

Québec, le 8 avril 2024

**Objet : Interprétation relative à la TPS/TVH
Interprétation relative à la TVQ
Sous-location d'immeubles
N/Réf. : 23-067011-001**

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 l'objet mentionné en titre.

Exposé des faits

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

1. ***** particuliers (Particuliers) sont propriétaires de ***** triplex résidentiels (Immeubles) situés au Québec.
2. Particuliers fournissent les Immeubles par bail à une société (Société A) pour une période de 12 mois.
3. Particuliers sont les actionnaires de Société A.
4. Société A fournit ensuite les Immeubles par bail à une firme de location de logements résidentiels (Société B) pour une période de 12 mois.
5. Société B fournit les habitations des Immeubles par bail en faveur de particuliers à des fins résidentielles ou d'hébergement pour des périodes d'occupation de moins de 30 jours.
6. Les habitations des Immeubles sont fournies meublées.
7. Aucun service d'entretien ménager n'est disponible.
8. La contrepartie relative aux fournitures effectuées par Société B excède 20 \$ par jour d'occupation.

Interprétation demandée

Vous désirez savoir si les fournitures sont assujetties à la TPS/TVH et à la TVQ conformément au paragraphe 165(1) de la LTA et à l'article 16 de la LTVQ.

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, dont le Québec. Considérant que les Immeubles sont situés au Québec, la TPS s'applique au taux de 5 %, le cas échéant.

Le paragraphe 165(1) de la LTA prévoit que tout acquéreur d'une fourniture taxable effectuée au Canada est tenu de payer à Sa Majesté du chef du Canada une taxe calculée 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, sauf une fourniture exonérée, d'un immeuble.

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

De façon sommaire, l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la LTA prévoit qu'est exonérée la fourniture par bail d'un bâtiment qui consiste uniquement en habitations, effectuée au profit d'un acquéreur (preneur) pour une période de location durant laquelle le preneur ou un sous-preneur fournit à son tour le bâtiment, ou une ou plusieurs parties de celui-ci, par bail et que la totalité ou presque de ces fournitures sont exonérées aux termes de l'article 6 ou 7 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

Conformément à l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la LTA, l'assujettissement à la TPS de la fourniture des Immeubles par Particuliers et Société A est tributaire du statut des fournitures effectuées par Société B.

À cet égard, l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la LTA prévoit qu'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.

Selon les faits soumis, nous sommes d'avis que la totalité des fournitures effectuées par Société B constitue des fournitures taxables. En effet, l'exonération prévue à l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la LTA ne peut pas s'appliquer puisque les fournitures sont effectuées pour des périodes d'occupation de moins de 30 jours et pour une contrepartie supérieure à 20 \$ par jour d'occupation.

Par conséquent, les fournitures des Immeubles par Particuliers et Société A constituent également des fournitures taxables puisque l'exonération prévue à l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la LTA ne peut pas trouver application.

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 *****.

Veillez agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

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