

Québec, le 17 décembre 2019

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Autocotisation - construction d'un immeuble
d'habitation par phases
N/Réf. : 19-048169-001**

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 d'un immeuble d'habitation à logements multiples par phases.

Exposé des faits

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

1. La société ***** projette de construire un immeuble d'habitation à logements multiples.
2. Le projet vise à construire plusieurs logements à ***** (Québec) en deux phases.
3. La construction de la phase I a débuté en 20X1 et on prévoit qu'elle sera complétée et prête à recevoir les premiers locataires en 20X3.
4. Les travaux de base d'égout, d'aqueduc et d'électricité pour l'ensemble de l'immeuble seront effectués lors de la construction de la phase I.
5. La construction de la phase II débutera en 20X2 et sera prête à recevoir ses premiers locataires en 20X4.
6. Les phases I et II seront construites sur le même cadastre.
7. Le bâtiment de la phase II sera juxtaposé au bâtiment de la phase I pour former un seul bâtiment une fois les deux phases complétées.
8. Un plan nous a été remis afin de visualiser le projet.

Interprétation demandée

Vous désirez savoir si les règles de fourniture à soi-même prévues à l'article 191 de la LTA et aux articles 225 et 226 de la LTVQ doivent s'appliquer en deux temps, c'est-à-dire une première fois lorsque les premiers locataires de la phase I prendront possession de leur habitation, soit en 20X3, et une deuxième fois lorsque les premiers locataires de la phase II prendront possession de leur habitation, soit en 20X4.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Immeuble d'habitation

Le paragraphe 123(1) de la LTA définit un « immeuble d'habitation » comme étant entre autres :

« la partie constitutive d'un bâtiment qui comporte au moins une habitation, y compris :

(i) la fraction des parties communes et des dépendances et du fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment,

(ii) la proportion du fonds sous-jacent au bâtiment correspondant au rapport entre cette partie constitutive et l'ensemble du bâtiment; »

La phase I inclura le hall d'entrée de l'immeuble ainsi que tous les éléments nécessaires à l'utilisation résidentielle des logements de cette phase. Nous sommes donc d'avis que la phase I du projet constitue en elle-même un « immeuble d'habitation » au sens du paragraphe 123(1) de la LTA.

En ce qui concerne la phase II, nous sommes d'avis qu'elle constituera une adjonction à l'immeuble d'habitation à logements multiples. En effet, la phase II est un ajout qui sera juxtaposé à l'immeuble d'habitation existant.

Fourniture à soi-même

Le paragraphe 191(3) de la LTA prévoit que lorsque la construction d'un immeuble d'habitation à logements multiples est achevée en grande partie (c'est-à-dire dans une proportion d'au moins 90 %) et que le constructeur transfère à une personne, pour la première fois, la possession ou l'utilisation d'une habitation en vertu d'un bail ou d'un accord semblable conclu en vue de l'occupation de l'habitation à titre résidentiel, il doit s'autocotiser sur la juste valeur marchande de l'immeuble le jour où les travaux sont achevés en grande partie ou, s'il est postérieur, le jour du transfert de la possession ou de l'utilisation de l'habitation.

Il convient de préciser qu'en vertu de la présomption établie au paragraphe 191(9) de la LTA, la construction d'un immeuble d'habitation à logements multiples ou la construction d'une adjonction à un tel immeuble est réputée être achevée en grande partie au plus tard le jour où la totalité, ou presque (c'est-à-dire dans une proportion d'au moins 90 %), des habitations qui se trouvent dans l'immeuble ou dans l'adjonction sont occupées après le début des travaux.

Considérant que la phase I du projet est un immeuble d'habitation à logements multiples et selon les faits soumis, nous sommes d'avis que l'autocotisation de la phase I devra avoir lieu au plus tard en 20X3, conformément au paragraphe 191(3) de la LTA.

En ce qui concerne la phase II, l'autocotisation devra avoir lieu le jour où les travaux sont achevés en grande partie ou, s'il est postérieur, le jour où la possession ou l'utilisation d'une habitation dans l'adjonction est transférée à une personne conformément au paragraphe 191(4) 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 memorandum 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