

DESTINATAIRE : *****

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

DATE : Le 7 mars 2019

OBJET : **Interprétation relative à la TPS et à la TVQ**
Vente d'un logement en copropriété par un
constructeur au syndicat
N/Réf. : 18-042119-001

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 réputée d'un immeuble d'habitation.

Exposé des faits

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

1. ***** (Promoteur) est inscrit aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).
2. Le Promoteur a construit un immeuble d'habitation en copropriété (Immeuble).
3. Le Promoteur est un « constructeur » au sens de la LTA et de la LTVQ.
4. Le ***** 2012, une déclaration de copropriété relativement à l'Immeuble a été publiée au registre foncier.
5. La déclaration de copropriété prévoit la création d'un syndicat de copropriété (Syndicat) qui « a pour objet la conservation de l'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. »
6. Le Promoteur s'est engagé verbalement à vendre l'un des logements en copropriété de l'Immeuble (Unité *****) au Syndicat en intégrant la contrepartie payable pour ce logement dans la contrepartie payable par chacun des copropriétaires lors de l'achat de leur logement respectif.

7. Cet engagement a par ailleurs été confirmé par le Promoteur et le Syndicat dans un document intitulé « ***** », à savoir que l'Unité ***** allait être transférée au Syndicat pour la somme de un dollar.
8. Il était également de la compréhension du notaire chargé d'instrumenter chacune des fournitures par vente des logements en copropriété de l'Immeuble et des copropriétaires de l'Immeuble que l'Unité ***** allait être transférée au Syndicat pour la somme de un dollar, tel que constaté aux termes d'une lettre signée par le notaire.
9. Lors de la vente des logements en copropriété aux copropriétaires, le Promoteur a perçu la TPS et la TVQ sur la contrepartie de la vente de ces logements, incluant la portion assumée par chacun des copropriétaires relativement à l'Unité *****.
10. En ***** 2013, le Promoteur a convenu verbalement avec le Syndicat que ce dernier prenne possession, avant la signature de l'acte de vente en sa faveur, de l'Unité ***** en vue de son occupation à titre résidentiel par son employé, soit le concierge.
11. Le concierge a pu profiter de la jouissance de l'Unité ***** à compter de ***** 2013, mais ce n'est qu'en ***** 2014 que ladite unité a effectivement été occupée par ce dernier à titre résidentiel.
12. Le Promoteur reconnaît le Syndicat comme étant propriétaire de l'Unité *****.
13. À cet égard, le Syndicat est chargé d'assumer les charges communes de l'Unité *****.
14. Le ***** 2014, aux termes d'une assemblée des copropriétaires, l'acquisition de l'Unité ***** pour la somme de un dollar par le Syndicat est confirmée par les nouveaux administrateurs du Syndicat, avec l'approbation des copropriétaires de l'Immeuble conformément à l'article 1097 du Code civil du Québec.
15. Le ***** 2015, le Promoteur et le Syndicat ont signé l'acte de vente à l'égard de l'Unité *****.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part quant à savoir si, à la suite du transfert de possession de l'Unité ***** au Syndicat, le Promoteur est réputé avoir effectué une fourniture à soi-même de cet immeuble d'habitation en vertu du paragraphe 191(1) de la LTA et de l'article 223 de la LTVQ.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Le paragraphe 191(1) de la LTA énonce ce qui suit :

« Pour l'application de la présente partie, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

a) la construction ou les rénovations majeures d'un immeuble d'habitation - immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété - sont achevées en grande partie;

b) le constructeur de l'immeuble :

(i) soit en transfère la possession ou l'utilisation à une personne aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable (sauf un accord qui est connexe à un contrat de vente visant l'immeuble et qui porte sur la possession ou l'occupation de l'immeuble jusqu'au transfert de sa propriété à l'acheteur aux termes du contrat) conclu en vue de l'occupation de l'immeuble à titre résidentiel;

[...]

c) le constructeur, la personne ou tout particulier qui a conclu avec celle-ci un bail, une licence ou un accord semblable visant l'immeuble est le premier à occuper l'immeuble à titre résidentiel après que les travaux sont achevés en grande partie;

le constructeur est réputé :

d) avoir effectué et reçu, par vente, la fourniture taxable de l'immeuble le jour où les travaux sont achevés en grande partie ou, s'il est postérieur, le jour où la possession ou l'utilisation de l'immeuble est transférée à la personne ou l'immeuble est occupé par lui;

e) avoir payé à titre d'acquéreur et perçu à titre de fournisseur, au dernier en date de ces jours, la taxe relative à la fourniture, calculée sur la juste valeur marchande de l'immeuble ce jour-là. »

Les règles sur la fourniture à soi-même qui s'appliquent à la fourniture d'un immeuble d'habitation sont déclenchées seulement si la fourniture est effectuée par bail, licence ou accord semblable. Ces règles ne sont pas déclenchées si la fourniture de l'immeuble d'habitation est effectuée par vente.

La notion de « vente » est définie au paragraphe 123(1) de la LTA comme suit :

« Y sont assimilés le transfert de la propriété d'un bien et le transfert de la possession d'un bien en vertu d'une convention prévoyant le transfert de la propriété du bien. »

En vertu des règles de droit civil, l'article 1710 du Code civil du Québec prévoit ce qui suit :

« **1710.** La promesse de vente accompagnée de délivrance et possession actuelle équivaut à vente. »

Ainsi, une vente survient lorsque le titre de propriété est transféré à l'acquéreur ou lorsque la possession est transférée à un acquéreur aux termes d'un avant-contrat de vente.

L'agence du revenu du Canada énonce dans ses documents administratifs plusieurs facteurs à analyser pour déterminer si une vente ou une location du bien a eu lieu aux fins de la TPS lorsqu'il s'agit d'une entente verbale, à savoir :

- De l'argent en espèces, un chèque ou un contrat hypothécaire indiquant le paiement de l'immeuble et un reçu émis par le vendeur;
- À un certain moment, un acte faisant état du transfert de propriété est inscrit sur le titre;
- Des protocoles d'ententes écrits convenus entre les parties ou des conseillers professionnels indiquant la date à laquelle la propriété doit être transférée peuvent révéler l'existence de l'entente verbale;
- Une ordonnance d'exécution précise que l'entente verbale a été rendue par un tribunal.

Selon les faits soumis, nous sommes d'avis qu'il n'y a pas eu de fourniture par bail, licence ou accord semblable avant la vente de l'Unité *****, et ce, principalement pour les raisons que la préoccupation de l'Unité ***** survient en vertu de la promesse verbale de vente et du contrat de vente signé ultérieurement par les parties. En conséquence, le Promoteur n'a pas à s'autocotiser puisque le paragraphe 191(1) de la LTA ne trouve pas application.

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 *****.