

## **Taxes à la consommation**

**TVQ. 225-1**                      **Juste valeur marchande d'un immeuble d'habitation**  
**Publication :**                      **30 septembre 2010**

Renvoi(s) :                      Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1), articles 1, 15, 52, 223, 225 et 226

Ce bulletin précise le sens de l'expression « juste valeur marchande » pour l'application de la règle sur la fourniture à soi-même prévue aux articles 223, 225 et 226 de la Loi sur la taxe de vente du Québec (LTVQ).

### **APPLICATION DE LA LOI**

1. Les articles 223 et 225 de la LTVQ prévoient une règle sur la fourniture à soi-même lorsqu'un constructeur construit un immeuble d'habitation qui est soit un immeuble d'habitation à logement unique, un logement en copropriété ou un immeuble d'habitation à logements multiples ou en effectue la rénovation majeure pour ensuite louer l'immeuble ou une habitation dans celui-ci à un tiers ou, s'il est un particulier, occuper l'immeuble ou une habitation dans celui-ci à titre de résidence. Selon cette règle, le constructeur est réputé avoir effectué et reçu une fourniture taxable de l'immeuble par vente et il est tenu de verser la taxe de vente du Québec (TVQ) calculée sur la juste valeur marchande de celui-ci.
2. L'article 226 de la LTVQ prévoit également une telle règle lorsqu'un constructeur construit une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples.
3. L'expression « juste valeur marchande » n'est pas définie dans la LTVQ. L'article 15 vient toutefois préciser que la juste valeur marchande d'un bien ou d'un service fourni à une personne doit être établie sans tenir compte de toute taxe exclue par l'article 52 de la contrepartie de la fourniture.
4. En vertu de l'article 52 de la LTVQ, la contrepartie de la fourniture d'un bien ou d'un service comprend notamment la taxe imposée en vertu de la partie IX de la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C. 1985, c. E-15) et tout prélèvement provincial qui est payable par l'acquéreur, à l'exception notamment de la taxe payable en vertu de la LTVQ.
5. Ainsi, pour l'application de la règle sur la fourniture à soi-même, la juste valeur marchande d'un immeuble d'habitation doit être établie en excluant la TVQ.
6. Il faut donc se référer à la jurisprudence qui, au cours des années, a déterminé le sens à donner à cette expression. Ainsi, la juste valeur marchande d'un immeuble d'habitation représente le prix

le plus élevé, exprimé en argent ou en valeur en argent, qui peut être obtenu sur un marché libre et sans restriction entre des parties bien renseignées, informées et prudentes agissant sans lien de dépendance, aucune des parties n'étant contrainte à transiger.

**7.** À cet égard, il existe des pratiques reconnues sur la façon de déterminer la juste valeur marchande d'un bien. Ainsi, trois méthodes ou approches générales quant à l'évaluation au prix du marché sont utilisées, à savoir la méthode du coût, la méthode de comparaison et la méthode du revenu. Différentes approches peuvent être utilisées pour différentes composantes de l'immeuble évalué et aucune méthode ne doit être exclue de façon catégorique.

**8.** L'évaluation doit, par ailleurs, porter sur les biens tels qu'ils sont visés par les définitions des expressions « immeuble d'habitation », « immeuble d'habitation à logement unique », « logement en copropriété » et « immeuble d'habitation à logements multiples » prévues à l'article 1 de la LTVQ. Selon cet article, un « immeuble d'habitation » comprend la partie des aires communes et des autres dépendances du bâtiment, le fonds de terre sous-jacent ainsi que le fonds contigu au bâtiment raisonnablement nécessaire pour l'utilisation et la jouissance de celui-ci à titre de résidence pour des particuliers.

**9.** À cet égard, dans le cas d'une résidence pour personnes âgées, un immeuble d'habitation peut comprendre les parties des aires communes suivantes qui sont raisonnablement nécessaires pour l'utilisation et la jouissance du bâtiment à titre de résidence pour des particuliers :

- une cafétéria, y compris sa cuisine, pour l'utilisation des pensionnaires dans l'immeuble et de leurs familles;
- une buanderie pour l'utilisation des pensionnaires;
- des espaces de garage et stationnement pour l'utilisation des pensionnaires;
- une salle de physiothérapie pour soigner les pensionnaires seulement.

**10.** De plus, lors de l'évaluation d'une résidence pour personnes âgées, celle-ci ne doit porter que sur l'immeuble et sur les revenus associés à cet immeuble, le cas échéant. En conséquence, les revenus et les dépenses provenant de la fourniture de biens ou la prestation de services qui ne sont pas reliés à l'occupation et à la jouissance de l'immeuble par ses résidents — tels que, par exemple, les services ménagers et les services de santé — ne doivent pas être pris en compte dans l'établissement de la juste valeur marchande.

**11.** Enfin, la détermination de la juste valeur marchande du bien doit être effectuée au moment visé par les articles 223, 225 et 226 de la LTVQ. Ce moment correspond au dernier en date des moments suivants :

- le moment où la construction de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction ou la rénovation majeure de l'immeuble d'habitation est presque achevée;
- le moment où la possession ou l'utilisation de l'immeuble d'habitation ou d'une habitation dans celui-ci ou dans l'adjonction est donnée à une personne en vertu d'un contrat de

louage ou d'un accord semblable, en vue de l'occupation de l'immeuble ou de l'habitation pour la première fois par un particulier à titre de résidence;

- le moment où l'immeuble d'habitation ou une habitation dans celui-ci ou dans l'adjonction est occupé par le constructeur, si celui-ci est un particulier et qu'il est le premier à occuper l'immeuble ou une habitation dans celui-ci ou dans l'adjonction à titre de résidence.

**12.** Les travaux sont « presque achevés » lorsque la construction ou la rénovation majeure de l'immeuble d'habitation est achevée, généralement à 90 % ou plus, à un point où une personne peut raisonnablement habiter les lieux.

**13.** Le stade d'achèvement fait référence à la construction ou à la rénovation majeure du bâtiment alors que la juste valeur marchande de l'immeuble au moment où les travaux sont presque achevés inclut la valeur du terrain ainsi que celle du bâtiment partiellement achevé. Ainsi, il n'existe pas nécessairement de lien entre le pourcentage d'achèvement des travaux et la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation dont la construction ou la rénovation majeure est presque achevée. Par exemple, la juste valeur marchande d'un immeuble d'habitation dont la construction du bâtiment est achevée à 90 % ne correspond pas nécessairement à 90 % de la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation.