



Taxes à la consommation

TVQ. 226-1/R1 Fourniture à soi-même d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples

Publication : 29 juin 2012

Renvoi(s) : Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1), articles 32, 97, 225, 226 et 231

Cette version du bulletin d'interprétation TVQ. 226-1 remplace celle du 31 août 2005. Le bulletin a été révisé afin d'actualiser son contenu et d'apporter des précisions quant à la détermination de la juste valeur marchande d'une adjonction. Il s'applique à l'égard des fournitures d'immeubles effectuées après le 1^{er} juillet 1992.

Ce bulletin précise l'application de l'article 226 de la Loi sur la taxe de vente du Québec (LTVQ) concernant la fourniture à soi-même d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples.

APPLICATION DE LA LOI

1. Lorsqu'un constructeur construit une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples déjà existant, que cette adjonction est presque achevée, et que le constructeur donne la possession ou l'utilisation d'une habitation située dans cette adjonction à une personne en vertu d'un contrat de louage, d'une licence ou d'un accord semblable conclu en vue de l'occupation de l'habitation par un particulier à titre de résidence, les règles de la fourniture à soi-même s'appliquent. Il en est de même lorsqu'un constructeur, étant lui-même un particulier, occupe une habitation située dans l'adjonction à titre de résidence.

2. Ainsi, dans de telles situations, le constructeur est réputé avoir effectué et reçu une fourniture taxable de l'adjonction par vente et avoir payé à titre d'acquéreur et avoir perçu à titre de fournisseur la taxe de vente du Québec (TVQ) à l'égard de cette fourniture. La taxe est calculée sur la juste valeur marchande de l'adjonction à la plus tardive des dates suivantes :

- a) le jour où la construction de l'adjonction est presque achevée;
- b) le jour où la possession ou l'utilisation d'une habitation située dans l'adjonction est donnée en vertu d'un contrat de louage, d'une licence ou d'un accord semblable ou le jour où une habitation est occupée pour la première fois par le constructeur, s'il est un particulier.

3. La juste valeur marchande de l'adjonction comprendra uniquement la valeur de l'ajout au bâtiment dans le cas où la construction de l'adjonction se fait sur le terrain initial qui était raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment existant. Par ailleurs, lorsque l'ajout au bâtiment existant nécessite une superficie de terrain raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel plus vaste que le terrain initial, la juste valeur marchande de l'adjonction comprendra la valeur de l'ajout au bâtiment et la valeur de la portion du terrain qui devient raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment agrandi, compte tenu de l'ajout. Également, dans le cas où un terrain contigu au terrain initial est acquis dans le but de construire l'ajout au bâtiment, la juste valeur marchande comprendra la valeur de l'ajout au bâtiment ainsi que la valeur de la portion du nouveau terrain qui devient, en plus du terrain initial, raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment agrandi.

4. Par ailleurs, la construction d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples est réputée être presque achevée au plus tard le jour où la totalité ou la presque totalité des habitations (soit dans une proportion d'au moins 90 %) qui se trouvent dans l'adjonction est occupée après le début des travaux (article 231 de la LTVQ).

5. Enfin, lorsqu'un constructeur d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples vend l'immeuble avant qu'une habitation située dans l'adjonction ne soit occupée (c'est-à-dire avant que la règle de la fourniture à soi-même ne s'applique à l'adjonction) et que la fourniture de l'immeuble aurait été exonérée si l'adjonction n'avait pas été construite, l'adjonction et l'autre partie de l'immeuble sont réputées chacune être des biens distincts en application de l'article 32 de la LTVQ.

6. En conséquence, la fourniture de l'immeuble (excluant l'adjonction) est exonérée en vertu de l'article 97 de la LTVQ. La fourniture de l'adjonction est, quant à elle, taxable car celle-ci sera considérée comme une fourniture distincte de la vente du reste de l'immeuble. La taxe est donc payable exclusivement à l'égard de l'adjonction puisque celle-ci n'a pas été assujettie à la taxe en vertu des règles relatives à la fourniture à soi-même.

Exemple 1

Un constructeur acquiert un terrain pour y construire un immeuble d'habitation à logements multiples. Lorsque la construction de l'immeuble est presque achevée, le constructeur donne la possession d'une première habitation en vertu d'un contrat de louage. À ce moment, le constructeur s'autocotise sur la juste valeur marchande de l'immeuble (terrain et bâtiment) en vertu de l'article 225 de la LTVQ. Tout le terrain est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment et fait donc partie de l'immeuble d'habitation.

Quelques années plus tard, le constructeur procède à l'agrandissement de l'immeuble pour y ajouter de nouveaux logements. Conformément à l'article 226 de la LTVQ, le constructeur devra verser la taxe calculée sur la juste valeur marchande de l'adjonction lorsqu'il donnera la possession d'une première habitation située dans l'adjonction, qui est presque achevée, à une personne. Or, compte tenu que tout le terrain disponible qui est contigu au bâtiment fait déjà partie de l'immeuble d'habitation à logements multiples, la juste valeur marchande de l'adjonction comprendra alors la valeur de l'ajout au bâtiment seulement.

Exemple 2

Un constructeur acquiert en 1987 un terrain pour y construire un immeuble d'habitation à logements multiples. Tout le terrain est considéré raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment et fait donc partie de l'immeuble d'habitation. Cependant, aucune taxe n'a été payée en vertu de l'article 225 de la LTVQ car l'immeuble a été construit avant l'introduction de la TVQ en 1992.

En 2012, le constructeur décide de procéder à l'agrandissement de l'immeuble pour y construire des habitations. Conformément à l'article 226 de la LTVQ, le constructeur devra verser la taxe calculée sur la juste valeur marchande de l'adjonction. Or, compte tenu que tout le terrain disponible qui est contigu au bâtiment fait déjà partie de l'immeuble d'habitation à logements multiples, la juste valeur marchande de l'adjonction comprendra alors la valeur de l'ajout au bâtiment seulement.

Exemple 3

Un constructeur acquiert en 1985 un terrain (lot 4) pour y construire un immeuble d'habitation à logements multiples. Tout le terrain est considéré raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment et fait donc partie de l'immeuble d'habitation. Cependant, aucune taxe n'a été payée en vertu de l'article 225 de la LTVQ car l'immeuble a été construit avant l'introduction de la TVQ en 1992.

En 2012, le constructeur décide de procéder à l'agrandissement de l'immeuble. Pour ce faire, il acquiert un terrain contigu (lot 5) et, à la suite d'une modification cadastrale, les lots 4 et 5 deviennent le lot 7. Conformément à l'article 226 de la LTVQ, le constructeur devra verser la taxe calculée sur la juste valeur marchande de l'adjonction, c'est-à-dire la valeur de l'ajout au bâtiment seulement, s'il est déterminé que le terrain disponible avant la construction de l'adjonction (lot 4) demeure suffisamment grand pour l'usage résidentiel du bâtiment agrandi.

Cependant, si, à la suite de la construction de l'adjonction, une portion ou la totalité du nouveau terrain (lot 5) est jugée, en plus du terrain initial, raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment agrandi, le constructeur devra verser la taxe calculée sur la juste valeur marchande de l'ajout au bâtiment existant ainsi que sur la valeur de la portion du nouveau terrain qui fait partie de l'immeuble d'habitation à logements multiples après la construction de l'adjonction.

Exemple 4

Un constructeur acquiert en 1980 un terrain (lot 4) pour y construire un immeuble d'habitation à logements multiples. Tout le terrain est considéré raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment et fait donc partie de l'immeuble. Cependant, aucune taxe n'a été payée en vertu de l'article 225 de la LTVQ car l'immeuble a été construit avant l'introduction de la TVQ en 1992.

En 2012, le constructeur acquiert un terrain contigu (lot 5) pour construire une adjonction à l'immeuble. Les deux lots n'ont pas fait l'objet d'une modification cadastrale et l'adjonction est construite sur le lot 5. Conformément à l'article 226 de la LTVQ, le constructeur devra verser la taxe calculée sur la juste valeur marchande de l'adjonction, c'est-à-dire la valeur de l'ajout au

bâtiment existant et la valeur de la portion du lot 5 raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel de l'ajout, compte tenu que le terrain disponible avant la construction de l'adjonction n'est pas suffisamment grand pour permettre l'usage résidentiel du bâtiment agrandi.

Exemple 5

Un constructeur acquiert un terrain pour y construire un immeuble d'habitation à logements multiples. Lorsque la construction de l'immeuble est presque achevée, le constructeur donne la possession d'une première habitation en vertu d'un contrat de louage. Une portion seulement du terrain est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment et fait donc partie de l'immeuble d'habitation. Le constructeur s'autocotise sur la juste valeur marchande de l'immeuble (la portion du terrain raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment et le bâtiment) en vertu de l'article 225 de la LTVQ.

Quelques années plus tard, le constructeur procède à l'agrandissement de l'immeuble pour y ajouter de nouveaux logements. Conformément à l'article 226 de la LTVQ, le constructeur devra verser la taxe calculée sur la juste valeur marchande de l'adjonction lorsqu'il donnera la possession d'une première habitation située dans l'adjonction, qui est presque achevée, à une personne. Comme l'ajout au bâtiment existant nécessite une superficie de terrain raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel plus vaste que le terrain initial, la juste valeur marchande de l'adjonction comprendra la valeur de l'ajout au bâtiment et la valeur de la nouvelle portion du terrain raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment agrandi.