

Le 16 janvier 2002

AVIS DE MODIFICATION

Mémoire sur la TPS/TVH 19.2.2, *Immeubles résidentiels – Locations*

La version électronique du mémoire sur la TPS/TVH 19.2.2, *Immeubles résidentiels – Locations*, est révisée afin de tenir compte de modifications législatives.

Le paragraphe 12 de ce mémoire est révisé afin de tenir compte de la modification apportée à l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V. Avant la modification, l'article 6.1 avait pour effet d'exonérer certaines locations d'immeubles à une personne qui détient le bien en vue de le fournir de nouveau dans des circonstances où la nouvelle fourniture est exonérée en application de l'article 6, 6.1 ou 7 de la partie I (en général, les usages résidentiels exonérés). Plus particulièrement, l'article 6.1 fait référence à la personne qui effectue une fourniture exonérée du « bien », ou qui détient le bien en vue d'effectuer une telle fourniture. Cependant, l'alinéa 7c) de la partie I n'exonère pas seulement la fourniture de l'immeuble proprement dit, mais aussi la fourniture par cession d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable visant l'immeuble.

L'article 6.1 modifié précise que, en plus de la nouvelle fourniture du bien proprement dit, une fourniture par cession d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable relativement au bien peut donner lieu à l'exonération prévue à cet article.

La modification est conforme à la pratique administrative et est donc en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1991.

Par conséquent, le paragraphe 12 de la version électronique du mémoire sur la TPS/TVH 19.2.2, *Immeubles résidentiels – Locations*, est révisé comme suit :

« 12. Si la personne A fournit, selon le cas,

- un fonds;
- un bâtiment;
- la partie d'un bâtiment qui fait partie d'un immeuble d'habitation;
- un bâtiment qui comprend uniquement des habitations;
- un immeuble d'habitation.

à la personne B pour une période de location au cours de laquelle la personne B fournit à son tour le bien, ou une ou plusieurs parties du bien, par bail, licence ou accord semblable et que la totalité ou presque de ces fournitures sont exonérées, alors le bail initial est également exonéré pour la durée de la période de location. En outre, si la personne B transfère ses droits au bien par

cession d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable et que le bien est fourni en exonération, le bail initial est également exonéré pour la durée de la période de location. »

En outre, le paragraphe 19 de ce mémorandum est révisé afin de tenir compte d'une modification apportée à l'article 8.1 de la partie I de l'annexe V. Avant la modification, l'article 8.1 avait pour effet d'exonérer la fourniture d'une aire de stationnement effectuée par bail, licence ou accord semblable au profit de l'occupant, du propriétaire ou du locataire d'un logement en copropriété, dans le cas où l'aire de stationnement fait partie de l'immeuble d'habitation en copropriété dans lequel le logement est situé. Puisque « immeuble d'habitation en copropriété » est défini au paragraphe 123(1) comme un immeuble d'habitation comprenant au moins deux logements en copropriété, l'article 8.1, selon son libellé avant la modification, n'exonérait pas la fourniture d'une aire de stationnement effectuée à l'occupant, au propriétaire ou au locataire d'un logement en copropriété unique individuel.

L'article 8.1 modifié a pour effet d'exonérer la fourniture par bail, licence ou accord semblable d'une aire de stationnement effectuée à l'occupant, au propriétaire ou au locataire d'un logement en copropriété pourvu que le logement et l'aire de stationnement soient décrits sur le même plan ou description de lot de copropriété. Cela vise donc le cas d'un logement en copropriété unique.

La modification s'applique aux fournitures effectuées après le 10 décembre 1998.

Par conséquent, le texte du paragraphe 19 de la version électronique du mémorandum sur la TPS/TVH 19.2.2, *Immeubles résidentiels – Locations*, est révisé afin d'être le suivant :

« 19. Les fournitures d'aires de stationnement effectuées conjointement avec un logement en copropriété sont exonérées lorsque la fourniture est effectuée par bail, licence ou accord semblable pour une période d'au moins un mois, si l'aire de stationnement fait partie de l'immeuble d'habitation en copropriété. En outre, les fournitures d'aires de stationnement effectuées après le 10 décembre 1998 sont exonérées lorsque la fourniture est effectuée par bail, licence ou accord semblable pour une période d'au moins un mois au propriétaire, locataire ou possesseur d'un logement en copropriété décrit dans un plan ou une description de lot de copropriété, ou dans un plan ou une description analogue, enregistré en conformité avec les lois d'une province, si l'aire est située dans les limites de ce plan ou de cette description. »

De même, le paragraphe 21 de ce mémorandum est révisé afin de tenir compte de la modification apportée à l'article 13 de la partie I de l'annexe V. Avant la modification, l'article 13 de la partie I de l'annexe V avait pour effet d'exonérer les frais de copropriété qui sont à la charge des

propriétaires ou locataires de logements en copropriété. Ainsi, la fourniture par une société de gestion d'un immeuble d'habitation en copropriété d'un bien ou d'un service lié à l'occupation ou à l'utilisation d'un logement en copropriété situé dans l'immeuble géré par la société était exonérée si elle était effectuée au profit du propriétaire ou du locataire du logement. Étant donné que l'expression « immeuble d'habitation en copropriété » s'entend, au sens du paragraphe 123(1), d'un immeuble d'habitation qui contient au moins deux logements en copropriété, l'exonération prévue à l'article 13 ne s'appliquait pas aux frais de copropriété à la charge du propriétaire ou du locataire d'un logement en copropriété individuel.

L'article 13 modifié vise les logements en copropriété uniques individuels. Il exonère la fourniture d'un bien ou d'un service par une personne morale (ou par un « syndicat » dans le cas d'une opération régie par le Code civil) établie à l'occasion de l'enregistrement d'un plan ou d'une description de lot de copropriété. La fourniture est exonérée si elle est effectuée au profit du propriétaire ou du locataire d'un logement en copropriété décrit dans ce plan. Le bien ou le service fourni doit être lié à l'occupation ou à l'utilisation du logement.

Cette modification s'applique aux fournitures dont la contrepartie, même partielle, devient due après le 10 décembre 1998 ou est payée après cette date sans être devenue due.

Par conséquent, le texte du paragraphe 21 du memorandum 19.2.2 est révisé afin d'être le suivant :

« 21. Les frais de copropriété exigés des propriétaires ou locataires de logements en copropriété sont généralement exonérés s'il sont liés à l'occupation ou à l'utilisation d'un logement situé dans l'immeuble. De même, la fourniture d'un bien ou d'un service est exonérée si elle est effectuée après le 10 décembre 1998 par une personne morale (ou par un « syndicat » dans le cas d'une opération régie par le Code civil) établie à l'occasion de l'enregistrement, en conformité avec les lois d'une province, d'un plan ou d'une description de lot de copropriété, ou d'un plan ou d'une description analogue, au propriétaire ou au locataire d'un logement en copropriété décrit dans ce plan ou cette description, si le bien ou le service est lié à l'occupation ou à l'utilisation du logement. De même, les frais des coopératives d'habitation qui se rapportent à l'utilisation et à l'occupation d'une habitation par un actionnaire ou un locataire d'un actionnaire de la coopérative sont exonérés, si les frais se rapportent à l'occupation ou à l'utilisation d'une habitation dans un immeuble d'habitation. Par conséquent, les sociétés de gestion d'immeubles d'habitation en copropriété et de coopératives d'habitations sont traitées à peu près de la même manière que les propriétaires d'habitations : ils ne peuvent généralement pas demander de CTI pour la TPS/TVH payée ou payable sur les achats liés aux biens ou services fournis aux propriétaires des logements en copropriété. »