

Taxes à la consommation

TVQ. 222.2-1 **Installation de maisons mobiles sur des emplacements situés sur un terrain de caravanning résidentiel et aménagement de ces emplacements.**

Publication : **29 janvier 1999**

Renvoi(s) : **Loi sur la taxe de vente du Québec (L.R.Q., c. T-0.1), articles 1, 100 paragraphe 2, 199, 222.2 et 222.3.**

Ce bulletin précise l'application de la Loi sur la taxe de vente du Québec (la « Loi ») à l'égard des biens et des services qui donnent droit à un remboursement de la taxe sur les intrants (RTI) et qui sont acquis par le propriétaire d'un terrain de caravanning résidentiel pour l'installation de maisons mobiles sur des emplacements situés sur son terrain ainsi que pour l'aménagement de ces emplacements.

DESCRIPTION DE LA SITUATION

1. Le propriétaire d'un terrain de caravanning résidentiel exploite une entreprise dans le cadre de laquelle il vend des maisons mobiles neuves et loue des emplacements qui sont situés sur son terrain aux acquéreurs de maisons mobiles pour des périodes d'au moins un mois.

2. Le prix des maisons mobiles comprend les frais pour leur transport et leur installation de façon permanente sur un emplacement situé sur son terrain de caravanning résidentiel.

3. L'installation des maisons mobiles peut comprendre :

- le déversement de pierres concassées ou la fabrication d'un plancher de ciment à l'endroit où doit être installée la maison mobile;
- l'installation de la maison mobile sur des blocs de ciment;
- le raccordement électrique;
- le raccordement extérieur au système d'aqueduc et d'égouts;
- la pose d'une « jupe ».

4. Par ailleurs, le propriétaire du terrain de caravanning résidentiel doit, pour louer ses emplacements, aménager son terrain, c'est-à-dire effectuer les travaux suivants :

- l'aménagement d'un système d'aqueduc et d'égouts desservant les emplacements :

- le prolongement des rues existantes.

Le propriétaire du terrain de caravanning résidentiel facture aux acquéreurs des maisons mobiles la taxe de vente du Québec (TVQ) à l'égard des maisons mobiles ainsi qu'à l'égard des services de transport et d'installation de celles-ci.

6. Aucune TVQ n'est facturée par le propriétaire du terrain de caravanning résidentiel aux acquéreurs des maisons mobiles à l'égard des emplacements qui sont situés sur son terrain et qu'il leur fournit par bail, et ce, en vertu du paragraphe 2° de l'article 100 de la Loi.

APPLICATION DE LA LOI

7. En vertu du principe général énoncé à l'article 199 de la Loi, un inscrit peut réclamer un RTI à l'égard de biens et de services qu'il acquiert ou apporte au Québec que dans la mesure où ces biens et ces services sont acquis ou apportés pour consommation, utilisation ou fourniture dans le cadre de ses activités commerciales, c'est-à-dire, en l'occurrence :

- dans le cadre de l'entreprise qu'il exploite, sauf dans la mesure où cette entreprise implique la réalisation de fournitures exonérées, ou
- dans le cadre de la réalisation d'une fourniture, autre qu'une fourniture exonérée, d'un immeuble, incluant ce qui est fait dans le cadre de la réalisation de la fourniture ou en relation avec la réalisation de celle-ci.

8. Dans les circonstances relatées ci-haut, le propriétaire du terrain de caravanning résidentiel effectue, dans le cadre de son entreprise, des fournitures taxables de maisons mobiles, de services de transport et d'installation de celles-ci.

Il effectue également des fournitures exonérées d'emplacements situés sur son terrain de caravanning résidentiel.

INTRANTS ACQUIS POUR EFFECTUER DES FOURNITURES TAXABLES

9. Conséquemment, le propriétaire du terrain de caravanning résidentiel peut, s'il est inscrit, réclamer un RTI à l'égard des biens et des services qu'il acquiert ou apporte au Québec pour effectuer ses fournitures taxables de maisons mobiles, de services de transport et d'installation de celles-ci.

10. Par exemple, lorsque le propriétaire du terrain de caravanning résidentiel acquiert des biens et des services pour la fabrication d'un plancher de ciment, il peut réclamer un RTI à cet égard puisque ces biens et ces services sont acquis pour effectuer la fourniture taxable d'un service d'installation d'une maison mobile.

INTRANTS ACQUIS POUR EFFECTUER DES FOURNITURES EXONÉRÉES

Première utilisation d'un terrain de caravanning résidentiel :

11. Aux termes de l'article 222.2 de la Loi, lorsque le propriétaire d'un terrain de caravanning résidentiel loue pour la première fois un emplacement situé sur son terrain au propriétaire d'une

maison mobile, pour une période d'au moins un mois (donc lorsqu'il effectue pour la première fois la fourniture exonérée d'un emplacement par bail), il est réputé, si les autres conditions prévues à cet article sont satisfaites, avoir effectué et reçu, immédiatement avant le jour où il transfère la possession de l'emplacement au propriétaire de la maison mobile ou lui en permet l'occupation, la fourniture taxable par vente de la totalité de son terrain et avoir perçu et payé la TVQ à l'égard de cette fourniture calculée sur la juste valeur marchande du terrain à ce moment.

12. Il convient de préciser que pour se qualifier de « terrain de caravanning résidentiel », le fonds de terre doit compter au moins deux emplacements et ceux-ci doivent, notamment, s'ils étaient occupés par des maisons mobiles, se prêter à une utilisation par des particuliers à titre de résidence tout au long de l'année, c'est-à-dire que les emplacements doivent être viabilisés et être accessibles tout au long de l'année pour l'utilisation d'une maison mobile (paragraphe 1 et 3 de la définition de « terrain de caravanning résidentiel » contenue à l'article 1 de la Loi).

Ainsi, les emplacements situés sur le terrain de caravanning d'une personne qui ne sont pas viabilisés et accessibles tout au long de l'année pour l'utilisation d'une maison mobile ne sont pas compris dans le terrain de caravanning résidentiel de cette personne.

13. En vertu de l'article 199 de la Loi, en ce qui a trait aux biens et aux services acquis ou apportés au Québec pour utilisation dans le cadre d'améliorations apportées à une immobilisation, un inscrit peut réclamer un RTI à l'égard de ces biens et de ces services dans la même mesure qu'il utilisait son immobilisation dans le cadre de ses activités commerciales immédiatement après sa dernière acquisition (effective ou réputée).

14. Ainsi, à partir du jour où le propriétaire du terrain de caravanning résidentiel est réputé avoir acquis la fourniture taxable par vente de son terrain en vertu de l'article 222.2 de la Loi (soit sa dernière acquisition), il ne peut plus réclamer de RTI à l'égard des biens et des services qu'il acquiert ou apporte au Québec pour l'aménagement de son parc ou d'emplacements situés dans celui-ci puisqu'il n'exerce plus d'activités commerciales. En effet, à partir de ce jour, il ne réalise que des fournitures exonérées d'emplacements par bail en vertu du paragraphe 2° de l'article 100 de la Loi.

15. Toutefois, avant ce jour, le propriétaire du terrain de caravanning résidentiel peut, s'il est inscrit, réclamer un RTI à l'égard des biens et des services qu'il acquiert ou apporte au Québec pour l'aménagement de son terrain ou d'emplacements situés sur celui-ci puisqu'il exerce des activités commerciales. En effet, avant ce jour, le propriétaire du terrain de caravanning résidentiel accomplit des actes en relation avec la réalisation de la fourniture (réputée) taxable par vente de son terrain.

16. Par exemple, si le propriétaire d'un terrain de caravanning résidentiel installe, à ses frais, des luminaires extérieurs sur chacun des emplacements situés sur son terrain après avoir effectué pour la première fois la fourniture exonérée d'un emplacement par bail, il ne peut, même s'il est inscrit, réclamer un RTI à l'égard des biens et des services qu'il a acquis pour ce faire. En effet, il n'a pas acquis ces biens et ces services pour utilisation dans le cadre de ses activités commerciales mais plutôt dans le cadre de ses activités exonérées.

Cependant, si le propriétaire du terrain de caravanning résidentiel installe les luminaires extérieurs avant d'avoir effectué pour la première fois la fourniture exonérée d'un emplacement par bail, il

peut, s'il est inscrit, réclamer un RTI à l'égard des biens et des services qu'il a acquis pour ce faire puisque ces biens et ces services ont été acquis pour utilisation dans le cadre de ses activités commerciales.

Première utilisation d'une adjonction à un terrain de caravanning résidentiel :

17. D'autre part, aux termes de l'article 222.3 de la Loi, lorsque le propriétaire d'un terrain de caravanning résidentiel augmente la superficie de son terrain, soit en viabilisant d'autres emplacements et en prolongeant des rues déjà existantes, et loue pour la première fois un emplacement situé sur l'aire ajoutée au propriétaire d'une maison mobile, il est réputé, si les autres conditions prévues à cet article sont satisfaites, avoir effectué et reçu, immédiatement avant le jour où il transfère la possession de l'emplacement au propriétaire de la maison mobile ou lui en permet l'occupation, la fourniture taxable par vente de la totalité de l'aire ajoutée et avoir perçu et payé la TVQ à l'égard de cette fourniture calculée sur la juste valeur marchande de l'aire ajoutée à ce moment.

18. Donc, à partir du jour où le propriétaire du terrain de caravanning résidentiel est réputé avoir acquis la fourniture taxable par vente de l'aire ajoutée en vertu de l'article 222.3 de la Loi (soit sa dernière acquisition), il ne peut plus réclamer de RTI à l'égard des biens et des services qu'il acquiert ou apporte au Québec pour l'aménagement de celle-ci puisqu'il n'exerce plus d'activités commerciales. En effet, à partir de ce jour, il ne réalise que des fournitures exonérées d'emplacements par bail en vertu du paragraphe 2° de l'article 100 de la Loi.

19. Cependant, avant ce jour, le propriétaire du terrain de caravanning résidentiel peut, s'il est inscrit, réclamer un RTI à l'égard des biens et des services qu'il acquiert ou apporte au Québec pour l'aménagement de l'aire ajoutée puisqu'il exerce des activités commerciales, c'est-à-dire qu'il accomplit des actes en relation avec la réalisation de la fourniture (réputée) taxable par vente de l'aire ajoutée.

20. Il convient de préciser que les articles 222.2 et 222.3 de la Loi s'appliquent à compter du 1^{er} juillet 1992, sauf à l'égard de la fourniture d'un emplacement dans un terrain de caravanning résidentiel en vertu d'un contrat écrit de louage ou d'un accord semblable conclu avant le 6 novembre 1991.

21. Ce bulletin a effet depuis le 1^{er} juillet 1992.