



LE TACTICIEN

Groupe Lanoue Taillefer Audet

Octobre 2003

Volume 1 - numéro 5

Jean Lanoue, CA
Michel Taillefer
Jean-Marie Audet, CA
Yvan Guindon, CA
Céline Cadorette, D. Fisc.

COLLABORATRICE :
Lyne Prud'homme, MBA

Erreurs et difficultés techniques les plus fréquemment rencontrées (suite)



Dans l'édition précédente de ce Bulletin, nous avons entamé notre survol des principales difficultés techniques rencontrées dans l'application de la taxe sur les produits et services (« TPS ») et de la taxe de vente du Québec (« TVQ ») en vous sensibilisant, d'abord, aux erreurs les plus souvent soulevées lors de vérifications de taxes effectuées par le ministère du Revenu du Québec (« MRQ »). Nous poursuivons ce survol par l'examen de certaines dispositions touchant les immeubles, le traitement des coupons, remises et ristournes, la méthode simplifiée de déclaration de taxe nette des organismes de bienfaisance et le traitement des subventions.



I – VENTES D'IMMEUBLES PAR DES PARTICULIERS

Plusieurs personnes croient, à tort, que toutes les ventes d'immeubles par les particuliers sont exonérées de taxes. Or, bien qu'une exonération générale s'applique aux ventes d'immeubles effectuées par des particuliers, certaines exceptions importantes méritent d'être soulignées.

Mentionnons à cet égard :

- la vente d'un immeuble qui, immédiatement avant la vente, était utilisé principalement dans le cadre d'une entreprise;
- la vente d'un immeuble d'un particulier inscrit qui faisait l'objet de locations taxables;
- la vente d'un immeuble effectuée dans le cadre de l'entreprise du particulier;

- la vente d'une partie de parcelle de terrains ayant été subdivisée ou séparée en parties par le particulier, sauf s'il s'agit de la première subdivision effectuée par le particulier et que, de celle-ci, a résulté deux parties;
- les ventes de terres agricoles à des tiers.

Notons toutefois que le particulier qui dispose d'un immeuble dans le cadre d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial, laquelle vente serait, par ailleurs, exonérée, peut faire le choix afin de rendre taxable la vente de l'immeuble.

Cette décision, qui sera prise normalement lorsque l'acheteur est en droit à des crédits de taxes sur les intrants (« CTI ») et à des remboursements de la taxe sur les intrants (« RTI »), permettra au vendeur

GROUPE LANOUE TAILLEFER AUDET

2055 rue Peel, bureau 550, Montréal (Québec) H3A 1V4
Tél. : 514 848-6220 • Fax : 514 848-0574 • E-mail : groupe@groupelta.com

de récupérer les taxes payées lors de l'acquisition et à l'égard des améliorations apportées à l'immeuble. Le prix de la transaction pourrait ainsi s'en trouver bonifié.

II – STATUT DE TAXES INCORRECTEMENT DÉCLARÉ

De façon générale, la vente par une personne d'un immeuble résidentiel « usagé » est exonérée. De même, tel qu'indiqué ci-dessus, la plupart des ventes d'immeubles par des particuliers sont exonérées. Ces exonérations sont toutefois toutes assorties de conditions qu'il est souvent impossible pour l'acheteur de valider et sa décision de se porter acquéreur d'un immeuble donné sera grandement influencée par l'application possible des taxes.

Une disposition de la *Loi de la taxe d'accise* (« LTA ») et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (« LTVQ ») est prévue à cet égard afin de protéger l'acquéreur d'un immeuble à qui le vendeur a indiqué par écrit que la vente constituait une transaction exonérée.

Ainsi, si les autorités fiscales devaient par la suite en penser autrement, le vendeur serait seul tenu responsable de l'exigibilité fiscale, la taxe étant alors réputée comprise dans le prix de vente convenu entre les parties.

Mentionnons toutefois que cet allègement pour l'acquéreur ne s'applique pas si celui-ci savait ou aurait dû savoir que la fourniture en était une taxable.

III - AUTOCOTISATION PAR L'ACQUÉREUR INSCRIT D'UN IMMEUBLE

De façon générale, la LTA et la LTVQ requièrent de la personne qui effectue une fourniture taxable qu'elle perçoive la TPS et la TVQ auprès de l'acquéreur tenu de les acquitter. Les deux principales situations d'exception à cette règle sont :

- la vente d'un immeuble par une personne non-résidente;
- l'achat d'un immeuble par un inscrit (sauf l'achat d'un immeuble d'habitation par un particulier).

Dans ces situations, la LTA et la LTVQ libèrent le vendeur de son obligation de percevoir les taxes mais ne retirent pas à l'acheteur l'obligation de payer les taxes applicables. Celui-ci doit, en effet, dans tous les cas, déclarer directement au MRQ son acquisition à l'aide du formulaire de déclaration prévu à cet effet.

Rappelons que l'acquéreur, s'il a droit à un CTI/RTI, doit produire ce formulaire et le soumettre avec sa déclaration de taxe pour la période de déclaration au cours de laquelle la transaction a eu lieu. Il pourra, afin d'éviter de déboursier les taxes sur la valeur de l'immeuble acquis, réclamer le CTI et le RTI auquel il a droit dans sa déclaration pour cette période.

Par ailleurs, certaines personnes ignorent qu'elles sont susceptibles d'être cotisées si elles n'ont pas déclaré l'acquisition de l'immeuble et les taxes applicables, par exemple dans la situation où elles auraient versé directement les taxes au vendeur. Le fait qu'il s'agisse de transactions sans incidences fiscales, en général, ne permettra pas d'annuler entièrement les pénalités et intérêts qui pourraient être imposés. De plus, la somme payée volontairement au vendeur au titre des taxes applicables n'ouvre pas droit, techniquement, à un CTI ni à un RTI et, celle-ci devrait faire l'objet d'une demande de remboursement auprès du vendeur.

IV - VALEUR D'UN IMMEUBLE AUX FINS DES RÈGLES D'AUTOCOTISATION

Certaines dispositions de la LTA et la LTVQ sont prévues afin d'assujettir les changements dans la vocation ou dans l'usage d'un immeuble. Le début de l'usage à des fins résidentielles ou personnelles d'un immeuble auparavant utilisé à des fins commerciales ou une diminution sensible de l'usage commercial d'un immeuble sont des exemples de situations où ces règles s'appliqueront.

Le cas échéant, les sommes de taxes à déclarer se calculent en fonction, entre autres, de la juste valeur marchande de l'immeuble au moment du changement. Les autorités fiscales ont publié, à cet égard, un énoncé de politique afin d'encadrer cette notion dans un contexte de taxes de vente et, également, définir les méthodes disponibles afin

d'établir celle-ci. Les nombreux cas de jurisprudence à ce sujet devraient inciter les personnes concernées à mandater des évaluateurs professionnels dans des situations complexes, telles l'évaluation d'immeubles à usage mixte et également lorsque peu de comparables sont disponibles.

V – COUPONS, REMISES, RABAIS, RISTOURNES ET AUTRES REDRESSEMENTS À L'ÉGARD DES VENTES

Les entreprises utilisent toutes sortes de moyens pour mousser la vente de leurs produits et services. Les ententes et moyens varient selon qu'ils s'adressent directement au consommateur ou au marchand chargé de distribuer les produits.

Le présent bulletin n'a pas pour objet d'analyser le traitement des taxes pour chacun des différents programmes promotionnels (coupons, remises, publicité coop, ristournes promotionnelles...) Nous pouvons cependant mentionner que les règles de taxes peuvent varier considérablement selon la nature de ces outils promotionnels.

Ainsi, les paiements qui se qualifient de ristournes promotionnelles ne sont pas assujettis aux taxes.

Certains coupons permettent à leur émetteur la réclamation de CTI et de RTI alors que dans le cas de remises, de tels CTI et RTI ne pourront être obtenus que si certaines conditions de documentation sont rencontrées.

Une connaissance appropriée des différentes règles est requise aux entreprises préalablement à la mise en place de permettre aux entreprises de mettre en place des promotions qui leur sont fiscalement avantageuses.

VI - AJUSTEMENTS DE TAXES PERÇUES PAR ERREUR ET AJUSTEMENTS DE PRIX

Taxes perçues par erreur

Un inscrit qui a perçu un montant au titre des taxes qui excède celui qu'il devait percevoir dispose de deux années pour redresser auprès de son client les taxes ainsi perçues en trop. Au-delà de cette période aucun ajustement ne peut être effectué. C'est le cas,

par exemple, d'un redressement nécessaire suite à la perception de taxes à l'égard d'une transaction exonérée ou lorsqu'une erreur de calcul a été commise par le vendeur.

Ajustements de prix

Un inscrit qui corrige, pour quelque raison que ce soit, le prix demandé à l'égard d'une fourniture(transaction) par exemple, pour accorder un rabais de volume ou refléter un retour de marchandises) dispose de quatre années suivant la correction pour redresser les taxes initialement calculées.

Note de crédit

Pour permettre au vendeur (et à l'acheteur) de tenir compte dans ses livres du redressement de taxes accordé, le vendeur doit émettre à l'acquéreur une note de crédit ou recevoir de celui-ci une note de débit à cet égard.

La note de crédit (ou de débit) devra comprendre les renseignements visés par le *Règlement sur les renseignements à inclure dans les notes de crédit et les notes de débit*, à savoir : une mention indiquant que le document en question est une note de crédit (ou de débit); le nom du fournisseur ainsi que son numéro d'inscription; le nom de l'acquéreur ou de son mandataire; la date à laquelle la note est émise; le montant du redressement, du remboursement ou du crédit de taxe pour lequel la note est remise.

Ainsi, l'inscrit pourra déduire dans le calcul de sa taxe nette pour la période de déclaration au cours de laquelle il remet la note de crédit (ou reçoit la note de débit) le montant du redressement ou du crédit dans la mesure où ce montant a été inclus dans le calcul de sa taxe nette pour cette période ou une période antérieure. De même, le montant du redressement ou du crédit, devra être ajouté dans le calcul de la taxe nette de l'acquéreur pour la période au cours de laquelle il reçoit la note de crédit (ou émet la note de débit), dans la mesure où celui-ci a été inclus dans le calcul d'un CTI ou d'un RTI que l'acquéreur a demandé pour cette période ou une période antérieure.

VII – DÉCLARATION DE TAXE NETTE « SIMPLIFIÉE » DES ORGANISMES DE BIENFAISANCE

Depuis le 1^{er} janvier 1997, les organismes de bienfaisance inscrits, sont, sauf exception, tenus de déclarer leur taxe nette conformément à des règles qui leur sont propres. Nous avons constaté encore dernièrement que certains ignoraient cette « obligation ».

En vertu de cette méthode « simplifiée », l'organisme ne remet que 60 % de la TPS et de la TVQ perçues à l'égard de ses revenus taxables. Notons que l'organisme qui perçoit les taxes par erreur **est tenu d'en faire la remise intégrale** aux autorités fiscales. Par ailleurs, sauf à l'égard de ses immobilisations admissibles, l'organisme ne peut réclamer de CTI ni de RTI. Enfin, l'organisme peut réclamer un remboursement de 50 % de la TPS et de la TVQ acquittées à l'égard de tous ses autres achats de biens et services, indépendamment de l'usage qu'en fait l'organisme.

La méthode « simplifiée » peut convenir à certains organismes, mais non à d'autres selon la composition de leurs dépenses. Un organisme de bienfaisance qui se qualifie pourra produire un choix de ne pas utiliser la méthode simplifiée du calcul de la taxe nette. Pour ce faire, il doit effectuer des fournitures à l'étranger ou des fournitures détaxées dans le cours normal de ses activités ou encore, que 90 % ou plus de ses fournitures soient taxables.

VIII - LE TRAITEMENT DES SUBVENTIONS

De façon générale, toute somme d'argent versée par un gouvernement (fédéral, provincial ou municipal) ou un organisme du secteur public est appelée subvention. Cependant, le traitement de taxe pour le bénéficiaire de la subvention peut grandement varier selon que l'aide reçue soit une subvention « pure » ou la contrepartie de biens ou de services fournis.

Dans le premier cas, la subvention n'a pas d'impact sur la capacité du bénéficiaire de réclamer des CTI ou des RTI. Lorsque le bénéficiaire est un

organisme à but non lucratif (OBNL) qui ne touche aucun autre revenu ou dont ces derniers sont exonérés, la subvention lui permettra peut-être de rencontrer les critères pour l'obtention d'un remboursement partiel de 50% des taxes acquittées.

S'il s'agit plutôt de la contrepartie de services taxables, ce statut pourra obliger le récipiendaire à percevoir les taxes applicables et lui donnera droit (à moins que l'organisme ne soit soumis ou n'ait choisi de rendre compte des taxes selon une méthode simplifiée), à des CTI et à des RTI.

En matière d'assujettissement, rappelons que le gouvernement fédéral paie la TPS et la TVH mais non la TVQ alors que le gouvernement du Québec ne paie ni la TPS ni la TVQ. Certaines entités mandataires du gouvernement fédéral ou provincial jouissent aussi de l'immunité fiscale décrite ci-dessus.

Distinctions

En règle générale, on ne considère pas les versements effectués dans l'intérêt public ou à des fins de charité comme la contrepartie d'une fourniture aux fins de la TPS et de la TVQ. Par contre, il se peut que le bénéficiaire utilise une subvention afin d'effectuer une fourniture de produits ou de services qui servira à un ou plusieurs tiers plutôt qu'à l'auteur du paiement. S'il est déterminé qu'il y a eu fourniture en retour d'une contribution ou subvention, le MRQ pourra considérer le paiement comme la contrepartie d'une transaction assujettie aux taxes.

Arrêts Meadow Lake et Commission scolaire des Chênes

Deux décisions des tribunaux sont à la source d'un réexamen par les autorités fiscales des interprétations et prises de position à l'égard des subventions.

Dans l'arrêt Meadow Lake swimming pool committee Inc. c. La Reine (ouest canadien), les tribunaux ont eu à déterminer le traitement de taxes des argents versés par une municipalité (Meadow Lake) à un OBNL auquel elle avait confié le mandat exclusif de gérer et d'animer, à des fins

sportives et de loisirs, une piscine qui appartenait à la municipalité, le tout en retour d'une contribution financière qualifiée de subvention.

Le jugement rendu par la Cour canadienne de l'impôt dans cette affaire a établi que l'OBNL avait rendu des services à la municipalité et que les contreparties versées par la municipalité étaient des paiements relatifs à des fournitures taxables. L'OBNL était donc en défaut, d'avoir omis de percevoir la TPS et la municipalité de l'avoir acquittée.

Plus récemment, c'est la décision dans l'Arrêt de la Commission scolaire Des Chênes qui est venue de nouveau traiter de cette distinction entre subvention et contrepartie de services, ainsi que de ses effets, dans le cadre du financement public du transport scolaire.

On se rappellera que suite à cet arrêt, tant le gouvernement fédéral que celui du Québec ont présenté des amendements déclaratoires à la LTA et à la LTVQ.

PRÉCISIONS – RTI À L'ÉGARD DE L'ESSENCE

Dans le numéro précédent du Tacticien, nous vous indiquions que l'acquisition d'essence par une Grande entreprise (GE) à l'égard d'un véhicule routier acheté au cours d'un exercice où l'entreprise n'était pas une GE, donnait droit à des RTI.

Or, il appert que, tel que certains d'entre vous nous l'avez signalé, le MRQ ne soit pas d'accord avec notre interprétation.

Nous avons communiqué avec le MRQ (Direction générale de la législation) à ce sujet qui examine toujours notre interprétation des dispositions pertinentes. Nous vous tiendrons informés de nos conclusions finales dans notre prochain numéro.

Toute information fournie dans les présentes est de nature générale et ne doit pas être interprétée comme l'opinion des auteurs à quelque sujet que ce soit. Le lecteur serait bien avisé, avant d'utiliser cette information, de consulter des professionnels qui auront pris soin de faire un examen exhaustif des faits et du contexte dans lequel ils s'insèrent.
