



Québec, le 7 juin 2019

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Droit à des CTI et des RTI pour un syndicat
de copropriétaires
N/Réf. : 17-037814-001**

,

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 réclamation de crédits de taxe sur les intrants (CTI) et de remboursements de la taxe sur les intrants (RTI) par un syndicat de copropriétaires à l'égard des taxes payées sur les dépenses relatives aux parties communes d'un immeuble en copropriété divise.

Exposé des faits

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

1. Le syndicat ***** (Syndicat) a été constitué aux termes d'une déclaration de copropriété intervenue le *****.
2. Le Syndicat est inscrit aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).
3. Le Syndicat a pour objet la conservation d'un immeuble en copropriété divise situé ***** (au Québec) [Immeuble], l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'Immeuble ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêts communs.
4. L'Immeuble est constitué d'unités résidentielles et d'une unité commerciale.
5. L'unité commerciale et les unités résidentielles ne bénéficient pas des mêmes services.

6. Le Syndicat perçoit de chaque copropriétaire de l'Immeuble leur contribution aux charges communes en proportion de leur quote-part dans les parties communes.
7. L'unité commerciale correspond à une quote-part de ***** % (inférieure à 10 %) des dépenses communes totales administrées par le Syndicat.
8. Le Syndicat désire réclamer des CTI et des RTI à l'égard des dépenses engagées pour la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes de l'Immeuble.

Interprétation demandée

Vous désirez obtenir une interprétation de notre part quant à savoir si le Syndicat peut demander des CTI et des RTI à l'égard des dépenses engagées dans le cadre de l'administration et l'entretien des parties communes de l'Immeuble malgré le fait que le pourcentage d'utilisation ou de consommation dans le cadre des activités commerciales du Syndicat est inférieur à dix pour cent. Plus particulièrement, vous désirez savoir si le paragraphe 141(5) de la LTA et l'article 47 de la LTVQ peuvent s'appliquer à la présente situation.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Conformément au paragraphe 169(1) de la LTA, un inscrit peut réclamer, à l'égard d'un bien ou d'un service qu'il acquiert, un CTI pour la taxe, relative à la fourniture, devenue payable par la personne ou payée par elle sans qu'elle soit devenue payable, selon le pourcentage qui représente la mesure dans laquelle la personne a acquis le bien ou le service pour consommation, utilisation ou fourniture dans le cadre de ses activités commerciales.

L'expression « activité commerciale » est définie au paragraphe 123(1) de la LTA comme étant notamment l'exploitation d'une entreprise¹ sauf dans la mesure où l'entreprise implique la réalisation par la personne de fournitures exonérées. La notion de « fourniture exonérée », quant à elle, s'entend d'une fourniture figurant à l'annexe V de la LTA.

Fournitures effectuées par le Syndicat

Le statut de membre du Syndicat entraîne pour chaque copropriétaire l'obligation de contribuer aux charges communes et au fonds de prévoyance du Syndicat. Le paiement de ces charges dites « communes » au Syndicat par les copropriétaires constitue la contrepartie de la fourniture d'un service.

L'article 13 de la partie I de l'annexe V de la LTA exonère la fourniture d'un bien ou d'un service, effectuée par une personne morale ou un syndicat établi à l'occasion de l'enregistrement, en conformité avec les lois d'une province, d'un

¹ La notion d'« entreprise », elle-même définie au paragraphe 123(1) de la LTA, ne requiert pas la réalisation d'un bénéfice et est suffisamment large pour inclure le type d'activités exercées par le Syndicat.

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, si le bien ou le service est lié à l'occupation ou à l'utilisation du logement.

La notion de « logement en copropriété » est définie au paragraphe 123(1) de la LTA comme étant un 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.

Un « immeuble d'habitation » est également défini au paragraphe 123(1) de la LTA comme étant 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 :

- 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,
- d'autre part, une habitation;

Toutefois, ne sont pas des immeubles d'habitation tout ou partie d'un bâtiment qui est un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable, ni le fonds et les dépendances qui y sont attribuables, si le bâtiment n'est pas visé à l'alinéa c) de la définition d'immeuble d'habitation au paragraphe 123(1) de la LTA et si la totalité ou la presque totalité des baux, licences ou accords semblables, aux termes desquels les habitations dans le bâtiment ou dans la partie de bâtiment sont fournies, prévoient, ou sont censés prévoir, des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours.

Une habitation s'entend notamment, en vertu du paragraphe 123(1) de la LTA, d'une unité en copropriété occupée à titre résidentiel ou d'hébergement, ou fournie par bail, licence ou accord semblable pour être utilisée à titre résidentiel ou d'hébergement.

En conséquence, nous sommes d'avis que le service fourni par le Syndicat au copropriétaire de l'unité commerciale, en contrepartie du paiement des charges communes, n'est pas exonéré et constitue une fourniture taxable. Toutefois, le service fourni par le Syndicat à l'égard des unités résidentielles, à moins d'être visé par l'exception de la notion d'« immeuble d'habitation », est exonéré en vertu de l'article 13 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

Réclamation de CTI

Lorsqu'une personne effectue à la fois des fournitures taxables et exonérées, la personne doit déterminer le pourcentage de consommation ou d'utilisation dans le cadre de ses activités commerciales pour chaque bien et service acquis. Dans une telle situation, on peut considérer que les biens et les services se classent dans les deux catégories principales suivantes :

- Les biens et services à utilisation unique, consommés ou utilisés exclusivement dans le cadre d'une activité précise;
- Les biens et services à utilisation multiples, consommés ou utilisés dans le cadre de plusieurs types d'activités.

Le Syndicat devra évaluer, pour chacun de ces intrants à utilisation multiple, le pourcentage d'utilisation, de consommation ou de fourniture dans le cadre de ses activités commerciales. Le paragraphe 141(3) de la LTA énonce que si une personne consomme ou utilise la totalité ou presque (généralement 90 % et plus) d'un bien ou d'un service dans le cadre de ses activités non commerciales, l'ensemble du bien ou du service sera considéré être pour consommation ou utilisation dans le cadre des activités autres que commerciales.

Toutefois, pour l'application du paragraphe 141(3) de la LTA, le paragraphe 141(5) de la LTA prévoit ce qui suit :

« **141. (5) Immeuble d'habitation dans un immeuble** - Pour l'application des paragraphes (1) à (4), dans le cas où un immeuble comprend un immeuble d'habitation et une autre constituante qui ne fait pas partie de l'immeuble d'habitation :

- a) l'immeuble d'habitation et l'autre constituante sont réputés chacun être des biens distincts;
- b) les paragraphes (1) à (4) ne s'appliquent au bien ou au service acquis, importé ou transféré dans une province participante pour consommation ou utilisation relativement à l'immeuble que dans la mesure où le bien ou le service est ainsi acquis, importé ou transféré dans la province relativement à la constituante qui ne fait pas partie de l'immeuble d'habitation. »

Dans la situation soumise, si l'ensemble des conditions du paragraphe 169(1) de la LTA sont rencontrées, nous sommes d'avis que le Syndicat pourra réclamer des CTI à l'égard de la taxe payée sur la proportion des dépenses d'entretien, d'administration et de conservation des parties communes attribuable à la partie commerciale de l'Immeuble, même si cette proportion est inférieure à dix pour cent.

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