



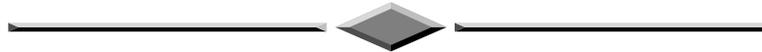
## NOTE

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

EXPÉDITRICE : \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

DATE : Le 11 avril 2000

OBJET : Ville de \*\*\*\*\*  
Convention entre la Ville de \*\*\*\*\* et un inscrit en TPS/TVQ  
N/Réf. : 99-0111064



La présente fait suite à votre demande d'interprétation relative à l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. 1985, c. E-15 ; « la LTA ») et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (L.R.Q., c. T-0.1 ; « la LTVQ ») à l'égard d'une convention conclue entre la ville de \*\*\*\*\* (« la Ville ») et les propriétaires d'un immeuble, \*\*\*\*\* (« les propriétaires »).

Tenant compte de votre demande ainsi que de l'ensemble des informations que vous nous avez transmises, notre compréhension des faits est la suivante.

### Exposé des faits

1. À la suite des pluies diluviennes \*\*\*\*\* , un mur situé sur un fonds appartenant aux propriétaires s'est effondré sur environ 20 mètres.
2. En \*\*\*\*\* , la reconstruction du mur devient urgente pour des motifs de sécurité publique. La Ville et les propriétaires procèdent alors de la façon suivante :
  - a) dans un premier temps, les propriétaires s'engagent, par convention du \*\*\*\*\* (« la promesse d'achat-vente »), à céder à la Ville le fonds sur lequel est implanté le mur (« l'immeuble »). La promesse d'achat-vente prévoit également l'engagement de la Ville à rétrocéder l'immeuble aux propriétaires, en considération de la participation financière de ces derniers aux coûts des travaux de reconstruction du mur. Cette participation est fixée à \*\*\*\*\* \$, avec la mention « *incluant les taxes* » (« le montant exigé des propriétaires »).

- b) dans un deuxième temps, les parties confirment les ententes contenues dans la promesse d'achat-vente. Ainsi, les propriétaires cèdent à la Ville l'immeuble, par acte de cession du \*\*\*\*\*. La Ville réalise les travaux de reconstruction du mur. Enfin, la Ville rétrocède l'immeuble, en considération de la participation financière des propriétaires aux coûts des travaux de reconstruction, par acte de rétrocession du \*\*\*\*\* (« l'acte de rétrocession »).
3. \*\*\*\*\* accorde une subvention à la Ville pour les travaux de reconstruction du mur.
  4. Selon le paragraphe 3 de la promesse d'achat-vente, la rétrocession de l'immeuble est accordée par la Ville « *en considération de la participation financière des promettants aux coûts des travaux* ». Le 2<sup>e</sup> alinéa de ce paragraphe mentionne que « *la Ville pourra faire valoir tous les moyens légaux à sa disponibilité pour forcer les promettants à donner suite à leur engagement et ainsi à procéder au transfert de propriété.* »
  5. Bien que l'acte de rétrocession mentionne que la rétrocession est réalisée « *à titre purement gratuit* », il est immédiatement ajouté « *et plus particulièrement en considération de la participation du rétrocessionnaire aux coûts des travaux [...]* ».
  6. La Ville et les propriétaires sont inscrits aux fichiers respectifs de la taxe sur les produits et services (« TPS ») et de la taxe de vente du Québec (« TVQ »).
  7. L'immeuble ne constitue pas, pour les fins de la LTA et de la LTVQ, un immeuble d'habitation.
  8. Selon les informations que nous avons obtenues des vérificateurs, \*\*\*\*\* , nous tirons quant aux faits les conclusions suivantes :
    - a) La Ville a considéré avoir effectué aux propriétaires la fourniture exonérée d'un service municipal.
    - b) Aucun montant de TPS ni de TVQ n'a été versé au ministre par la Ville au titre du montant exigé des propriétaires.
    - c) Tout comme la Ville, les propriétaires n'ont déclaré et versé au ministre aucun montant de TPS ni de TVQ au titre du montant exigé des propriétaires.

### **Interprétation demandée**

Vous nous demandez si le montant exigé des propriétaires constitue la contrepartie de la fourniture taxable d'un immeuble.

Vous souhaitez également obtenir des précisions sur la nature des taxes mentionnées dans la promesse d'achat-vente, et plus particulièrement s'il y a lieu de conclure que le montant exigé des propriétaires comprend la TPS et la TVQ du fait de la mention « *incluant les taxes* ».

### **Interprétation donnée**

#### **Taxe sur les produits et services (« TPS »)**

- *Nature de la fourniture*

Lorsqu'un fournisseur construit un immeuble sur un terrain lui appartenant pour ensuite vendre le tout à un acquéreur, il effectue la fourniture par vente d'un immeuble. Lorsqu'il construit un immeuble sur un terrain appartenant à un tiers, il exécute alors un contrat d'entreprise.

Les faits soumis révèlent que les travaux de reconstruction du mur ont été réalisés par la Ville alors qu'elle était propriétaire de l'immeuble. Ainsi, une fois les travaux réalisés, elle a rétrocédé l'immeuble aux propriétaires. Nous comprenons donc que la Ville a effectué la fourniture d'un immeuble aux propriétaires.

La rétrocession étant accordée aux propriétaires en considération de leur participation financière aux travaux de reconstruction du mur, nous sommes d'avis que le montant exigé des propriétaires constitue la contrepartie de la fourniture de l'immeuble.

- *Statut fiscal de la fourniture de l'immeuble*

Conformément au paragraphe 123(1) de la LTA, une fourniture est taxable dès lors qu'elle est réalisée dans le cadre d'une activité commerciale. En vertu de l'alinéa 123(1)c) définissant la notion d'activité commerciale, la réalisation de la fourniture d'un immeuble constitue une activité commerciale, sauf s'il s'agit d'une fourniture exonérée.

L'article 25 de la partie VI de l'annexe V de la LTA exonère la fourniture d'un immeuble lorsqu'elle est effectuée par un organisme de services publics, telle une municipalité, sauf si l'une des exceptions prévues aux alinéas 25a) à 25i) de cet article s'applique. Ainsi, la fourniture par vente d'un immeuble à un particulier est taxable en vertu de l'alinéa 25c).

En l'espèce, l'acte de rétrocession de l'immeuble par la Ville aux propriétaires donne lieu à la fourniture taxable d'un immeuble. Le montant exigé des propriétaires en constitue la contrepartie.

- *Montant de la contrepartie*

Bien que le montant exigé des propriétaires porte la mention « *incluant les taxes* », nous sommes d'avis que ce montant ne comprend pas la TPS. En effet, dans la mesure où les parties ont procédé conformément au paragraphe 221(2) de la LTA, la mention « *incluant les taxes* » ne peut faire référence à de la TPS puisque la Ville n'était pas tenue de la percevoir à l'égard de la fourniture taxable d'un immeuble autre qu'un immeuble d'habitation lorsque l'acquéreur est un inscrit.

Dans un tel cas, l'acquéreur inscrit, lequel est tenu, en vertu du paragraphe 228(4) de la LTA, de s'autocotiser en payant au ministre la TPS calculée sur le montant de la contrepartie de cette fourniture, est difficilement justifié d'invoquer qu'il a payé de la TPS au fournisseur du seul fait de la mention « *incluant les taxes* ».

Puisque nous concluons que le montant exigé des propriétaires par la Ville ne comprend pas la TPS, ces derniers ne peuvent avoir payé de la taxe par erreur. Par conséquent, les propriétaires ne sont pas éligibles au remboursement prévu à l'article 261 de la LTA.

Par ailleurs, la mention « *incluant les taxes* » ne pourrait faire référence à de la TPS et, par conséquent, à de la TPS payée par erreur, que dans la mesure où les propriétaires démontreraient que la Ville a considéré avoir effectué une fourniture taxable et a perçu la TPS malgré qu'elle n'y était pas tenue.

Enfin, pour les fins de l'article 154 de la LTA, la contrepartie de la fourniture de l'immeuble correspond au montant exigé des propriétaires. De ce montant doit être exclue toute somme relative aux droits sur les mutations immobilières et aux taxes foncières<sup>1</sup>, si de telles sommes y ont été incluses à ce titre.

- *Conséquences fiscales de la fourniture taxable de l'immeuble*

- ◇ *Éligibilité à un crédit de taxe sur les intrants pour le fournisseur*

L'alinéa 141.01(2)a) de la LTA prévoit qu'une personne qui acquiert un bien ou un service pour consommation ou utilisation dans le cadre de son initiative, est réputée l'acquérir pour consommation ou utilisation dans le cadre de ses activités commerciales, dans la mesure où elle l'acquiert afin d'effectuer, pour une contrepartie, une fourniture taxable dans le cadre de l'initiative.

Ainsi, sous réserve des conditions prévues à l'alinéa 141.01(2)a) de la LTA, la Ville aura droit de demander un crédit de taxe sur les intrants à l'égard des biens et services acquis dans le cadre de la fourniture taxable de l'immeuble aux propriétaires.

- ◇ *Autocotisation par l'acquéreur*

---

<sup>1</sup> Voir l'article 154 de la LTA, lequel renvoie à l'article 3 du Règlement sur les frais, droits et taxes (C.P. 199-2743, [DORS/91-34], 18 décembre 1990). Pour les taxes foncières, nous faisons référence à l'exonération relative à un service municipal non-optionnel prévu à l'article 21 de la partie VI de l'annexe V de la LTA.

Pour l'application du paragraphe 228(4) de la LTA, les propriétaires sont tenus de s'autocotiser en payant au ministre la TPS calculée sur le montant exigé des propriétaires, lequel montant, excluant s'il y a lieu les droits sur les mutations immobilières et les taxes foncières, constitue la contrepartie de la fourniture taxable de l'immeuble.

◇ *Éligibilité à un crédit de taxe sur les intrants pour l'acquéreur*

Les propriétaires auront droit de demander un crédit de taxe sur les intrants à l'égard de la TPS payée au ministre au titre de l'acquisition de l'immeuble dans la mesure où cet immeuble a été acquis par eux dans le cadre de leurs activités commerciales. S'ils satisfont aux exigences du paragraphe 228(6) et de l'alinéa 169(4)b) de la LTA, les propriétaires pourront se prévaloir de la compensation prévue à ces dispositions.

Étant donné que les questions posées font l'objet d'une vérification, les commentaires qui précèdent ne sont pas des décisions et, conformément aux lignes directrices figurant dans la section 1.4 du chapitre I de la *Série des mémorandums sur la TPS*, elles n'ont pas l'effet de lier le Ministère à l'égard d'une situation donnée.

**Taxe de vente du Québec (« TVQ »)**

Le régime de la TVQ étant généralement harmonisé à celui de la TPS, nos commentaires sont les mêmes que ceux formulés pour l'application de la TPS.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*