion de la modification du taux de la TVQ prévoient généralement que le taux de 9,975 % prévu à l'article 16 de la LTVQ est applicable à la fourniture d'un immeuble par vente effectuée en vertu d'une convention écrite, conclue après le 31 décembre 2012, suivant laquelle la propriété et la possession de l'immeuble sont transférées à l'acquéreur après cette date.

Le moment où la convention écrite relative à l'acquisition du Condo a été conclue sera déterminant quant au taux de TVQ qui sera appliqué à la transaction.

Le terme « convention écrite » n'est pas défini dans la LTVQ. Revenu Québec considère que l'existence d'une convention relève du droit civil régissant les conditions de formation du contrat entre les parties. En vertu de ces conditions, une convention se forme, par exemple, par l'acceptation d'une promesse d'achat qui comporte tous les éléments essentiels du contrat.

L'exigence d'une convention écrite signifie qu'elle doit être constatée par un document écrit, approuvé par écrit par les deux parties.

Généralement, Revenu Québec considère que le contrat préliminaire prévu à l'article 1785 du Code civil du Québec est une convention écrite aux fins de l'application des règles transitoires relatives à l'article 16 de la LTVQ.

En l'espèce, l'Acheteur initial avait conclu une convention écrite le **** avril 2010 avec le Promoteur, soit la Promesse.

Toutefois, selon notre analyse des documents reçus, nous ne pouvons conclure qu'une cession de ce contrat est intervenue entre vous et l'Acheteur initial. D'autant plus que l'article **** précité de la Promesse est éloquent à l'effet qu'un tel acte juridique devait être autorisé par écrit par le Promoteur.

En vertu de la Renonciation, le Promoteur a uniquement accepté de vous transférer le dépôt de l'Acheteur initial et de libérer celui-ci des obligations découlant de la Promesse au moment où le transfert de titre de l'immeuble serait finalisé avec vous. Ainsi, l'acte de vente entre vous et le Promoteur n'a pas été effectué en vertu de la Promesse.

En conclusion, le taux de TVQ applicable sera de 9,975 %, soit celui en vigueur au moment de la signature de l'acte de vente chez le notaire qui constitue la seule convention écrite intervenue entre vous et le Promoteur.

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

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

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