REVENU QUÉBEC
Direction principale des lois sur les taxes
et l'administration fiscale et des
affaires autochtones

Montréal, le 22 mai 2025

*****

**Objet : Interprétation relative à la TPS/TVH**
**Interprétation relative à la TVQ**
**Utilisation mixte d'un chalet – Qualification à titre d'immeuble d'habitation**
**N/Réf. : 22-060683-002**

Bonjour,

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation relativement à la qualification d'un chalet d'utilisation mixte à titre d'« immeuble d'habitation » au sens de la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C. (1985), ch. E-15) [LTA] et de la Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1) [LTVQ].

**Exposé des faits**

D'après le contenu de votre demande ainsi que des précisions complémentaires que vous avez apportées par la suite, notre compréhension des faits tels que soumis est la suivante :

1. Un particulier (Particulier) est propriétaire depuis 20X1 d'un chalet situé au Québec.

2. Particulier n'est pas un inscrit aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS)/taxe de vente harmonisée (TVH) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).

3. Depuis 20X1 jusqu'à ***** 20X6, Particulier a utilisé le chalet exclusivement à des fins personnelles.

4. En 20X5, Particulier a obtenu une attestation de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) en vue d'exploiter le chalet à titre d'établissement d'hébergement touristique.

5. Quoiqu'une attestation ait été obtenue en 20X5, l'immeuble n'a pas été fourni par bail ni en 20X5 ni en 20X6.

6. De ***** 20X6 à ***** 20X7, des travaux importants de rénovations et d'agrandissement ont été effectués, au cours desquels le chalet n'était pas habitable ni ne pouvait être loué à des fins résidentielles ou d'hébergement.

7. En 20X8, le chalet a été loué pour ***** jours (moins de 10 jours); le reste de l'année, il a servi à des fins personnelles pour Particulier ou est resté vacant.

8. À l'avenir, Particulier prévoit utiliser son chalet de l'une ou l'autre des façons suivantes :

    a. À plus de 50 % à ses fins personnelles et le reste du temps disponible pour la location à court terme (moins de 30 jours) à des fins d'hébergement (Scénario 1);

    b. Pour environ 61 jours consécutifs par année à des fins personnelles et le reste du temps disponible pour la location à court terme (moins de 30 jours) à des fins d'hébergement (Scénario 2).

9. Dans les deux scénarios, la disponibilité du chalet pour la location à court terme ne sera pas affichée sur les plateformes de location; le chalet sera loué sur référence seulement, notamment à des amis, à des membres de la famille ainsi qu'à toute personne qui en aura été informée (bouche-à-oreille).

10. Le chalet est accessible et habitable pendant toute l'année et il sera loué meublé.

**Interprétation demandée**

À l'égard des deux scénarios présentés au paragraphe 8 de l'exposé des faits, vous souhaitez obtenir les précisions suivantes :

1) Le chalet se qualifie-t-il d'« immeuble d'habitation » au sens du paragraphe 123(1) de la LTA et de l'article 1 de la LTVQ?

2) Si Particulier était inscrit aux fichiers de la TPS/TVH et de la TVQ, de quelle manière le pourcentage d'utilisation du chalet à des fins d'activités commerciales pourrait-il être déterminé?

3) La revente du chalet constitue-t-elle une fourniture exonérée?

**Interprétation donnée**

<u>Taxe sur les produits et services (TPS) / Taxe de vente harmonisée (TVH)</u>

La TVH s'applique dans les provinces participantes aux taux suivants : 13 % en Ontario, 14 % en Nouvelle-Écosse et 15 % au Nouveau-Brunswick, à Terre-Neuve-et-Labrador et à l'Île-du-Prince-Édouard. La TPS s'applique au taux de 5 % dans les provinces non participantes, dont le Québec.

*1) Qualification du chalet*

L'alinéa a) de la définition de l'expression « immeuble d'habitation » prévue au paragraphe 123(1) de la LTA énonce qu'un immeuble d'habitation correspond à la partie constitutive d'un bâtiment qui comporte au moins une habitation, y compris :

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

- la proportion du fonds sous-jacent au bâtiment correspondant au rapport entre cette partie constitutive et l'ensemble du bâtiment.

Une « habitation », également définie à ce même paragraphe, inclut entre autres une maison individuelle qui est occupée à titre résidentiel ou d'hébergement ou fournie par bail, licence ou accord semblable pour être utilisée à ce titre.

Toutefois, suivant la définition d'« immeuble d'habitation », est exclu de cette définition :

(1) tout ou partie d'un bâtiment qui est un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable, ainsi que le fonds et les dépendances qui y sont attribuables (test de l'hôtel);

(2) si le bâtiment n'est pas visé à l'alinéa c) de la définition d'« immeuble d'habitation » (test de l'alinéa c)); et

(3) si la totalité ou la presque totalité des baux, licences ou accords semblables, aux termes desquels les habitations dans le bâtiment ou dans la partie de bâtiment sont fournies, prévoient, ou sont censés prévoir, des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours (test du 90 %).

*Test du 90 %*

Le test du 90 % tient compte de toutes les locations (à long et à court terme) de l'immeuble fournies par son propriétaire. La période de référence pour l'utilisation de ce test doit être déterminée de manière raisonnable et être utilisée de façon uniforme. Normalement, une période d'un an est appropriée[1], la même que celle utilisée aux fins du test de l'hôtel. Un propriétaire ne pouvant louer son immeuble à lui-même, les périodes d'occupation ou d'utilisation de l'immeuble par son propriétaire ne sont pas prises en compte dans le test du 90 %, quoiqu'elles demeurent pertinentes pour le test de l'hôtel[2].

En l'occurrence, dans l'un ou l'autre des deux scénarios, la totalité des baux aux termes desquels le chalet est fourni au cours d'une année prévoit des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours.

*Test de l'alinéa c)*

L'alinéa c) de la définition de l'expression « immeuble d'habitation » au paragraphe 123(1) de la LTA fait référence entre autres à la totalité du bâtiment visé à l'alinéa a), qui est la propriété d'un particulier, ou qui lui a été fourni par vente, et qui sert principalement de résidence au particulier, à son ex-époux ou

---

[1] Agence du revenu du Canada (ARC), Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-053, « Application du critère de la totalité ou presque aux immeubles d'habitation », 2 novembre 1992.
[2] ARC, HQ 78828, « Application of GST/HST to Condominium Fee », 23 juillet 2010.

ancien conjoint de fait ou à un particulier lié à ce particulier, y compris les dépendances, le fonds sous-jacent et la partie du fonds contigu qui sont raisonnablement nécessaires à l'usage du bâtiment.

Dans le Scénario 1, le chalet servirait principalement de résidence à Particulier et serait donc un bâtiment visé à l'alinéa c) de la définition d'« immeuble d'habitation ». En ce qui concerne le Scénario 2, à défaut de connaître le nombre de jours où le chalet sera effectivement loué, les faits soumis ne permettent pas de déterminer si le chalet servirait principalement de résidence à Particulier et donc s'il serait ou non un bâtiment visé à l'alinéa c) de la définition d'« immeuble d'habitation ».

*Test de l'hôtel*

Aux termes de l'Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-099[3], l'ARC a élaboré les lignes directrices suivantes afin de déterminer si tout ou partie d'un bâtiment est exploité comme un hôtel, un motel, une auberge, une pension, ou un gîte semblable :

- l'établissement fournit habituellement l'hébergement temporaire et ne constitue pas un lieu de résidence permanent;
- si la réglementation municipale et(ou) provinciale l'exige, l'établissement a le droit, en vertu d'un permis, d'offrir un lieu d'hébergement provisoire;
- l'établissement est offert à la location au public sur une base temporaire (passagère);
- le cas échéant, il y a une aire d'inscription commune;
- les chambres ou les appartements de l'établissement sont meublés par le fournisseur;
- selon la nature de l'établissement, les services d'entretien ménager sont disponibles, de même que d'autres locaux comme, par exemple, des restaurants, des salles de réunion ou des boutiques.

Il est habituellement nécessaire que l'intention manifeste d'exploiter les lieux comme un hôtel, une pension ou un établissement de même nature soit clairement établie. Sans forcément s'appliquer dans tous les cas à l'égard d'un établissement donné, les lignes directrices devraient de manière générale être respectées <u>pendant toute l'année</u>.

Ici, suivant l'un ou l'autre des deux scénarios, le chalet n'est pas offert au public pendant toute l'année. Ainsi, le chalet n'est pas un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable. Le test de l'hôtel n'étant pas satisfait, l'exclusion prévue à la définition d'« immeuble d'habitation » ne trouve pas application, et le chalet se qualifie d'« immeuble d'habitation ».

---

[3] ARC, Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-099, « Le sens des mots et expressions 'hôtel', 'motel', 'auberge', 'maison de pension', 'résidence', et 'tout local analogue', utilisées dans la définition d'un 'immeuble d'habitation' et d'une 'habitation' », 16 décembre 1993.

*2) Détermination du pourcentage d'utilisation du chalet à des fins d'activités commerciales*

Une « activité commerciale », telle que définie au paragraphe 123(1) de la LTA, comprend la réalisation d'une fourniture, sauf une fourniture exonérée, d'un immeuble de la personne, y compris les actes qu'elle accomplit dans le cadre ou à l'occasion de la fourniture.

Suivant l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la LTA, est exonérée la fourniture :

**a)** d'un immeuble d'habitation ou d'une habitation dans un tel immeuble, par bail, licence ou accord semblable, en vue de son occupation continue à titre résidentiel ou d'hébergement par le même particulier dans le cadre de l'accord pour une durée d'au moins un mois;

**b)** d'une habitation, par bail, licence ou accord semblable, en vue de son occupation à titre résidentiel ou d'hébergement si la contrepartie de la fourniture ne dépasse pas 20 $ par jour d'occupation.

C'est dire que la fourniture d'un immeuble d'habitation pour une durée d'un mois ou moins, pourvu que la contrepartie soit de 20 $ ou plus par jour d'occupation, constitue une fourniture taxable dont la réalisation est considérée comme une activité commerciale.

Lorsqu'un immeuble est utilisé en partie à des fins personnelles par son propriétaire et en partie en vue de réaliser des fournitures taxables pour une contrepartie, une méthode doit être adoptée pour l'attribution des biens ou des services qui ont été acquis, importés ou transférés dans une province participante, pour utilisation partielle dans le cadre des activités commerciales d'un inscrit et à d'autres fins[4]. À cet égard, le paragraphe 141.01(5) de la LTA rappelle que seules des méthodes justes et raisonnables et suivies tout au long d'un exercice peuvent être employées par une personne au cours de l'exercice pour déterminer la mesure dans laquelle :

**a)** la personne acquiert, importe ou transfère dans une province participante des biens ou des services afin d'effectuer une fourniture taxable pour une contrepartie ou à d'autres fins;

**b)** des biens ou des services sont consommés ou utilisés en vue de la réalisation d'une fourniture taxable pour une contrepartie ou à d'autres fins.

Sous ce rapport, il peut exister plus d'une méthode juste et raisonnable, laquelle doit être suivie tout au long d'un exercice. Entre autres méthodes, le ministre accepte que le pourcentage d'utilisation à des fins d'activités commerciales soit calculé en considérant le total des jours où le chalet est utilisé

---

[4] Lire aussi : ARC, Mémorandum sur la TPS/TVH 8.3, « Calcul des crédits de taxe sur les intrants », août 2014.

aux fins de location taxable à court terme sur le total des jours d'utilisation du chalet au cours d'une année[5].

*3) Revente du chalet*

Dans la mesure où le chalet se qualifie d'immeuble d'habitation au moment de sa revente, celle-ci pourra constituer une fourniture exonérée par l'article 2 de la partie I de l'annexe V de la LTA si les conditions prévues sont remplies.

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 mémorandum sur la TPS/TVH (1-4) *Service de décisions et d'interprétations en matière d'accise et de TPS/TVH,* 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/TVH 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/TVH.

Pour tout renseignement complémentaire quant à cette lettre, vous pouvez communiquer avec *****.

Veuillez agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

*****
Direction de l'interprétation relative
à l'imposition des taxes

[5] ARC, Info TPS/TVH GI-025, « Achat, utilisation et vente de propriétés de vacances par des particuliers », février 2007, exemple 5.