



Québec, le 25 septembre 2015

\*\*\*\*\*

**Objet : Interprétation relative à la TPS  
Interprétation relative à la TVQ  
Charges communes perçues par un syndicat  
N/Réf. : 15-026508-001**

---

\*\*\*\*\*  
,

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] à l'égard de charges communes perçues par un syndicat de copropriétaires (Syndicat) auprès d'un promoteur immobilier (Promoteur).

### Exposé des faits

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

1. Le Syndicat a été dument établi en vertu du Code civil du Québec en 20X1.
2. Le Syndicat administre un immeuble situé à \*\*\*\*\* (Québec) détenu en copropriété divise, lequel comprend des habitations résidentielles (condos) ainsi que deux locaux commerciaux.
3. Le Syndicat est inscrit aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ) depuis \*\*\*\*\* 20X2.
4. À cette date, le Promoteur possédait en inventaire un nombre élevé de condos résidentiels non vendus, soit environ 90 sur 100, vacants et destinés à être vendus.
5. Le Syndicat perçoit du Promoteur la quote-part des charges communes relatives à ces condos en inventaire.

6. Ces charges communes sont afférentes à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes.

### **Interprétation demandée**

Vous désirez obtenir une interprétation de notre part afin de déterminer si les charges communes, facturées par le Syndicat au Promoteur et attribuables aux condos détenus en inventaire, constituent la contrepartie d'une fourniture de services exonérée de la TPS en vertu de l'article 13 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

### **Interprétation donnée**

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

L'article 13 de la partie I de l'annexe V de la LTA prévoit que la fourniture d'un bien ou d'un service, effectuée par un syndicat établi à l'occasion de l'enregistrement, en conformité avec les lois d'une province, d'un plan ou d'une description de lot de copropriété, ou d'un plan ou d'une description analogue, au profit du propriétaire ou du locataire d'un logement en copropriété décrit dans ce plan ou cette description, est exonérée si le bien ou le service est lié à l'occupation ou à l'utilisation du logement.

Aux termes de notre analyse, nous sommes d'avis que les charges communes payées par le Promoteur au Syndicat à l'égard des condos vacants constituent la contrepartie d'une fourniture de services exonérée en vertu de l'article 13 de la partie I de l'annexe V de la LTA. Exiger qu'il y ait une occupation « effective » du logement afin que le service soit considéré être « lié à l'occupation ou à l'utilisation du logement » au sens de cette disposition aurait pour effet d'ajouter des mots à un article de loi clair, et serait contraire aux principes d'interprétation des lois. Il est seulement requis que les charges communes résultent de la copropriété, c'est-à-dire qu'elles soient liées à la conservation, l'entretien ou l'administration de l'immeuble, indépendamment de l'utilisation « effective » du logement en copropriété.

Les commentaires précédents constituent notre opinion générale sur le sujet de votre demande. Ces commentaires ne sont pas des décisions et, conformément aux lignes directrices énoncées dans le mémorandum sur la TPS/TVH *Service de décisions et d'interprétations en matière d'accise et de TPS/TVH (1.4)*, ils ne lient pas Revenu Québec en ce qui a trait à une situation en particulier. Les modifications proposées à la LTA, les règlements ou les énoncés interprétatifs peuvent avoir des répercussions sur l'interprétation donnée dans la présente.

#### 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