



Québec, le 30 janvier 2024

\*\*\*\*\*

**Objet : Interprétation relative à la TPS/TVH  
Interprétation relative à la TVQ  
Fourniture par vente d'immeubles - Plateforme  
de logements  
N/Réf. : 23-066791-001**

---

Bonjour,

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] à l'égard de la fourniture par vente d'immeubles.

**Exposé des faits**

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

1. \*\*\*\*\*, un particulier (Propriétaire) a acquis un immeuble situé au Québec (Immeuble 1) en vue de le fournir par bail à des fins résidentielles ou d'hébergement à des particuliers pour des périodes d'occupation de plus de 30 jours.
2. Cependant, n'ayant pas été en mesure de trouver un locataire afin d'occuper l'Immeuble 1 pour les fins prévues et ayant des difficultés financières, Propriétaire a décidé de fournir l'Immeuble 1 via une plateforme de logements pour des périodes d'occupation de moins de 30 jours.
3. Propriétaire a demandé une attestation de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) afin d'exploiter l'Immeuble 1 à titre de résidence de tourisme, laquelle fut toutefois refusée.
4. L'Immeuble 1 était offert meublé par Propriétaire.
5. La fourniture par bail de l'Immeuble 1 pour des périodes d'occupation de moins de 30 jours s'est échelonnée de \*\*\*\*\*.
6. À compter \*\*\*\*\*, Propriétaire a, conformément à son intention initiale, fourni l'Immeuble 1 pour des périodes de plus de 30 jours.
7. \*\*\*\*\*, Propriétaire a acquis un second immeuble situé au Québec en vue de l'occuper à titre résidentiel (Immeuble 2).

8. Suivant son acquisition, Propriétaire a effectué des rénovations à l'Immeuble 2, lesquelles ne se qualifient pas de « rénovations majeures » au sens de cette expression définie au paragraphe 123(1) de la LTA et à l'article 1 de la LTVQ.
9. À la suite des rénovations, Propriétaire a occupé l'Immeuble 2 à titre résidentiel, \*\*\*\*\*.
10. À compter \*\*\*\*\*, Propriétaire a cessé d'occuper l'Immeuble 2 à titre résidentiel pour des raisons familiales.
11. À partir de ce moment, Propriétaire avait l'intention de fournir l'Immeuble 2 par bail à des fins résidentielles ou d'hébergement à des particuliers pour des périodes d'occupation de plus de 30 jours.
12. Toutefois, n'ayant pas été en mesure de trouver un locataire afin d'occuper l'Immeuble 2 à ce titre, Propriétaire a fourni l'Immeuble 2 par bail via la même plateforme de logements pour des périodes d'occupation de moins de 30 jours.
13. Propriétaire a l'intention de cesser ces locations via la plateforme de logements dès qu'il trouvera un locataire pour occuper l'Immeuble 2 pour des périodes de plus de 30 jours.
14. Propriétaire a obtenu une attestation de la CITQ afin d'exploiter l'Immeuble 2 à titre de résidence de tourisme.
15. L'Immeuble 2 est offert meublé par Propriétaire.
16. Propriétaire rencontre des difficultés financières et désire vendre l'Immeuble 1 et l'Immeuble 2.
17. Propriétaire n'est pas 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).

### **Interprétation demandée**

Vous désirez savoir si la fourniture par vente de l'Immeuble 1 et de l'Immeuble 2 est assujettie à la TPS/TVH et à la TVQ.

### **Interprétation donnée**

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

La TVH s'applique dans les provinces participantes aux taux suivants : 13 % en Ontario et 15 % au Nouveau-Brunswick, à Terre-Neuve-et-Labrador, en Nouvelle-Écosse et à l'Île-du-Prince-Édouard. La TPS s'applique au taux de 5 % dans les provinces non participantes. Considérant que l'Immeuble 1 et l'Immeuble 2 sont situés au Québec, soit dans une province non participante, la TPS s'applique au taux de 5 %, le cas échéant.

Le paragraphe 165(1) de la LTA énonce que tout acquéreur d'une fourniture taxable effectuée au Canada est tenu de payer à Sa Majesté du chef du Canada une taxe calculée au taux prévu sur la valeur de la contrepartie de la fourniture.

Selon le paragraphe 123(1) de la LTA, une « fourniture taxable » signifie une fourniture qui est effectuée dans le cadre d'une activité commerciale.

En vertu de ce même paragraphe, une « activité commerciale » est définie comme étant notamment la réalisation d'une fourniture d'immeuble, sauf s'il s'agit d'une fourniture exonérée.

Ainsi, la fourniture d'un immeuble constitue une fourniture taxable, sauf si celle-ci est visée par l'une des dispositions d'exonération prévue à l'annexe V de la LTA.

À cet égard, l'article 2 de la partie I de l'annexe V de la LTA prévoit que la fourniture par vente d'un immeuble d'habitation effectuée par une personne autre que le constructeur de l'immeuble est exonérée, à moins que cette personne ait demandé un crédit de taxe sur les intrants relativement à sa dernière acquisition de l'immeuble ou à des améliorations apportées à celui-ci.

Dans un premier temps, il faut donc déterminer si l'Immeuble 1 et l'Immeuble 2 se qualifient d'« immeuble d'habitation » au moment de la fourniture par vente. 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<sup>1</sup>, 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.

Toutefois, est exclu de cette définition tout ou partie d'un bâtiment qui est un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable, ainsi que les fonds et les dépendances qui y sont attribuables, si le bâtiment n'est pas visé à l'alinéa c)<sup>2</sup> de la définition d'un « immeuble d'habitation » prévue au paragraphe 123(1) de la LTA et 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.

---

<sup>1</sup> Une habitation s'entend notamment, aux termes du paragraphe 123(1) de la LTA, d'une maison individuelle fournie par bail, licence ou accord semblable, pour être utilisée à titre résidentiel ou d'hébergement.

<sup>2</sup> C'est-à-dire qu'il ne doit pas appartenir à un particulier qui s'en sert principalement à titre de résidence, ni à son ex-époux ou ancien conjoint de fait ou à un particulier qui lui est lié.

L'Agence du revenu du Canada (ARC), aux termes de l'Énoncé de politique sur la TPS/TVH P-099<sup>3</sup>, prévoit des lignes directrices afin de déterminer si un bâtiment ou une partie de bâtiment est un hôtel, un motel, une auberge, une pension, ou un gîte semblable. Ces lignes directrices, lesquelles devraient de manière générale être respectées pendant toute l'année, sont les suivantes :

- 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.

Par ailleurs, l'intention manifeste d'exploiter les lieux comme un hôtel, une pension ou un établissement de même nature doit être clairement établie.

Dans la présente situation, nous sommes d'avis que l'Immeuble 1 et l'Immeuble 2 ne sont pas exclus de la définition d'immeuble d'habitation au moment de la vente puisque ceux-ci ne se qualifient pas comme un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable. En effet, bien que certaines des lignes directrices de l'ARC soient remplies, l'intention manifeste de Propriétaire n'est pas d'exploiter l'Immeuble 1 et l'Immeuble 2 à ce titre.

Par conséquent, considérant que l'Immeuble 1 et l'Immeuble 2 se qualifient d'immeubles d'habitation, nous sommes d'avis que la fourniture par vente de ceux-ci constitue une fourniture exonérée en vertu de l'article 2 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

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.

---

<sup>3</sup> 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' », 1<sup>er</sup> janvier 1995.

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

Veillez agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

\*\*\*\*\*

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