



Montréal, le 2 décembre 2024

**Objet : Interprétation relative à la TPS/TVH
Interprétation relative à la TVQ
Droit à des CTI/RTI - Bail avec droit de construire
N/Réf. : 24-067569-001**

Bonjour,

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. 1985, ch. E-15) [LTA] et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (RLRQ, c. T-0.1) [LTVQ] à l'égard des crédits de taxe sur les intrants (CTI) et des remboursements de la taxe sur les intrants (RTI) demandés par une société.

Exposé des faits

D'après le contenu de votre demande et des précisions que vous nous avez transmises, notre compréhension des faits est la suivante:

1. Particulier A et Particulier B (Propriétaires) sont inscrits 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).
2. Propriétaires détiennent un lot situé au Québec (Immeuble) sur lequel est sise leur résidence principale (Résidence) utilisée exclusivement à des fins personnelles.
3. Particulier A est l'unique actionnaire de ***** (Société).
4. Société est inscrite aux fichiers de la TPS/TVH et de la TVQ.
5. Dans le cadre de l'exploitation de son entreprise, Société requiert un espace qu'elle utilisera exclusivement à des fins commerciales.

6. À cette fin, Propriétaires et Société signent un bail avec droit de construire (Bail), lequel prévoit notamment ce qui suit :
 - a. Propriétaires louent à Société un emplacement sur l'Immeuble, lequel emplacement (Lieux loués) comprend :
 - i. l'agrandissement du 2^e étage de la Résidence;
 - ii. la construction d'un garage y étant annexé;
 - iii. une partie du terrain raisonnablement nécessaire à l'usage de Société.
 - b. Propriétaires accordent le droit à Société d'apporter toutes les constructions, rénovations, réparations et réalisations (Améliorations) aux Lieux loués, ainsi que d'aménager ceux-ci à sa seule discrétion et d'y installer tous les accessoires que Société désire.
 - c. Propriétaires renoncent au bénéfice de l'accession pour la durée du Bail et ses renouvellements à l'égard des Améliorations apportées par Société aux Lieux loués.
 - d. Durant la durée du Bail, les Améliorations, qu'elles soient meubles ou immeubles, apportées aux Lieux loués appartiennent à Société au fur à mesure de leur réalisation.
 - e. Les Lieux loués serviront exclusivement à un usage commercial pour les fins de l'entreprise exploitée par Société. Société n'utilisera pas, ni ne permettra à quiconque d'utiliser les Lieux loués, en tout ou en partie, pour tout autre usage.
 - f. Les Améliorations apportées aux Lieux loués par Société tout au long de la durée du Bail retourneront de plein droit aux Propriétaires à la fin du Bail avec compensation payable à Société à ce moment par Propriétaires, laquelle sera équivalente au plus élevé du coût des Améliorations indiqué dans les livres comptables de Société ou de leur juste valeur marchande à ce moment.
7. Le Bail n'est pas publié au Registre foncier du Québec.
8. À la suite de la signature du Bail, Société acquiert des biens et des services de divers fournisseurs inscrits aux fichiers de la TPS/TVH et de la TVQ (Fournisseurs) dans le but de réaliser les Améliorations aux Lieux loués.
9. À cette fin, Société conclut des ententes (Ententes) avec Fournisseurs.
10. Selon les Ententes, Société est tenue de payer Fournisseurs relativement aux biens et services acquis.
11. À cet égard, Société a payé les taxes qui lui ont été facturées par Fournisseurs relativement aux biens et services fournis par ces derniers.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une confirmation de notre part à l'effet que Société a droit aux CTI et aux RTI demandés relativement aux factures émises par Fournisseurs.

Interprétation donnée

Le Bail, les Ententes et les factures émises par Fournisseurs n'ont pas été obtenus et n'ont pas été analysés aux fins de la présente interprétation. Ainsi, les commentaires qui suivent tiennent pour acquis que les faits exposés précédemment correspondent à la réalité de votre situation.

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.

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

Par ailleurs, le paragraphe 169(1) de la LTA prévoit qu'un inscrit a droit à un CTI relativement à la taxe payée ou devenue payable pour l'acquisition d'un bien ou d'un service, dans la mesure où ce bien ou ce service est acquis pour consommation, utilisation ou fourniture dans le cadre de ses activités commerciales. Ainsi, seul l'acquéreur de la fourniture du bien ou du service peut demander un CTI.

À ce sujet, le paragraphe 123(1) de la LTA définit le terme « acquéreur » comme suit :

- a) Personne qui est tenue, aux termes d'une convention portant sur une fourniture, de payer la contrepartie de la fourniture;
- b) personne qui est tenue, autrement qu'aux termes d'une convention portant sur une fourniture, de payer la contrepartie de la fourniture;
- c) si nulle contrepartie n'est payable pour une fourniture :
 - (i) personne à qui un bien, fourni par vente, est livré ou à la disposition de qui le bien est mis,
 - (ii) personne à qui la possession ou l'utilisation d'un bien, fourni autrement que par vente, est transférée ou à la disposition de qui le bien est mis,
 - (iii) personne à qui un service est rendu.

Par ailleurs, la mention d'une personne au profit de laquelle une fourniture est effectuée vaut mention de l'acquéreur de la fourniture.

L'alinéa 169(4)a) de la LTA prévoit qu'un inscrit peut demander un CTI pour une période de déclaration si, avant de produire la déclaration à cette fin, il obtient les renseignements suffisants pour établir le montant du crédit, y compris les renseignements visés par le *Règlement sur les renseignements nécessaires à une demande de crédit de taxe sur les intrants (TPS/TVH) (DORS/91-45) [Règlement]*.

L'article 3 du Règlement prévoit les renseignements nécessaires visés à l'alinéa 169(4)a) de la LTA relativement à une demande de CTI.

En l'espèce, aux fins du paragraphe 169(1) de la LTA, Société est l'acquéreur des biens et des services et ceux-ci sont acquis pour consommation, utilisation ou fourniture exclusivement dans le cadre de ses activités commerciales. Par conséquent, sous réserve que les conditions prévues à l'alinéa 169(4)a) de la LTA et au Règlement sont par ailleurs remplies, Société a droit aux CTI demandés relativement aux taxes payées pour l'acquisition de ces biens et services.

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