

Québec, le 26 janvier 2015

**Objet : Interprétation relative à la TPS et à la TVQ
Projet de rénovation majeure
N/Réf. : 14-022654-001**

,

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 à la fourniture d'un immeuble qui a subi des travaux importants de rénovation.

Exposé des faits

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

1. ***** et vous-même (Propriétaires) avez effectué, en février 2012, une offre d'achat pour un immeuble d'habitation à logements multiples situé au Québec (Immeuble).
2. L'Immeuble était, à ce moment-là, et il est encore aujourd'hui, un « immeuble d'habitation » aux fins de l'application de la LTA et de la LTVQ.
3. L'intention première des Propriétaires advenant l'achat était de rénover l'Immeuble pour ensuite le louer à long terme à des particuliers en vertu de baux résidentiels.
4. Suite à l'obtention du permis de la Ville ***** permettant de convertir officiellement l'Immeuble en six logements distincts, le transfert de propriété de l'Immeuble eut lieu en juillet 2012.
5. Lors du début des travaux de rénovation, des éléments non prévus furent découverts par les Propriétaires (par exemple : présence d'amiante dans l'isolation et désuétude de la plomberie et de l'électricité).

6. Ces travaux supplémentaires requis et non planifiés remettaient en question la viabilité financière du projet d'immeuble locatif et affectaient grandement la situation financière des Propriétaires.
7. En octobre 2012, les Propriétaires ont ainsi modifié leur intention locative initiale et ont plutôt décidé de transformer l'Immeuble en six unités d'habitation à être détenues en copropriété indivise (Unités) et de vendre ces parts indivises de l'Immeuble dès l'achèvement des travaux.
8. Il n'est pas déterminé si les Unités se qualifient de « logement en copropriété » aux fins de l'application de la LTA et de la LTVQ.
9. Les travaux nécessaires à l'Immeuble furent effectués au cours de l'automne 2012 et de l'hiver 2013 (Rénovations).
10. Cinq Unités furent vendues à des particuliers à des fins résidentielles entre le **** avril 2013 et le **** juillet 2014.
11. Les Propriétaires ont considéré que la vente de chacune des cinq Unités représentait une fourniture exonérée aux fins de l'application de la LTA et de la LTVQ.
12. Les acquéreurs des cinq Unités n'étaient pas inscrits aux registres de la TPS et de la TVQ au moment de la fourniture.
13. Les Propriétaires n'ont pas demandé de crédit de taxe sur les intrants (CTI) ou de remboursement de la taxe sur les intrants (RTI) relativement à l'acquisition de l'Immeuble ou aux améliorations apportées à ce dernier.

Interprétation demandée

Vous désirez savoir si la fourniture par vente de chacune des cinq Unités contenues dans l'Immeuble représentait effectivement une fourniture exonérée aux fins de l'application de la LTA et de la LTVQ.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Afin de pouvoir déterminer l'application ou non des diverses mesures d'exonération relatives aux fournitures d'immeubles d'habitation, il est important de déterminer si les Propriétaires sont réputés être les « constructeurs » des Unités en question ou de l'Immeuble pris dans son ensemble.

Dans le présent cas, compte tenu de la définition actuelle du terme « constructeur »¹ et l'ensemble des faits soumis, les Propriétaires pourraient être réputés constructeurs des Unités ou de l'Immeuble uniquement s'ils y ont réalisé des « rénovations majeures ».

¹ Voir le paragraphe 123(1) de la LTA.

De plus, conformément à la définition actuelle de l'expression « rénovations majeures »² et à l'analyse des plans de l'Immeuble soumis, des descriptions des travaux réalisés dans l'Immeuble et des différents calculs effectués par les Propriétaires, nous sommes d'avis que ces derniers n'ont pas réalisé de rénovations majeures sur chacune des cinq Unités prise individuellement, ou encore sur l'Immeuble pris dans son ensemble.

En conséquence, les Propriétaires ne sont pas considérés comme étant les constructeurs de ces cinq Unités ou de l'Immeuble.

L'exonération prévue à l'article 2 de la partie I de l'annexe V de la LTA trouve donc application dans le présent cas. Ainsi, la fourniture de chacune des cinq Unités en question était effectivement exonérée aux fins de l'application de la TPS.

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

² *Supra*, note 1.