

# LE TACTICIEN

BULLETIN SUR LA TPS/TVH, LA TVQ ET LES AUTRES TAXES CANADIENNES

Juillet 2014

Volume XII, Numéro 3

## AUTRES DÉVELOPPEMENTS TOUCHANT L'IMMOBILIER

Le 19 juin dernier, le projet de Loi C-31, *Loi portant exécution de certaines dispositions du budget déposé au parlement le 11 février 2014 et mettant en œuvre d'autres mesures*, a reçu la sanction royale.

Ont ainsi force de loi les nouvelles mesures budgétaires annoncées dans ce budget fédéral et résumées dans notre Tacticien de février dernier (Volume XII, Numéro 2), notamment, celles portant sur le choix entre personnes étroitement liées, sur les nouveaux praticiens de la santé autorisés et sur le droit de l'Agence du revenu du Canada (ARC) d'inscrire au registre de la taxe sur les produits et services (TPS) un mandataire que l'ARC estime devrait l'être. Enfin, les nouvelles mesures d'exonération portant sur les fournitures de stationnement effectuées par des organismes du secteur public, ainsi que les organismes de bienfaisance aux patients et visiteurs d'un hôpital public, annoncées le 24 janvier 2014 et les autres modifications à la portée des exonérations touchant l'exploitation d'aires de stationnement par les organismes de bienfaisance ont été adoptées<sup>1</sup>.

Dans ce numéro du Tacticien, nous traiterons de nouveau d'immobilier en raison, notamment, de la publication d'un *Guide à l'intention des évaluateurs agréés en matière d'établissement de la juste valeur marchande – JVM – aux fins de l'autocotisation de la TPS et de la TVQ*, publié par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Ce document a pour but de mieux encadrer et uniformiser le travail des évaluateurs impliqués dans la détermination de la juste valeur marchande (JVM) d'un immeuble d'habitation aux fins des diverses mesures d'autocotisation prévues dans la *Loi sur la taxe d'accise (LTA)* et dans la *Loi sur la taxe de vente du Québec (LTVQ)*.

Nous vous proposons ensuite un examen des règles de taxes régissant la détention et l'exploitation d'un immeuble en indivision, y compris celles touchant l'inscription des copropriétaires indivis aux fins de l'exploitation de cet immeuble.

(suite à la page 2)

### *Dans ce numéro*

<b>Autres développements touchant l'immobilier ..</b>	<b>1</b>
<b>Établissement de la JVM aux fins de l'autocotisation de la TPS et de la TVQ.....</b>	<b>3</b>
<b>Immeubles détenus en indivision et inscription aux fins des taxes.....</b>	<b>6</b>
<b>Modifications aux définitions de « constructeur » et de « rénovations majeures ».....</b>	<b>8</b>
<b>Les organismes à but non lucratif sous la loupe de l'ARC .....</b>	<b>9</b>
<b>Nouvelle politique administrative de RQ liée aux exigences relatives au nom de l'acquéreur devant apparaître sur une facture.....</b>	<b>10</b>

<sup>1</sup> [www.lanouetailleraudet.com/pdf/fr/tacticien/2014-Vol.12No.2-Fevrier.pdf](http://www.lanouetailleraudet.com/pdf/fr/tacticien/2014-Vol.12No.2-Fevrier.pdf)

## AUTRES DÉVELOPPEMENTS TOUCHANT L'IMMOBILIER (SUITE)

Il est également question de modifications à la définition de « rénovations majeures » proposées le 8 avril 2014 par le ministère des Finances du Canada, lesquelles donneront une portée plus large aux règles d'assujettissement des logements résidentiels ayant fait l'objet de telles rénovations.

La LTA et la LTVQ contiennent des mesures d'exonération dont le statut est conditionné par celui de leur fournisseur. C'est ainsi que les fournitures des organismes de bienfaisance sont en grande partie exonérées. D'autres mesures d'exonération visent les organismes à but non lucratif. L'ARC a annoncé la tenue d'une consultation afin de préciser les critères permettant à ces dernières personnes de bénéficier d'une exonération d'impôt sur leurs revenus. Nous résumons les grands objectifs de cette consultation dans ce bulletin. Il sera intéressant de suivre cette consultation et ses répercussions possibles en TPS et en TVQ.

Enfin, nous vous indiquons, dans notre premier numéro de l'année que Revenu Québec (RQ) avait annoncé des mesures d'assouplissement dans l'administration des critères relatifs au nom qui devait apparaître sur une facture pour permettre la réclamation d'un crédit de taxe sur les intrants (CTI) et d'un remboursement de la taxe sur les intrants (RTI).

Nous en examinons les grandes lignes.

***Dans ce numéro du Tacticien, nous traiterons de nouveau d'immobilier en raison, notamment, de la publication d'un Guide à l'intention des évaluateurs agréés en matière d'établissement de la juste valeur marchande – JVM – aux fins de l'autocotisation de la TPS et de la TVQ, publié par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Ce document a pour but de mieux encadrer et uniformiser le travail des évaluateurs impliqués dans la détermination de la juste valeur marchande (JVM) d'un immeuble d'habitation aux fins des diverses mesures d'autocotisation prévues dans la Loi sur la taxe d'accise (LTA) et dans la Loi sur la taxe de vente du Québec (LTVQ).***

# ÉTABLISSEMENT DE LA JVM AUX FINS DE L'AUTOCOTISATION DE LA TPS ET DE LA TVQ

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) a récemment publié un guide<sup>2</sup> afin de servir d'outil de référence aux évaluateurs agréés dans l'établissement d'une JVM aux fins spécifiques des règles d'autocotisation de la TPS et de la taxe de vente du Québec (TVQ) applicables aux immeubles d'habitation dans la LTA et dans la LTVQ.

**Ils se sont entendus pour proposer les éléments essentiels nécessaires pour mieux encadrer et uniformiser le travail des évaluateurs agréés en expertise ainsi que ceux qui sont à l'emploi de RQ.**

## Les évaluateurs avaient-ils besoin d'un guide ?

Depuis l'entrée en vigueur des régimes de la TPS et de la TVQ, nombreuses ont été les situations de désaccord quant aux critères qui devaient permettre d'établir, aux fins des règles d'autocotisation, la JVM d'un immeuble nouvellement construit ou ayant fait l'objet de rénovations majeures ou de conversion.

Le sous-comité chargé de l'étude et de la rédaction de ce guide comprenait, notamment, des représentants de sociétés privées d'évaluateurs agréés et des représentants de RQ. Ils se sont entendus pour proposer les éléments essentiels nécessaires pour mieux encadrer et uniformiser le travail des évaluateurs agréés en expertise ainsi que ceux qui sont à l'emploi de RQ.

Le guide qui vient d'être récemment publié par l'OEAQ vise donc à servir d'outil de référence aux évaluateurs et répondre aux interrogations pouvant survenir lors de l'établissement d'une JVM aux fins d'autocotisation de la TPS et de la TVQ.

Le guide fournit les lignes directrices à suivre dans le cas de la construction des types de propriétés suivants :

- les résidences unifamiliales;
- les résidences multifamiliales;
- les résidences de personnes âgées.

Il traite également des situations d'adjonctions (agrandissements) à un immeuble d'habitation, de rénovations majeures à un immeuble d'habitation ou d'une conversion en immeuble d'habitation et, enfin, des critères particuliers applicables aux immeubles d'habitations subventionnés.

## Objectif des règles sur la fourniture à soi-même – l'équité

L'objectif des règles relatives à l'autocotisation (ou fourniture à soi-même), tel qu'exprimé dans les notes explicatives publiées en 1989 par les autorités fiscales fédérales est de s'assurer que l'autoconstructeur soit soumis au même régime que n'importe quelle autre personne qui achète un bâtiment neuf afin de le louer à titre résidentiel.

En l'absence de règles particulières, l'autoconstructeur qui construit un immeuble d'habitation ou y effectue des rénovations majeures aurait généralement un avantage concurrentiel en réalisant une épargne fiscale à l'égard de la valeur non taxable ajoutée à l'immeuble d'habitation, comme la valeur de la main-d'œuvre utilisée, les frais de financement et les profits qui seraient normalement réalisés par celui qui vend un immeuble d'habitation.

Dans la poursuite de cet objectif, le guide apporte d'abord une mise en situation du contexte dans lequel doit se faire cette évaluation.

Les autorités fiscales et les tribunaux définissent le concept de JVM de la façon suivante :

*« La juste valeur marchande d'un immeuble d'habitation représente le prix le plus élevé, exprimé en argent ou en valeur en argent, qui peut être obtenu sur un marché libre et sans restriction entre des parties bien renseignées, informées et prudentes agissant sans lien de dépendance, aucune des parties n'étant contrainte à transiger ».*

(suite à la page 4)

<sup>2</sup> [www.oeaq.gc.ca/fileadmin/pdf/2014-05-20\\_Document\\_JVM\\_pdf.pdf](http://www.oeaq.gc.ca/fileadmin/pdf/2014-05-20_Document_JVM_pdf.pdf)

## L'ÉTABLISSEMENT DE LA JVM AUX FINS DE L'AUTOCOTISATION DE LA TPS ET DE LA TVQ (SUITE)

Dans ce contexte, la valeur marchande témoigne du prix d'un bien soumis à un ensemble dicté par les forces du marché secondaire. Les auteurs du guide sont d'avis que la JVM, dans un contexte d'autocotisation, correspond davantage au prix d'un bien sur le **marché primaire**.

Voici également certaines autres lignes directrices générales devant guider le travail des évaluateurs :

- **L'évaluateur doit identifier clairement ce qu'il évalue.** Par exemple : une nouvelle construction, une adjonction à un immeuble existant, un immeuble qui a subi des rénovations majeures ou encore un immeuble qui a fait l'objet d'une conversion à un usage résidentiel.
- **L'état du bien à évaluer :** lorsque l'autoconstructeur est impliqué dans toutes les étapes de la production et de la mise en marché (vente ou location) du bien immobilier, l'objet à autocotiser devrait inclure toutes ces activités en s'assurant, pour le cas des résidences pour aînés, de soustraire la valeur contributive de l'intangible (entreprise), le cas échéant.
- **L'évaluateur doit estimer la valeur de l'immeuble comme s'il était à 100 % terminé.** Il doit laisser les comptables, les fiscalistes, les vérificateurs et les avocats faire les rajustements nécessaires dans le formulaire d'autocotisation du promoteur si les travaux ne sont pas finis à 100 % à la date d'évaluation. Selon le guide, les activités préalables à la mise en chantier d'un projet immobilier doivent également être considérées (ex. : acquisition de terrain, obtention d'un zonage, financement intérimaire, etc.).

### Précisions fournies sur les méthodes d'établissement de la valeur marchande

Le guide fournit également des précisions sur les trois méthodes traditionnelles suivies aux fins de la détermination de la JVM d'un immeuble et fournit les instructions suivantes aux évaluateurs.

#### i) Méthode du coût

La méthode du coût, qui est la somme de la valeur du terrain, du coût déprécié des bâtiments et des aménagements externes, est une des méthodes à employer pour donner une indication de la valeur marchande. L'utilisation de la méthode du coût est pertinente dans un contexte d'évaluation pour fins d'autocotisation en TPS et en TVQ, puisqu'à la date d'évaluation, le bien vient d'être construit.

Dans la situation où l'évaluateur a accès aux coûts réels de construction, il devrait toujours se référer aux indices de coûts à neuf des manuels de coûts reconnus afin de valider que les coûts réels du sujet sont le reflet du marché de la construction.

***Dans ce contexte, la valeur marchande témoigne du prix d'un bien soumis à un ensemble dicté par les forces du marché secondaire. Les auteurs du guide sont d'avis que la JVM, dans un contexte d'autocotisation, correspond davantage au prix d'un bien sur le marché primaire.***

#### Évaluation du terrain

Avec la méthode du coût, l'évaluateur agréé doit valider si le prix d'achat reflète la valeur marchande à la date d'autocotisation. Il doit également s'assurer que son zonage lors de l'acquisition (moment de l'entente sur le prix et non la date d'enregistrement de la transaction) était celui requis pour réaliser le projet.

Si le contexte de réalisation du projet et les coûts réels s'éloignent des indices de coûts estimés en utilisant le « manuel », il faut analyser le coût réel du projet et faire les rajustements nécessaires afin de s'assurer que les coûts calculés sont le reflet du marché.

L'évaluateur doit questionner pour vérifier la présence de coûts extraordinaires causés par des événements, tels que : grève des employés, découverte d'un sol contaminé, problèmes géotechniques ou structurels non prévus au début du projet.

L'évaluateur doit obtenir le détail des coûts inhérents aux événements qui résultent en des coûts extraordinaires pour le *constructeur* (promoteur/développeur).

(suite à la page 5)

# L'ÉTABLISSEMENT DE LA JVM AUX FINS DE L'AUTOCOTISATION DE LA TPS ET DE LA TVQ (SUITE)

*La publication de ce guide est saluée parce qu'elle permet d'établir les paramètres qui guideront et influenceront la détermination de la JVM aux fins des diverses dispositions de taxes prévoyant la nécessité d'établir cette valeur. Tel que précisé dans le guide, il n'établit pas une norme de pratique professionnelle mais un outil didactique pour encadrer et uniformiser le travail des évaluateurs.*

## ii) Méthode de comparaison

La fiabilité du résultat de la méthode de comparaison est tributaire du niveau de comparabilité de l'immeuble sujet avec les transactions survenues dans le marché.

### **Méthodologie d'application**

Bien qu'elle présente des lacunes, la méthode de comparaison se doit d'être appliquée selon les approches et techniques reconnues en évaluation immobilière. Ainsi, l'analyse doit prendre en compte le processus de rajustements usuels en évaluation foncière.

### **Rajustements**

Considérant le but de l'évaluation et le type d'immeuble à évaluer, l'évaluateur doit porter une attention particulière aux rajustements appliqués sur le prix de vente des propriétés comparables retenues dans son analyse. Il doit s'assurer que ces rajustements soient supportés par une analyse provenant du marché ayant les mêmes caractéristiques que le sujet à évaluer. Il doit être en mesure d'expliquer la méthodologie employée pour calculer chaque rajustement.

## iii) Méthode du revenu

La méthode du revenu est également une des méthodes d'évaluation à utiliser quand il s'agit d'un bien immobilier susceptible d'être acquis par un investisseur se basant sur une expectative de revenus. Les deux principales techniques d'actualisation utilisées sont l'actualisation des flux monétaires et l'actualisation directe.

Normalement, les rajustements de manques à gagner seront les mêmes dans la méthode de comparaison et dans la méthode du revenu.

Les méthodes de comparaison et du revenu sont difficiles d'application dans le cas des immeubles résidentiels locatifs en raison de la rareté habituelle de comparables récemment construits dont la mise en marché est terminée et le positionnement de marché a été atteint.

### **Taxes**

Nous vous rappelons enfin que la TPS/TVH (taxe de vente harmonisée) et la TVQ sont exclues de la définition de la JVM aux fins de l'autocotisation.

Ainsi, si les valeurs ont été établies en tenant compte implicitement ou explicitement de ces taxes, il faut s'assurer d'exclure la TPS/TVH et la TVQ nettes ainsi considérées.

La publication de ce guide est saluée parce qu'elle permet d'établir les paramètres qui guideront et influenceront la détermination de la JVM aux fins des diverses dispositions de taxes prévoyant la nécessité d'établir cette valeur. Tel que précisé dans le guide, il n'établit pas une norme de pratique professionnelle mais un outil didactique pour encadrer et uniformiser le travail des évaluateurs.

Il faudra donc toujours continuer à se questionner sur ce qui est susceptible d'avoir une influence sur cette détermination et d'en discuter avec un évaluateur sensibilisé aux considérations de taxes.

# Immeubles détenus en indivision et inscription aux fins des taxes

Nous avons grandement fait état, dans nos bulletins (Volume XI Numéro 3 et Volume XII Numéro 2) et nos communiqués (mai 2013 et mars 2014), de la problématique liée aux structures immobilières impliquant des prête-noms, aux nouvelles directives émises par l'ARC à cet égard ainsi qu'au règlement proposé par RQ aux situations problématiques pour les dossiers recensés par RQ dans le cadre d'une démarche spéciale visant ces structures.

Nombreux ont été les questionnements que nous avons reçus de personnes visées par de telles situations et dans le cadre des formations que nous offrons. Les solutions proposées pour régulariser la situation passée et ajuster le tir pour le futur ont suivi les caractéristiques propres à chacune des situations présentées.

Bien que distincte en soi de la problématique liée aux prête-noms, nous avons noté une certaine incompréhension liée aux règles de taxes visant l'inscription de propriétaires détenant, en indivision, un immeuble.

Nous avons cru pertinent de vous fournir des précisions sur ces règles et, notamment, sur les obligations en matière d'inscription aux fins de la TPS et de la TVQ des copropriétaires indivis.

## Concepts fondamentaux

Lorsqu'un immeuble est détenu en indivision par plusieurs copropriétaires, chacun de ces copropriétaires détient une quote-part du même immeuble, comparativement à la copropriété divisée où le propriétaire détient en propre sa partie d'immeuble désignée dans un acte de copropriété.

La détention d'un immeuble en indivision ne crée pas une « personne » sur le plan juridique et le regroupement ne peut pas s'inscrire. Ainsi, chaque propriétaire doit établir sa responsabilité en matière d'inscription selon sa quote-part des revenus taxables touchés de la copropriété indivise. Ainsi, un copropriétaire indivis sera tenu à l'inscription aux régimes de la TPS et de la TVQ si sa quote-part des fournitures taxables touchées de la copropriété indivise excède 30 000 \$ (le seuil de petit fournisseur, selon les modalités de calcul prévues) ou si ce montant et celui qu'il touche de personnes associées,

le cas échéant, excède ce seuil.<sup>3</sup> Une personne peut toujours s'inscrire volontairement, même si elle n'a pas atteint ce seuil.

De la même manière, les dépenses engagées pour le bénéfice commun de l'ensemble des copropriétaires donnent droit à chacun d'eux, individuellement, selon sa quote-part respective dans la copropriété, à des CTI et RTI, s'il est, bien sûr, inscrit aux régimes de la TPS et de la TVQ.

## Application de ces règles en pratique

Techniquement, selon ce qui précède, un bail commercial relativement à un immeuble détenu en indivision devrait refléter le nom de chacun des copropriétaires et leurs numéros d'inscription aux régimes de taxes.

Si les copropriétaires ne sont pas tous des inscrits, les taxes devraient être perçues en fonction du pourcentage de l'immeuble détenu par les personnes inscrites aux taxes.

Par exemple, assumons que monsieur X, société A et société B (tous des personnes non associées) détiennent un immeuble commercial à parts égales.

La quote-part des revenus de loyers bruts annuels touchés par monsieur X représentant 20 000 \$ par année et ces revenus constituant les seuls revenus taxables touchés par celui-ci. Il ne s'est pas inscrit aux régimes de taxes.

Les deux sociétés sont inscrites.

Selon ce qui précède, seulement les 2/3 du loyer seront assujettis à la TPS et à la TVQ.

(suite à la page 7)

<sup>3</sup> Si le copropriétaire est un organisme du secteur public, le seuil est de 50 000 \$.

# Immeubles détenus en indivision et inscription aux fins des taxes (suite)

## Choix visant une coentreprise

Afin de faciliter l'administration des taxes à l'égard des immeubles détenus en indivision<sup>4</sup>, les autorités fiscales permettent qu'un choix fiscal puisse être effectué. Lorsqu'un tel choix est effectué, la personne désignée comme l'« entrepreneur » aux fins du choix qui acquiert des biens et des services pour le compte des coentrepreneurs, peut réclamer les CTI et RTI comme si elle avait été la seule à effectuer ces acquisitions. Elle doit également rendre compte des taxes perçues dans le cadre de l'exploitation de l'immeuble par la coentreprise, comme si elle était la seule personne à réaliser ces revenus.

Notons que les autorités fiscales considèrent que les dispositions de ce choix ne peuvent s'appliquer à l'égard de l'acquisition d'un immeuble. Ainsi, le vendeur d'un immeuble commercial sera tenu de percevoir la TPS et la TVQ à l'égard de la quote-part acquise par une personne non inscrite aux taxes. L'inscription de chacun des copropriétaires avant l'acquisition d'un immeuble est donc nécessaire pour éviter un déboursé de taxes.

Un choix distinct doit être produit entre l'entrepreneur et chaque coentrepreneur et l'entente de coentreprise doit être constatée par écrit. Dans le cas des immeubles détenus en indivision, RQ porte une attention particulière aux ententes intervenues afin de pouvoir constater de la volonté d'exploiter en commun l'immeuble acquis en indivision. Il serait intéressant que RQ fournisse des directives écrites de ses exigences en cette matière et de préciser en quoi celles-ci diffèrent des critères nécessaires dans le cadre des autres coentreprises.

Rappelons qu'une personne qui n'est pas un copropriétaire mais qui est un gestionnaire dont les services ont été retenus par les copropriétaires dans le cadre de leur « coentreprise » peut être désignée comme l'entrepreneur aux fins du choix fiscal visant les coentreprises. L'entente écrite de coentreprise doit faire référence à cette personne et le gestionnaire rencontrer les nouvelles exigences exposées dans l'avis sur la TPS/TVH 284 publié par l'ARC ([www.cra-arc.gc.ca/F/pub/gj/notice284/notice284-f.pdf](http://www.cra-arc.gc.ca/F/pub/gj/notice284/notice284-f.pdf)).

<sup>4</sup> Le choix relatif aux coentreprises s'applique à d'autres situations, pour le moment toutefois, relativement restreintes. Le dernier budget fédéral du 19 février 2014 est venu proposer d'élargir de façon importante les activités admissibles au choix (voir notre bulletin Volume XII, Numéro 2 ([www.lanouetailleraudet.com/pdf/fr/tacticien/2014-Vol.12No.2-Fevrier.pdf](http://www.lanouetailleraudet.com/pdf/fr/tacticien/2014-Vol.12No.2-Fevrier.pdf))).

***Nous avons été en mesure de constater certaines erreurs survenues lors de l'inscription alors qu'un seul numéro d'inscription en TPS et un seul numéro en TVQ avaient été accordés par RQ à des copropriétaires détenant un ou des immeubles en indivision, comme s'il s'agissait d'une seule personne.***

## Attention particulière à apporter au moment de l'inscription

Nous avons été en mesure de constater certaines erreurs survenues lors de l'inscription alors qu'un seul numéro d'inscription en TPS et un seul numéro en TVQ avaient été accordés par RQ à des copropriétaires détenant un ou des immeubles en indivision, comme s'il s'agissait d'une seule personne.

Par exemple, monsieur X et madame Y, sa conjointe, se portent acquéreurs d'un immeuble commercial afin d'en tirer un revenu locatif. Au moment de s'inscrire, RQ leur attribue un seul certificat d'inscription en TPS et en TVQ, comme s'ils avaient formé une société de personnes pour exploiter l'immeuble. S'ils n'ont pas manifesté la volonté de constituer une société de personnes, chacun d'eux devait obtenir une inscription distincte.

Une telle inscription unique est erronée et inadéquate et requiert d'être corrigée afin de régulariser la situation et vous assurer que toute transaction entre indivisaires ou auprès de tiers puisse s'effectuer en conformité avec les lois fiscales.

# Modifications aux définitions de « constructeur » et de « rénovations majeures »

## Propositions législatives du 8 avril 2014

La définition de « constructeur » prévue au paragraphe 123(1) de la LTA est fondamentale à l'application de plusieurs dispositions de TPS/TVH applicables aux fournitures de logements résidentiels.

En règle générale, les logements résidentiels nouvellement construits ou ayant fait l'objet de rénovations majeures par un constructeur sont assujettis à la TPS/TVH lorsqu'ils sont vendus par le constructeur avant d'être occupés à titre résidentiel ou d'hébergement ou lorsqu'ils sont donnés en location ou occupés pour la première fois par le constructeur à titre résidentiel. Les logements résidentiels qui sont vendus par une personne autre qu'un constructeur ou qui sont vendus par un constructeur après avoir été donnés en location ou occupés par celui-ci à titre résidentiel sont généralement exonérés de TPS/TVH.

## Modifications proposées

Présentement, la définition de constructeur comprend les personnes qui font des rénovations majeures à divers types de logements mais non celles qui font des rénovations majeures à des logements en copropriété. Par conséquent, les logements en copropriété qui font l'objet de rénovations majeures en vue de leur vente ou de leur location pourraient ne pas être assujettis à la TPS/TVH, contrairement aux autres types de logements (comme les maisons individuelles et les immeubles d'appartements traditionnels) qui font l'objet de telles rénovations.

Afin de remédier à cette anomalie, le ministère des Finances a proposé, le 8 avril 2014, des modifications législatives visant à modifier la définition de « constructeur » de façon à ce que la personne qui fait des rénovations majeures à un logement en copropriété

soit considérée comme un « constructeur » sous le régime de la TPS/TVH, si les autres conditions de cette définition sont, bien entendu, réunies.

Par ailleurs, selon la définition en vigueur de « rénovations majeures » au paragraphe 123(1) de la LTA, un logement résidentiel est considéré comme ayant fait l'objet de rénovations majeures si « la totalité, ou presque » du bâtiment, à l'exception de certains éléments de charpente essentiels, a été enlevée ou remplacée.

**À l'heure actuelle, le critère de « la totalité, ou presque » s'applique à l'ensemble du bâtiment, ce qui pourrait comprendre les parties non résidentielles du bâtiment (comme les locaux commerciaux) et les logements en copropriété appartenant à d'autres personnes. Par conséquent, certains travaux de rénovation effectués dans un logement résidentiel qui seraient considérés, par ailleurs, comme des « rénovations majeures » pourraient être exclus du champ d'application de la définition.**

À l'heure actuelle, le critère de « la totalité, ou presque » s'applique à l'ensemble du bâtiment, ce qui pourrait comprendre les parties non résidentielles du bâtiment (comme les locaux commerciaux) et les logements en copropriété appartenant à d'autres personnes. Par conséquent, certains travaux de rénovation effectués dans un logement résidentiel qui seraient considérés, par ailleurs, comme des « rénovations majeures » pourraient être exclus du champ d'application de la définition.

Les modifications législatives proposées du 8 avril dernier prévoient donc aussi une modification à la définition de « rénovations majeures » de telle sorte que le concept de rénovations majeures puisse s'appliquer à une partie de bâtiment seulement.

Les parties intéressées avaient jusqu'au 8 mai dernier pour présenter leurs commentaires.

Les modifications proposées s'appliqueront généralement à l'égard de moments d'assujettissement intervenus après le 8 avril 2014, sauf dans certaines circonstances.



# LES ORGANISMES À BUT NON LUCRATIF SOUS LA LOUPE DE L'ARC

***Les autorités fiscales craignent que des structures impliquant des OBNL puissent permettre à certaines entités de tirer des bénéfices qui ne seraient pas liés à l'exécution des activités non lucratives des organismes, de remettre des revenus à des membres à des fins personnelles ou à certaines de ces entités de conserver des réserves extrêmement importantes***

Nous désirons vous aviser que le budget fédéral déposé le 11 février dernier annonçait que les autorités fiscales procéderaient à une consultation sur les OBNL dans l'intention d'examiner les critères qui permettent présentement d'accorder l'exonération d'impôt à ces organismes afin de déterminer si cette exonération continue d'être dûment ciblée.

Les autorités fiscales craignent qu'en raison d'exigences moindres relativement à la conformité fiscale des OBNL, les membres du grand public et les autorités fiscales pourraient avoir de la difficulté à évaluer le droit à l'exonération d'impôt de ces organismes.

Les autorités fiscales craignent que des structures impliquant des OBNL puissent permettre à certaines entités de tirer des bénéfices qui ne seraient pas liés à l'exécution des activités non lucratives des organismes, de remettre des revenus à des membres à des fins personnelles ou à certaines de ces entités de conserver des réserves extrêmement importantes.

Cet exercice s'inscrit dans le contexte de la création d'une multitude d'entités dont celles œuvrant en économie sociale, les groupes de revendication et les associations industrielles. La consultation cherchera à établir si des dispositions suffisantes en matière de transparence et de reddition de comptes ont été instaurées.

Les autorités fiscales publieront un document de consultation afin d'obtenir les commentaires de divers intervenants.

Notons que cet examen ne vise pas les organismes de bienfaisance enregistrés et les associations canadiennes enregistrées de sport amateur.

Nous vous tiendrons informés de tout développement à cet égard.

Pour les organismes de bienfaisance, nous vous invitons à consulter le site de l'ARC, lequel fournit périodiquement des avis pour permettre d'évaluer le respect des conditions au maintien de leur statut. Plus particulièrement, nous vous invitons à prendre connaissance de l'énoncé de politique CPS-019 (lien ci-dessous), lequel établit ce qui constitue une activité commerciale et une activité commerciale complémentaire et les conséquences en matière de pénalités et même de révocation du statut, dans certaines circonstances.

## **Liens étroits avec le statut des fournisseurs en matière de TPS et de TVQ**

En matière de TPS et de TVQ, plusieurs mesures d'exonération sont articulées autour du statut du fournisseur lorsque celui-ci est un organisme du secteur public et, plus particulièrement, lorsque celui-ci est un organisme de bienfaisance.

Il est aussi intéressant, à la lecture de l'énoncé de politique CPS-019 mentionné précédemment, de constater les liens étroits entre les activités que peuvent effectuer les organismes de bienfaisance, telles les activités de financement non continues et les mesures d'exonération de TPS et de TVQ relatives à de telles activités.

[www.cra-arc.gc.ca/chrts-gvng/chrts/plcy/cps/cps-019-fra.html](http://www.cra-arc.gc.ca/chrts-gvng/chrts/plcy/cps/cps-019-fra.html)

# NOUVELLE POLITIQUE ADMINISTRATIVE DE RQ LIÉE AUX EXIGENCES RELATIVES AU NOM DE L'ACQUÉREUR DEVANT APPARAÎTRE SUR UNE FACTURE

*Rappelons que, jusqu'à tout récemment, RQ refusait habituellement d'accorder des CTI-RTI lorsque, selon lui, le réel acquéreur n'était pas clairement identifié sur la facture d'achat (lorsque son nom réel ou le nom sous lequel il faisait affaires n'était pas adéquatement indiqué).*

Le présent article fait suite à notre bulletin de février 2014 dans lequel nous vous indiquions que nous vous ferions connaître notre compréhension de la portée de la souplesse administrative qu'est disposée à accorder RQ à l'égard des considérations liées au nom apparaissant sur les factures au support de la réclamation de CTI et de RTI.

Rappelons que la LTA et la LTVQ prévoient les conditions afin de permettre à une personne de réclamer un CTI et un RTI à l'égard d'un intrant. Parmi celles-ci, notons que :

- L'acquéreur doit être un inscrit;
- Le bien ou le service acquis doit être utilisé, consommé ou fourni dans le cadre de ses activités commerciales;
- La preuve documentaire à l'appui de la réclamation doit contenir les renseignements prescrits, **dont ceux relatifs au nom du réel acquéreur**<sup>5</sup>.

Rappelons que, jusqu'à tout récemment, RQ refusait habituellement d'accorder des CTI-RTI lorsque, selon lui, le réel acquéreur n'était pas clairement identifié sur la facture d'achat (lorsque son nom réel ou le nom sous lequel il faisait affaires n'était pas adéquatement indiqué).

Diverses situations d'erreurs pouvaient être rencontrées, telles celles-ci :

- mauvais nom (ex. : nom de l'actionnaire plutôt que de sa société);
- nom incomplet de l'acquéreur;
- nom d'une autre société faisant partie d'un groupe de personnes liées ou associées.

Selon RQ, une facture établie au mauvais nom peut entraîner un risque que les taxes soient réclamées en double (bien qu'une telle double réclamation serait non conforme aux lois fiscales car **seule** la personne qui

acquiert le bien ou le service pour utilisation, consommation ou fourniture dans le cadre de ses activités commerciales a droit aux CTI).

## Souplesse annoncée

La souplesse annoncée permettra aux vérificateurs, dans le cadre d'une vérification statutaire de taxes (la politique ne s'applique pas aux périodes courantes) d'examiner d'autres facteurs afin d'établir si ceux-ci contribuent à confirmer le réel acquéreur, malgré une documentation incomplète.

Selon la nouvelle politique, RQ examinera d'autres documents que la facture (contrats lors de commandes, preuves de paiement) pour déterminer l'acquéreur réel. Il tiendra compte de la présence d'un mandataire ou représentant autorisé.

RQ annonce également une souplesse possible, après analyse :

- dans le cadre d'erreurs de faible importance;
- lorsqu'un fournisseur n'est plus en activité;
- afin de permettre que des erreurs de nom touchant un grand nombre de factures soient corrigées par un seul document d'ajustement.

Cette politique trouvera application dans le cadre d'une première offense seulement.

L'annonce de cet assouplissement a été faite dans le cadre de colloques ou symposiums. Aucun document officiel détaillé n'a été publié par RQ.

Il serait donc fortement souhaitable qu'un document écrit soit rendu public afin de bien circonscrire la nouvelle politique et permettre une application la plus uniforme possible.

<sup>5</sup> Le nom du mandataire ou représentant autorisé est également admissible.

**Jean-Marie Audet, CPA, CA**  
[jmaudet@lanouetailleferaudet.com](mailto:jmaudet@lanouetailleferaudet.com)

**Maude Fournier, avocate**  
[mfournier@lanouetailleferaudet.com](mailto:mfournier@lanouetailleferaudet.com)

**Jean Lanoue, FCPA, FCA**  
[janoue@lanouetailleferaudet.com](mailto:janoue@lanouetailleferaudet.com)

**Suzanne Mercier, CPA, CA**  
[smercier@lanouetailleferaudet.com](mailto:smercier@lanouetailleferaudet.com)

**Alain Myette**  
[amyette@lanouetailleferaudet.com](mailto:amyette@lanouetailleferaudet.com)

**Mario Pépin**  
[mpepin@lanouetailleferaudet.com](mailto:mpepin@lanouetailleferaudet.com)

**Michel Taillefer**  
[mtaillefer@lanouetailleferaudet.com](mailto:mtaillefer@lanouetailleferaudet.com)

*2000, rue Peel, bureau 860, Montréal (Québec) H3A 2W5*  
Tél. 514-848-6220  
[www.lanouetailleferaudet.com](http://www.lanouetailleferaudet.com)