



DESTINATAIRE : \*\*\*\*\*

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

DATE : Le 22 septembre 2017

OBJET : **Interprétation relative à la TPS et à la TVQ  
Fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation  
détenu en copropriété indivise  
N/Réf. : 17-036989-001**

---

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 construction par des copropriétaires indivis d'un immeuble mixte. Plus précisément, on s'interroge sur l'application des règles de fournitures à soi-même pour la partie de l'immeuble utilisée à des fins résidentielles.

## Exposé des faits

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

- 1) Monsieur X (M. X) et madame X (Mme X), des particuliers liés par le mariage ou l'union de fait qui n'ont pas formé une société de personnes, ont construit un triplex.
- 2) L'immeuble est utilisé de la façon suivante :
  - 1/3 comme résidence de M. X et Mme X;
  - 1/3 comme résidence de la sœur de Mme X;
  - 1/3 loué à une corporation qui opère \*\*\*\*\*, Mme X étant l'unique actionnaire de la corporation.
- 3) L'immeuble est occupé à titre résidentiel par M. X, Mme X et sa sœur dans une proportion de 66 %. Ainsi, l'immeuble est utilisé principalement à titre résidentiel par des particuliers liés.
- 4) Mme X n'est pas inscrite aux fichiers de la TPS et de la TVQ, mais M. X l'est.
- 5) Mme X a effectué une fourniture à soi-même sur sa quote-part de la totalité de l'immeuble, a produit une demande de remboursement pour sa quote-part des taxes payées pour la construction de la totalité de l'immeuble et a produit une demande de remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf.

- 6) L'autocotisation et les demandes de remboursement ont été refusées par Revenu Québec.
- 7) M. X a produit une déclaration de taxes pour autocotisation de sa quote-part de la totalité de l'immeuble lors de sa déclaration de taxe annuelle. Il a également réclamé des crédits de taxes sur les intrants (CTI) / remboursement de la taxe sur les intrants (RTI) à l'égard de sa quote-part des taxes payées pour la construction de la totalité de l'immeuble et a produit une demande de remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf relativement à sa quote-part de la totalité de l'immeuble.
- 8) Revenu Québec a accepté l'autocotisation de M. X soutenant que la demande de CTI/RTI a déclenché le processus d'autocotisation et qu'ainsi l'exception prévue au paragraphe 191(5) de la LTA ne s'applique pas. Toutefois, Revenu Québec a refusé le remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf puisque l'immeuble est occupé principalement à titre résidentiel par les particuliers et l'un de ses proches.

### Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part quant aux interrogations suivantes :

- Puisque l'autocotisation a été acceptée par Revenu Québec, M. X a-t-il droit au remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf, plus précisément :
  - Considérant que l'immeuble est utilisé à plus de 50 % comme résidence, sommes-nous en présence d'un immeuble d'habitation dans sa totalité, et ce, même si une partie de l'immeuble est utilisé pour exploiter \*\*\*\*\*?
  - Si nous considérons que l'immeuble est un immeuble d'habitation, M. X a-t-il droit à un remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf? Concrètement, pouvons-nous considérer l'immeuble comme un triplex et ainsi accorder le remboursement sur chacune des parties de l'immeuble, et ce, malgré qu'une partie soit occupée par \*\*\*\*\*? Dans la négative, devons-nous accorder le remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf seulement sur les deux parties occupées à titre résidentiel?
  - Dans la mesure où vous concluez que les trois logements constituent deux immeubles distincts, doit-on considérer la partie résidentielle de l'immeuble (deux habitations habitées par les contribuables et la sœur de Mme X) comme étant un duplex assimilé à un logement unique et ainsi accorder un remboursement pour habitation neuve?
- L'unité cotisante a procédé à un traitement différent pour M. X et Mme X, et ce, pour le même immeuble. En effet, pour Mme X, l'autocotisation a été refusée tandis que pour M. X elle a été acceptée. Nous nous questionnons sur cette façon de procéder. Selon votre position à cette question, devrions-nous procéder à l'autocotisation de Mme X?

## Interprétation donnée

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

Tout d'abord, en vertu de l'alinéa c) de la définition d'« immeuble d'habitation » prévue au paragraphe 123(1) de la LTA, nous sommes d'avis que la totalité de l'immeuble se qualifie d'immeuble d'habitation. En effet, lorsqu'un bâtiment dans lequel une entreprise est exploitée est la propriété d'un particulier qui utilise l'immeuble principalement à titre résidentiel pour lui-même ou pour une personne liée, l'immeuble se qualifie en totalité d'immeuble d'habitation.

Selon les faits soumis, nous sommes d'avis que le paragraphe 191(5) de la LTA s'applique et qu'aucun des particuliers ne devait s'autocotiser puisque l'immeuble est utilisé principalement par les particuliers ou leurs proches. De plus, en vertu des paragraphes 208(1) et 208(4) de la LTA, M. X n'avait pas droit de réclamer de CTI sur l'acquisition du terrain ni sur les coûts de construction de l'immeuble. En effet, cet immeuble est utilisé principalement à titre personnel par M. X et des particuliers liés (Mme X et sa sœur). Étant donné que les CTI ont été réclamés sans droit, nous ne pouvons exclure l'application du paragraphe 191(5) de la LTA. Ainsi, les conditions du paragraphe 191(5) de la LTA sont remplies et aucune autocotisation n'est possible. Il a donc lieu de cotiser à nouveau M. X en refusant l'autocotisation ainsi que les CTI réclamés.

De ce fait, M. X ne se qualifie pas pour obtenir un remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf puisqu'il ne remplit pas les conditions d'admissibilité. En effet, il n'avait pas à payer la taxe sur l'autocotisation tel que le requiert le paragraphe 256.2(3) de la LTA.

Aucune modification ne devrait être effectuée quant à la cotisation de Mme X. En effet, cette dernière ne devait pas s'autocotiser et n'a pas droit au remboursement de la teneur en taxe en vertu du paragraphe 257(1) de la LTA ni au remboursement pour immeuble d'habitation locatif neuf.

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