



Québec, le 18 septembre 2019

\*\*\*\*\*

**Objet : Interprétation relative à la TPS/TVH  
Interprétation relative à la TVQ  
Syndicat de copropriété - Montants versés pour  
accéder à des aires et services communs  
N/Réf. : 17-040322-001**

---

\*\*\*\*\*

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 des montants versés par le Syndicat de copropriété \*\*\*\*\* (Syndicat) pour permettre l'accès, aux copropriétaires, à des aires et services communs.

### Exposé des faits

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

1. L'immeuble connu sous le nom de « \*\*\*\*\* » est un complexe immobilier (Complexe) pour personnes retraitées constitué de deux sections principales :
  - o Section d'unités locatives (Section 1);
  - o Section d'unités en copropriété divise (Section 2).
2. Vue de l'extérieur, il s'agit d'une seule et même bâtisse.

#### *Section 1*

3. Résidence \*\*\*\*\* (Résidence) est une société par actions légalement constituée en vertu de la Partie 1A de la Loi sur les compagnies (RLRQ, c. C-38) et maintenant régie par la Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, c. S-31.1).
4. Résidence est propriétaire du terrain, du rez-de-chaussée, du rez-de-jardin, de plusieurs étages et d'une partie du stationnement souterrain du Complexe.
5. Cette section du Complexe comprend \*\*\*\*\* appartements loués à des personnes retraitées, des aires communes ainsi que des unités louées à des fins commerciales.

6. La Section 1 du Complexe est située sur un seul numéro de cadastre.

*Section 2*

7. La Section 2 du Complexe comprend \*\*\*\*\* unités détenues en copropriété divise situées sur d'autres étages du Complexe.

8. Le Syndicat a été constitué aux termes d'une déclaration de copropriété intervenue le \*\*\*\*\*.

9. Le Syndicat a pour objet la conservation de la Section 2 en copropriété divise, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à la Section 2 en copropriété divise ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

10. Chaque unité de condominium possède son propre numéro de cadastre.

*Contrat d'accès à l'immeuble*

11. Les aires et services communs desservant le Complexe sont situés dans la Section 1 de celui-ci.

12. Un contrat d'accès à l'immeuble (Contrat) est intervenu entre Résidence et le Syndicat dans le but d'établir les conditions d'accès aux résidents de la Section 2 aux aires et services communs situés dans la Section 1.

13. En vertu du Contrat, l'accès aux aires et services communs est fourni en contrepartie d'un montant mensuel de \*\*\*\*\* \$ par unité de copropriété (Frais mensuels) payable par le Syndicat à Résidence<sup>1</sup>.

14. Les Frais mensuels payés par le Syndicat à Résidence conformément au Contrat excèdent 30 000 \$ sur une base annuelle.

15. Les Frais mensuels payés par le Syndicat à Résidence font partie des charges communes de la copropriété<sup>2</sup>.

16. Les Frais mensuels sont facturés par Société en commandite \*\*\*\*\* (Société), laquelle est inscrite aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).

17. Le propriétaire d'une unité située dans la Section 2 (Copropriétaire), ainsi que toute personne habitant avec celui-ci, auront accès aux aires et services communs à la condition, notamment, que le Copropriétaire ait payé au Syndicat sa part des charges communes de la copropriété<sup>3</sup>.

18. Le Syndicat s'engage à aviser Résidence de tout manquement de la part d'un copropriétaire de payer ses charges communes<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Clause \*\*\*\*\* du Contrat.

<sup>2</sup> Clause \*\*\*\*\* du Contrat

<sup>3</sup> Clause \*\*\*\*\* du Contrat.

<sup>4</sup> Clause \*\*\*\*\* du Contrat.

19. Les espaces et les services offerts aux Copropriétaires sont énumérés à l'annexe « A » du Contrat et comprennent, notamment, ceux qui suivent :

\*\*\*\*\*

### **Interprétation demandée**

Vous nous demandez de confirmer que les montants payés par le Syndicat à Résidence, conformément au Contrat, ne sont pas assujettis aux taxes prévues au paragraphe 165(1) de la LTA et à l'article 16 de la LTVQ.

### **Interprétation donnée**

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

##### *Assujettissement*

Le paragraphe 165(1) de la LTA énonce que l'acquéreur d'une fourniture taxable effectuée au Canada est tenu de payer une taxe calculée sur la valeur de la contrepartie de la fourniture.

En vertu du paragraphe 221(1) de la LTA, la personne qui effectue une fourniture taxable doit, à titre de mandataire, percevoir la taxe payable par l'acquéreur en vertu de la section II de la LTA.

Le paragraphe 123(1) de la LTA définit une « fourniture taxable » comme étant toute fourniture effectuée dans le cadre d'une activité commerciale.

Par ailleurs, ce même paragraphe précise qu'une « fourniture » constitue, sous réserve des articles 133 et 134 de la LTA, la livraison de biens ou la prestation de services, notamment par vente, transfert, troc, échange, louage, licence, donation ou aliénation.

De manière générale, ce paragraphe assimile une « activité commerciale » à toute activité réalisée dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise, de la réalisation d'un projet à risque ou de la fourniture d'immeubles, à moins qu'il ne s'agisse de la réalisation de fournitures exonérées.

Enfin, selon le paragraphe 123(1) de la LTA, une « fourniture exonérée » est une fourniture qui figure à l'annexe V de la LTA.

Ainsi, conformément aux règles ci-dessus énoncées, les fournitures de biens ou de services effectuées au Canada sont taxables, à moins qu'il ne s'agisse de fournitures exonérées.

##### *Mesures d'exonération*

Une personne n'aura pas à payer la taxe relativement à la fourniture qu'elle acquiert si la fourniture répond aux conditions d'application exigées par l'un des articles prévus à l'annexe V de la LTA. En l'espèce, les deux dispositions d'exonération potentiellement applicables sont l'alinéa 6a) et l'article 13 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

- **Location d'un immeuble d'habitation ou d'une habitation dans un tel immeuble (alinéa 6a), partie I, annexe V de la LTA)**

Le paragraphe 136(1) de la LTA prévoit que « la fourniture, par bail, licence ou accord semblable, de l'utilisation ou du droit d'utilisation d'un immeuble ou d'un bien meuble corporel est réputée être une fourniture d'un tel bien ».

Ainsi, on peut prétendre que la fourniture effectuée par Résidence en vertu du Contrat constitue la fourniture d'un immeuble par bail, licence ou accord semblable puisque le Contrat vise notamment à permettre aux Copropriétaires d'utiliser les aires communes<sup>5</sup> situées dans la Section 1 du Complexe en contrepartie d'un montant payé mensuellement par le Syndicat.

L'alinéa 6a) de la partie I de l'Annexe V de la LTA exonère la fourniture qui répond aux conditions suivantes :

- 1- La fourniture doit être celle d'un immeuble d'habitation ou d'une habitation dans l'immeuble d'habitation;
- 2- La fourniture doit être faite par bail, licence ou accord semblable;
- 3- L'immeuble doit être utilisé par un particulier;
- 4- L'occupation de l'immeuble doit être à titre résidentiel ou d'hébergement;
- 5- Il doit y avoir occupation continue de l'immeuble par le même particulier;
- 6- L'occupation doit être pour une durée d'au moins un mois.

Le paragraphe 123(1) de la LTA définit le terme « habitation » de la façon suivante :

« Maison individuelle, jumelée ou en rangée, unité en copropriété, maison mobile, maison flottante, appartement, chambre d'hôtel, de motel, d'auberge ou de pension, chambre dans une résidence d'étudiants, d'aînés, de personnes handicapées ou d'autres particuliers ou tout gîte semblable, ou toute partie de ceux-ci, qui est, selon le cas :

- a) occupée à titre résidentiel ou d'hébergement;
- b) fournie par bail, licence ou accord semblable, pour être utilisée à titre résidentiel ou d'hébergement;
- c) vacante et dont la dernière occupation ou fourniture était à titre résidentiel ou d'hébergement;
- d) destinée à servir à titre résidentiel ou d'hébergement sans avoir servi à une fin quelconque. »

On constate que la définition du terme « habitation » fait notamment référence à une unité en copropriété ou à un appartement, ou une partie de ceux-ci, occupé ou utilisé à titre résidentiel. Or, nous comprenons que les aires communes du Complexe ne comprennent pas la fourniture d'une telle unité en copropriété ni d'un tel logement.

---

<sup>5</sup> Les aires communes ne sont pas des « parties communes » au sens de l'article 1043 du C.c.Q. En effet, les aires communes sont situées dans la Section 1 du Complexe et c'est Résidence (et non l'ensemble des copropriétaires de la Section 2) qui est propriétaire de celle-ci.

Par conséquent, la fourniture effectuée par Résidence en vertu du Contrat ne se qualifie pas à titre de fourniture d'une habitation dans un immeuble d'habitation aux fins de la LTA.

Par ailleurs, la définition de l'expression « immeuble d'habitation » implique en principe la présence d'une habitation. Or, nous avons déjà déterminé que les aires communes situées dans la Section 1 du Complexe ne se qualifient pas à titre d'habitation.

Il est vrai que les aires communes pourraient faire partie de la fourniture d'un immeuble d'habitation au sens du paragraphe 123(1) de la LTA, mais seulement dans la mesure où ces aires communes sont fournies conjointement avec une habitation. Or, nous comprenons que la fourniture effectuée par Résidence en vertu du Contrat ne comprend pas la fourniture d'une habitation au sens du paragraphe 123(1) de la LTA.

Pour ce motif, la fourniture ne se qualifie pas à titre de fourniture d'un immeuble d'habitation, puisqu'aucune habitation n'est fournie par Résidence au Syndicat.

Par conséquent, la fourniture effectuée par Résidence ne constitue pas la fourniture exonérée d'un immeuble d'habitation, ni d'une habitation dans un immeuble d'habitation, en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

- **Fourniture effectuée par une personne morale ou un syndicat** (article 13, partie I, annexe V de la LTA)

Pour que la fourniture d'un bien ou d'un service soit exonérée en vertu de l'article 13 de la partie I de l'annexe V de la LTA, les trois conditions suivantes doivent être rencontrées :

- 1- La fourniture du bien ou du service doit être 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 plan ou d'une description de lot de copropriété, ou d'un plan ou d'une description analogue;
- 2- La fourniture du bien ou du service doit être faite au profit du propriétaire ou du locataire d'un logement en copropriété décrit dans ce plan ou cette description; et
- 3- Le bien ou le service doit être lié à l'occupation ou à l'utilisation du logement.

En l'espèce, Résidence est l'entité qui effectue la fourniture du bien ou des services. Résidence n'est pas « une personne morale ou 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 ».

De plus, l'expression « au profit » du propriétaire ou du locataire fait référence à l'acquéreur de la fourniture. Le paragraphe 123(1) de la LTA définit le terme « acquéreur » comme étant notamment la personne tenue de payer la contrepartie de la fourniture aux termes d'une convention portant sur cette fourniture. Puisqu'en vertu de la clause \*\*\*\*\* du Contrat les Frais mensuels sont payables par le Syndicat, nous sommes d'avis que ce dernier est l'acquéreur de la fourniture effectuée par Résidence. La deuxième condition n'est donc pas rencontrée.

Considérant ce qui précède, l'article 13 de la partie I de l'annexe V ne permet pas non plus d'exonérer la fourniture effectuée par Résidence puisque les conditions requises par la disposition ne sont pas toutes rencontrées.

La fourniture effectuée par Résidence conformément au Contrat constitue une fourniture taxable puisqu'aucune disposition d'exonération ne s'applique à celle-ci. En conséquence, le Syndicat est tenu de payer la TPS sur la contrepartie de la fourniture conformément au paragraphe 165(1) de la LTA.

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 les régimes 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