



DESTINÉE À : *****

EXPÉDIÉE PAR : *****
Direction de l'interprétation relative
à l'imposition des taxes

DATE : Le 4 mars 2024

OBJET : **Interprétation relative à la TPS/TVH et à la TVQ**
Réduction de la juste valeur marchande d'un immeuble
d'habitation aux fins des règles de fourniture à soi-même -
Taxe nette versée par erreur
N/Réf. : 22-061599-001

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), c. E-15) [LTA] et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (RLRQ, c. T-0.1) [LTVQ] quant à un montant de taxe nette qui aurait été versé en trop en raison de la réévaluation de la juste valeur marchande (JVM) d'un immeuble d'habitation qui a été considéré aux fins des règles de fourniture à soi-même.

Exposé des faits

D'après le contenu de votre demande ***** , notre compréhension des faits est la suivante :

1. ***** est le constructeur (Constructeur) d'un immeuble d'habitation à logements multiples (Immeuble).
2. Constructeur est 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) et sa période de déclaration est mensuelle.
3. Les conditions prévues au paragraphe 191(3) de la LTA ainsi qu'à l'article 225 de la LTVQ étant remplies, les règles de fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation à logements multiples se sont appliquées à Constructeur.
4. Selon ces règles, Constructeur est réputé :
 - avoir effectué et reçu une fourniture taxable de l'Immeuble par vente le jour où les travaux ont été achevés en grande partie ou, s'il est postérieur, le jour où la possession ou l'utilisation de l'habitation a été transférée à une personne en vue de son occupation à titre résidentiel;

- avoir payé à titre d'acquéreur et perçu à titre de fournisseur la taxe relative à la fourniture, calculée sur la JVM de l'Immeuble au dernier en date de ces jours.
- 5. En ***** 20X1, Constructeur a produit une déclaration de TPS/TVH et de TVQ relativement à sa période de déclaration ***** 20X1, dans laquelle il a inclus la taxe relative à la fourniture à soi-même de l'Immeuble dans le calcul de sa taxe nette.
- 6. Pour cette même période, Constructeur a demandé un remboursement pour fonds de terre et bâtiments loués à titre résidentiel en vertu du paragraphe 256.2(3) de la LTA et des articles 378.6 et 378.7 de la LTVQ.
- 7. Pour déterminer la JVM de l'Immeuble au moment où les règles de fourniture à soi-même se sont appliquées, Constructeur s'est appuyé sur un rapport d'évaluateurs agréés effectué à cette fin et daté du ***** 20X1 (Rapport d'évaluation du ***** 20X1).
- 8. *****.
- 9. En ce qui concerne la TPS/TVH, ***** aucun avis de cotisation n'a été transmis.
- 10. En ce qui concerne la TVQ, ***** un avis de cotisation a été émis à Constructeur le ***** 20X2.
- 11. En 20X5, de nouveaux évaluateurs agréés auraient rédigé un rapport d'analyse préliminaire pour Constructeur dans lequel ils auraient établi une JVM de l'Immeuble, au ***** 20X1, moindre que celle qui avait été déterminée dans le Rapport d'évaluation du ***** 20X1.
- 12. ***** . Conséquemment, Constructeur a réclamé dans sa déclaration de TPS/TVH un montant à titre de « CTI et redressements »¹ et dans sa déclaration de TVQ un montant à titre de « RTI et redressements »², pour sa période de déclaration ***** 20X5.
- 13. *****.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part afin de déterminer si Constructeur peut déduire, dans le calcul de sa taxe nette d'une période de déclaration subséquente (***** 20X5), un montant découlant d'un ajustement de la JVM de l'Immeuble ayant servi au calcul de la taxe relative à la fourniture réputée d'une période de déclaration antérieure (***** 20X1).

¹ À la ligne 108 du formulaire FPZ-500 - Déclaration de la TPS/TVH et de la TVQ.

² À la ligne 208 du formulaire FPZ-500 - Déclaration de la TPS/TVH et de la TVQ.

Interprétation donnée

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

Commentaires généraux

En vertu des paragraphes 228(1) et 238(1) de la LTA, l'inscrit doit présenter une déclaration au ministre pour chacune de ses périodes de déclaration et y calculer sa taxe nette.

De manière générale, le calcul de la taxe nette est prévu au paragraphe 225(1) de la LTA. Conformément à ce paragraphe, une personne doit notamment prendre en compte le total des montants devenus percevables et des montants qu'elle a perçus au cours de la période de déclaration donnée au titre de la taxe.

Dans le cas présent, considérant que les règles prévues au paragraphe 191(3) de la LTA ont trouvé application en ***** 20X1, Constructeur a, entre autres, été réputé avoir effectué la fourniture taxable de l'Immeuble par vente et avoir perçu à titre de fournisseur la taxe relative à la fourniture, calculée sur la JVM de l'Immeuble.

Conséquemment, pour la période de déclaration ***** 20X1, le total des montants perçus à prendre en compte dans le calcul de la taxe nette de cette période inclut la taxe réputée perçue en vertu du paragraphe 191(3) de la LTA.

Ainsi, s'il s'avérait que la JVM de l'Immeuble prise en compte était erronée, il en résulterait une erreur dans le calcul de la taxe nette de la personne pour la période de déclaration visée par la fourniture réputée à soi-même, soit ***** 20X1 dans le présent cas.

Demande d'un montant à titre de crédit de taxe sur les intrants (CTI) et redressements dans une déclaration subséquente

Les dispositions relatives au calcul de la taxe nette ne permettent pas à un inscrit de déduire un montant découlant d'une réévaluation de la JVM de l'Immeuble ayant servi au calcul de la taxe relative à la fourniture réputée à soi-même d'un immeuble d'habitation à logements multiples dans une période de déclaration postérieure à la déclaration initiale.

Conséquemment, le montant demandé par Constructeur à titre de CTI et de redressements dans sa période de déclaration ***** 20X5 doit être refusé.

Considérant qu'un tel refus entraîne l'établissement d'une cotisation, il est alors nécessaire pour le ministre de déterminer si un montant de remboursement non demandé en vertu du paragraphe 296(2.1) de la LTA peut être appliqué pour la période de déclaration ***** 20X5.

Application d'un montant de remboursement non demandé

Le paragraphe 296(2.1) de la LTA est libellé de la manière suivante :

(2.1) Le ministre, s'il constate les faits ci-après relativement à un montant (appelé « montant de remboursement déductible » au présent paragraphe) lors de l'établissement d'une cotisation concernant la taxe nette d'une personne pour une

période de déclaration de celle-ci ou concernant un montant (appelé « montant impayé » au présent paragraphe) qui est devenu payable par une personne en vertu de la présente partie, applique tout ou partie du montant de remboursement déductible en réduction de la taxe nette ou du montant impayé comme si la personne avait payé ou versé, à la date visée aux sous-alinéas a)(i) ou (ii), le montant ainsi appliqué au titre de la taxe nette ou du montant impayé :

a) le montant de remboursement déductible aurait été payable à la personne à titre de remboursement s'il avait fait l'objet d'une demande produite aux termes de la présente partie à la date suivante et si, dans le cas où le remboursement vise un montant qui fait l'objet d'une cotisation, la personne avait payé ou versé ce montant :

(i) si la cotisation concerne la taxe nette pour la période de déclaration, la date limite de production de la déclaration aux termes de la section V pour la période,

(ii) si la cotisation concerne un montant impayé, la date à laquelle ce montant est devenu payable par la personne;

b) le montant de remboursement déductible n'a pas fait l'objet d'une demande produite par la personne avant le jour où l'avis de cotisation lui est envoyé;

c) le montant de remboursement déductible serait payable à la personne s'il faisait l'objet d'une demande produite aux termes de la présente partie le jour où l'avis de cotisation lui est envoyé, ou serait refusé s'il faisait l'objet d'une telle demande du seul fait que le délai dans lequel il peut être demandé a expiré avant ce jour.

Ainsi, de manière générale, lorsque les conditions prévues au paragraphe 296(2.1) de la LTA sont remplies au moment de l'établissement d'une cotisation concernant la taxe nette d'une personne pour une période de déclaration donnée, le ministre doit appliquer un montant de remboursement déductible en réduction de la taxe nette qu'il s'apprête à établir³.

D'abord, il convient de mentionner que parmi les conditions prévues au paragraphe 296(2.1) de la LTA, le ministre doit constater qu'un montant aurait été payable à titre de remboursement s'il avait fait l'objet d'une demande produite à la date limite de production de la déclaration visée par la cotisation à émettre.

Dans le cas présent, la période de déclaration devant faire l'objet de l'établissement d'une cotisation étant ***** 20X5, la date limite de production pour cette période, en vertu de l'alinéa 238(1)b) de la LTA, correspondait au délai d'un mois suivant la fin de la période de déclaration. Il faut donc déterminer si, à cette dernière date, un remboursement aurait pu être payable à Constructeur.

Les remboursements sont prévus à la section VI de la partie IX de la LTA. Parmi ceux-ci, l'article 261 de la LTA prévoit le remboursement d'un montant payé par erreur. Sommairement, selon cette disposition, lorsqu'une personne paie un montant au titre de la taxe ou de la taxe nette alors qu'elle n'avait pas à le payer

³ Si le montant de remboursement déductible ne peut être appliqué en totalité en réduction de la taxe nette que le ministre s'apprête à établir, le solde peut être appliqué à l'encontre d'un montant impayé d'une autre période de déclaration ou remboursé, sous réserve des restrictions prévues aux paragraphes 296(3.1), (4.1) et (7) de la LTA.

ou à le verser, elle peut demander au ministre de le lui rembourser. Toutefois, parmi les restrictions applicables, la personne doit en faire la demande dans les deux ans suivant le paiement ou le versement du montant, et ce montant ne doit pas avoir été pris en compte à titre de taxe ou de taxe nette pour une période de déclaration à l'égard de laquelle le ministre a établi une cotisation.

Selon les faits portés à notre connaissance, le montant que Constructeur allègue avoir versé en trop a été inclus dans le calcul de sa taxe nette pour sa période de déclaration ***** 20X1 et a été versé en ***** 20X1. Le délai pour faire une demande de remboursement de taxe nette versée par erreur en vertu de l'article 261 de la LTA arrivait donc à échéance deux ans plus tard, soit en ***** 20X3.

Il s'ensuit que ce montant ne peut constituer un montant de remboursement déductible aux fins du paragraphe 296(2.1) de la LTA, au ***** 20X5, car le montant n'aurait pas été payable à titre de remboursement s'il avait fait l'objet d'une demande à cette date.

Taxe de vente du Québec (TVQ) / Loi sur l'administration fiscale

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.

Il convient néanmoins d'ajouter qu'en ce qui concerne la TVQ, un avis de cotisation a été émis à Constructeur en 20X2 pour la période de déclaration ***** 20X1, soit la période au cours de laquelle la taxe relative à la fourniture à soi-même de l'Immeuble a été incluse dans le calcul de sa taxe nette.

Or, comme mentionné ci-haut, une personne n'a pas droit à un remboursement d'un montant payé par erreur si le montant a été pris en compte à titre de taxe nette pour une période de déclaration de la personne et que celle-ci a été cotisée pour cette période⁴.

Conséquemment, le ministre ne peut déterminer le droit de Constructeur à un remboursement à ce titre et procéder à l'affectation d'un tel remboursement en vertu de l'article 30.5 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, c. A-6.002).

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

⁴ Art. 400 de la LTVQ.