

Avis sur la TPS/TVH

N° 207

Février 2006

APPEL AUX COMMENTAIRES DU PUBLIC

Version préliminaire d'un énoncé de politique sur la TPS/TVH, *Incidence de la TPS/TVH sur la construction ou l'achat d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes et sur l'exploitation d'un tel établissement*

L'énoncé de politique ci-dessous est publié par l'Agence du revenu du Canada sous forme de version préliminaire afin d'obtenir des commentaires du public. Vos commentaires et suggestions doivent être envoyés au plus tard le 30 avril 2006, à la personne suivante :

Directeur
Division des institutions financières et des immeubles
Direction de l'accise et des décisions de la TPS/TVH
Agence du revenu du Canada
14^e étage, Place de Ville, Tour A
320, rue Queen
Ottawa (Ontario) K1A 0L5
Téléphone : (613) 952-9248 · Télécopieur : (613) 990-3602

ÉBAUCHE

Énoncé de politique sur la TPS/TVH

INCIDENCE DE LA TPS/TVH SUR LA CONSTRUCTION OU L'ACHAT D'UN ÉTABLISSEMENT DE SOINS POUR BÉNÉFICIAIRES INTERNES ET SUR L'EXPLOITATION D'UN TEL ÉTABLISSEMENT

Date d'émission	À déterminer
Références législatives	<i>Loi sur la taxe d'accise</i> (la Loi) : paragraphe 123(1) – définitions de « constructeur », « immeuble d'habitation » et « habitation », paragraphe 136(2), articles 138, 169, 190, 191, 191.1, 192 et 256.2; articles 6 et 6.1 de la partie I de l'annexe V, articles 1 et 2 de la partie II de l'annexe V et article 2 de la partie IV de l'annexe V de la
Numéros de dossier du système de codage national	11860-1, 11870-4-2, 11870-5, 11880-1, 11950-1
Date d'entrée en vigueur	Le 8 février 2006

Remarque : Dans le présent document, toutes les expressions désignant des personnes visent à la fois les femmes et les hommes.

Pour vous servir encore mieux!
More Ways to Serve You!



Agence du revenu
du Canada

Canada Revenue
Agency

The English version of this document is entitled *The GST/HST Real Property Implications of Constructing or Purchasing, and Operating a Residential Care Facility*.

Canada

Généralités

Pour l'application du présent énoncé de politique, un établissement de soins pour bénéficiaires internes comprend tout établissement résidentiel où un particulier entend résider pour une période indéterminée, lorsqu'il reçoit des biens et des services supplémentaires en plus d'une chambre ou d'une suite dans cet établissement. Ces biens et services supplémentaires peuvent comprendre les repas, des services d'alimentation, d'entretien ménager, de blanchisserie, de surveillance de sécurité et de soins infirmiers, le transport régulier, des services sociaux, récréatifs, éducatifs et religieux, une surveillance personnelle, des soins personnels et de l'aide pour les activités de la vie quotidienne (p. ex. pour faire sa toilette, s'habiller, se nourrir, se déplacer).

Le présent énoncé de politique s'applique aux établissements qui sont décrits de façon générique comme des maisons de santé, des foyers de soins personnels, des habitations collectives, des résidences-services, des résidences pour personnes âgées, des résidences pour personnes retraitées, des maisons de soins infirmiers et des foyers pour personnes âgées. Cependant, un établissement de soins pour bénéficiaires internes ne comprend pas un établissement décrit aux alinéas *a*) ou *b*) de la définition de « établissement de santé », à l'article 1 de la partie II de l'annexe V de la Loi.

Questions et décisions

Question n° 1

Un établissement de soins pour bénéficiaires internes est-il un immeuble d'habitation?

Décision

Un établissement de soins pour bénéficiaires internes, ou une partie d'un tel établissement, y compris un établissement qui est un « établissement de santé » au sens de l'alinéa *c*) de la définition de cette expression à l'article 1 de la partie II de l'annexe V de la Loi, peut être un immeuble d'habitation.

Discussion

Une « habitation » est définie au paragraphe 123(1) de la Loi comme comprenant ce qui suit :

Maison individuelle, jumelée ou en rangée, unité en copropriété, maison mobile, maison flottante, appartement, chambre d'hôtel, de motel, d'auberge ou de pension, chambre dans une résidence d'étudiants, d'aînés, de personnes handicapées ou d'autres particuliers ou tout gîte semblable, ou toute partie de ceux-ci, qui est, selon le cas [*a*)] occupée à titre résidentiel ou d'hébergement [.]

Un « immeuble d'habitation » est défini au paragraphe 123(1) de la Loi comme comprenant un bâtiment ou la partie constitutive d'un bâtiment qui comporte au moins une habitation, y compris certains autres éléments, comme les parties communes du bâtiment et le fonds sur lequel le bâtiment est situé et qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment.

Une chambre ou une suite dans un établissement de soins pour bénéficiaires internes dans laquelle un particulier réside ou loge est une habitation. Un logement à occupation partagée (p. ex. une chambre ou une suite à deux lits) où des particuliers résident peut également être une habitation. Un établissement de soins pour bénéficiaires internes, ou la partie d'un tel établissement qui comprend une ou plusieurs

habitations, ainsi que les autres éléments mentionnés dans le paragraphe précédent, est un immeuble d'habitation.

Question n° 2

Une personne qui exploite un établissement de soins pour bénéficiaires internes (« administrateur ») effectue-t-elle une fourniture qui est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi (c.-à-d. des loyers résidentiels à long terme)?

Décision

Selon les faits particuliers, un administrateur peut effectuer une fourniture qui est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Pour déterminer si une fourniture donnée est visée par la disposition d'exonération, il faut d'abord déterminer si l'administrateur effectue une fourniture unique ou des fournitures multiples. L'énoncé de politique sur la TPS/TVH *Fourniture unique et fournitures multiples* (P-077R2) donne des renseignements pour faciliter cette détermination. Il peut également être nécessaire de déterminer si l'article 138 de la Loi s'applique. Les énoncés de politique sur la TPS/TVH *Sens de l'expression « peut raisonnablement être considérée comme accessoire »* (P-159R1) et *Sens de l'expression « le bien ou le service (...) est réputé faire partie (d'un) autre bien ou service s'ils ont été fournis ensemble »* (P-160R) donnent des renseignements pour faciliter cette détermination.

Fourniture d'une habitation

Un administrateur peut effectuer des fournitures multiples (c.-à-d. distinctes, p. ex. la fourniture d'une chambre ou d'une suite dans un établissement, la fourniture de repas et d'autres fournitures de biens et de services qui peuvent être effectuées dans l'établissement). Si un administrateur effectue la fourniture distincte d'une habitation et que la fourniture de l'habitation n'est pas accessoire aux autres fournitures effectuées par l'administrateur et que l'habitation est le seul élément de la fourniture, la fourniture est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi, dans la mesure où les autres conditions de cet article sont remplies.

Fourniture comprenant une habitation et d'autres biens ou services

Si un administrateur effectue une fourniture unique, dont un élément est une habitation, il est nécessaire de caractériser la fourniture, c.-à-d. de déterminer ce qui, en fait, est fourni. De la même façon, si un administrateur effectue des fournitures multiples et qu'une de ces fournitures multiples comprend une habitation et au moins un autre élément, il est également nécessaire de caractériser cette fourniture¹. De plus, il peut être nécessaire de déterminer si la fourniture qui comprend la fourniture d'une habitation est accessoire à une autre fourniture effectuée par l'administrateur.

Si un administrateur effectue une fourniture unique et que la fourniture est avant tout celle d'une chambre ou d'une suite dans un établissement où un particulier réside, la fourniture est considérée comme la fourniture d'une habitation. De la même façon, si un administrateur effectue des fournitures multiples et qu'une de ces fournitures comprend une habitation et que celle-ci est l'élément principal de la fourniture, cette fourniture est également considérée comme la fourniture d'une habitation, dans la mesure où la fourniture n'est accessoire à aucune autre fourniture effectuée par l'administrateur. La fourniture d'une habitation est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi si les autres conditions de cet article sont remplies.

¹ Dans le présent énoncé de politique, on ne tente pas de caractériser une fourniture unique consistant en plus d'un élément si aucun élément n'est une habitation.

Fourniture de services qui comprend une habitation

Si, en fait et en réalité, la nature d'une fourniture envisagée va au-delà de celle d'une chambre ou d'une suite dans un établissement, de sorte que la chambre ou la suite n'est pas l'élément principal de la fourniture, la fourniture n'est pas considérée comme la fourniture d'une habitation. Dans de tels cas, la fourniture n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.

Discussion

L'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi exonère, en partie, la fourniture 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 aux termes de l'accord pour une durée d'au moins un mois.

L'exonération prévue à l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi peut s'appliquer à une fourniture qui comporte des éléments autres qu'un immeuble d'habitation ou une habitation dans la mesure où l'élément principal de la fourniture est un immeuble d'habitation ou une habitation. Dans le contexte d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes, l'administrateur peut veiller au maintien de la santé générale d'un particulier en surveillant les médicaments pris, ou il peut fournir de l'aide relativement aux activités de la vie quotidienne. Dans la mesure où l'élément principal d'une telle fourniture est une habitation, et où les autres conditions de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi sont remplies, toute la fourniture est exonérée. Par exemple, si un administrateur fournit, à titre de fourniture unique qui n'est accessoire à aucune autre fourniture, l'occupation à long terme d'une habitation, des services de nettoyage hebdomadaire et trois repas par jour à des particuliers, la fourniture est généralement exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Les biens et services supplémentaires qui sont des éléments de la fourniture, désignés dans le présent énoncé de politique comme des « biens et services accessoires », ne sont pas suffisants, dans ces circonstances, pour changer la caractérisation de la fourniture qui est une fourniture d'une habitation.

Biens et services accessoires

Les biens et services accessoires sont les biens et les services qui peuvent constituer une partie importante d'une fourniture (p. ex. l'administration ou la surveillance de la prise des médicaments), mais sont néanmoins seulement des éléments d'une fourniture qui est avant tout celle d'une habitation. Les biens et services accessoires ne modifient pas la nature fondamentale de la fourniture. Voici des exemples de biens et de services accessoires : les repas, un service de blanchisserie pour le linge de lit et les serviettes, les services ménagers, les divertissements et activités à l'intention de tous les résidents, y compris les offices religieux, le jardinage, les programmes de musique, les cours de conditionnement physique, le bingo et le jeu de galets, l'utilisation de l'espace de loisirs et des salons, une bibliothèque dans l'établissement, ou l'un ou l'autre des services suivants fournis 24 heures sur 24 : sécurité générale du bâtiment, surveillance d'un système d'alerte médicale, patrouille du bâtiment, surveillance par téléviseur, réception téléphonique et accueil à l'entrée, et réponse aux urgences générales.

Selon la nature de l'ensemble de la fourniture, la livraison de certains biens et la prestation de certains services peuvent ou non être accessoires. Par exemple, un administrateur peut fournir aux particuliers qui habitent l'établissement, en même temps que l'occupation à long terme d'une chambre, des services quotidiens d'administration de médicaments et une aide hebdomadaire pour prendre un bain. À eux seuls, ces services ne sont pas suffisants pour changer la caractérisation de la fourniture qui est une fourniture d'une habitation.

Cependant, certains établissements de soins pour bénéficiaires internes, comme les maisons de soins infirmiers ou les établissements de soins de longue durée, fournissent régulièrement aux particuliers des services infirmiers et de soins personnels considérables. Ces services peuvent être essentiels à la fourniture générale effectuée par l'administrateur et peuvent changer la nature fondamentale de la fourniture. Ces services peuvent ne pas être accessoires à la fourniture d'une habitation, mais peuvent en soi être la raison fondamentale pour laquelle le particulier habite l'établissement. Par conséquent, la fourniture comme telle peut ne plus être principalement celle d'une habitation.

Facteurs utilisés pour déterminer l'élément principal d'une fourniture effectuée dans un établissement de soins pour bénéficiaires internes (caractérisation de la fourniture)

Pour déterminer la nature d'une fourniture ou l'élément principal d'une fourniture effectuée dans un établissement de soins pour bénéficiaires internes, un certain nombre de facteurs doivent être pris en considération, selon les circonstances de chaque cas. Ces facteurs comprennent les suivants :

a) Le but de l'acquisition de la fourniture

Pourquoi un particulier emménage-t-il dans cet établissement? Quels besoins le particulier cherche-t-il à combler en emménageant dans cet établissement?

b) Le but de la réalisation de la fourniture et l'entreprise exploitée par l'administrateur

Quels biens et services l'administrateur offre-t-il? L'administrateur souhaite-t-il attirer des particuliers qui sont essentiellement indépendants ou des particuliers qui ont besoin d'une aide considérable quotidiennement? Au fond, quel genre d'entreprise l'administrateur exploite-t-il? Comment l'administrateur est-il tenu de déclarer ses revenus aux fins de l'impôt sur le revenu (p. ex., déclare-t-il un montant à titre de revenu de location)?

c) La contrepartie exigée pour la fourniture et les coûts pour l'administrateur de la livraison des biens et de la prestation des services

Quelle est la valeur relative de chaque élément de la fourniture? La contrepartie reçue pour un élément donné est-elle considérablement plus élevée que la contrepartie reçue pour les autres éléments? Quels sont les coûts relatifs pour l'administrateur de l'offre de chacun des éléments de la fourniture?

d) Les lois et règlements régissant la fourniture

Y a-t-il des lois ou règlements fédéraux, provinciaux ou municipaux qui régissent l'exploitation de l'établissement ou les fournitures qui y sont effectuées? Les lois se rapportent-elles à la relation locateur-locataire, aux soins en établissement, aux soins personnels ou aux soins de santé? Le particulier fait-il l'objet d'une évaluation pour déterminer s'il satisfait aux critères de l'établissement étant donné la nature des biens et des services qui y sont offerts?

e) La promotion faite par l'administrateur

Comment fait-on la promotion de l'établissement? L'établissement est-il présenté comme un endroit où des soins personnels et infirmiers sont fournis ou comme une maison de retraite?

Il importe de souligner qu'une fourniture qui n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi peut l'être en vertu de la partie II ou de la partie IV de l'annexe V de la Loi. De plus, si le fournisseur est un organisme de bienfaisance, un organisme à but non lucratif ou un autre organisme de services publics, d'autres dispositions d'exonération de l'annexe V de la Loi peuvent s'appliquer.

Question n° 3

Si une personne qui construit un établissement de soins pour bénéficiaires internes et transfère la possession d'une chambre ou d'une suite dans un tel établissement à un particulier est réputée effectuer une fourniture de l'établissement (c.-à-d. une « fourniture à soi-même ») en vertu de l'article 191 de la Loi.

Décision

Un constructeur qui construit un établissement de soins pour bénéficiaires internes qui est ou qui comprend un immeuble d'habitation et transfère à un particulier la possession d'une chambre ou d'une suite (une habitation) dans un tel établissement est réputé avoir effectué une fourniture à lui-même en vertu de l'article 191 de la Loi. Pour qu'une fourniture à soi-même ait lieu, toutes les conditions de l'article 191 de la Loi doivent être remplies.

Discussion

Une fourniture à soi-même a lieu en vertu de l'article 191 de la Loi lorsque la construction ou les rénovations majeures d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes, ou d'une partie d'un tel établissement, qui est un immeuble d'habitation sont achevées en grande partie et que :

- a) le constructeur de l'immeuble d'habitation transfère la possession de l'immeuble (ou, dans le cas d'un immeuble d'habitation à logements multiples, d'une habitation dans l'immeuble) à un particulier qui est le premier à occuper l'immeuble (ou une habitation dans l'immeuble) à titre résidentiel après que les travaux sont achevés en grande partie,
- b) la possession de l'immeuble (ou d'une habitation dans l'immeuble) est transférée aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable,
- c) le bail, la licence ou l'accord semblable est conclu en vue de l'occupation de l'immeuble (ou d'une habitation dans l'immeuble) par le particulier à titre résidentiel.

La question de savoir si la possession d'un immeuble d'habitation (ou d'une habitation dans un tel immeuble) est transférée à un résident d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable en vue de son occupation à titre résidentiel doit généralement être déterminée au cas par cas.

Facteurs utilisés pour déterminer si la possession est transférée

Même si les faits entourant la résidence dans un établissement donné, particulièrement tout accord d'admission ou d'occupation, doivent toujours être pris en considération, les facteurs suivants peuvent aider à déterminer si la possession d'un immeuble d'habitation (ou d'une habitation dans un tel immeuble) a été transférée à un particulier.

1. Est-ce qu'une chambre précise est assignée au particulier aux termes de l'accord? Le particulier peut-il être transféré d'une chambre à une autre, et, le cas échéant, qui autorise le transfert et dans quelles circonstances?

2. Le particulier peut-il exclure d'autres personnes de la chambre?
3. Le particulier peut-il apporter des changements à la chambre (p. ex. la meubler ou la décorer)?
4. Le particulier peut-il régler la température dans la chambre?
5. Le particulier obtient-il une assurance pour ses biens personnels dans la chambre?

Si les faits d'un cas donné indiquent que la possession d'une chambre ou d'une suite dans l'établissement n'est pas transférée à un particulier, l'article 191 de la Loi ne s'applique pas, même si les autres conditions de cet article sont remplies. Il importe de souligner qu'il est possible qu'un particulier ait la possession d'une chambre ou d'une suite dans un établissement de soins pour bénéficiaires internes même si l'administrateur a un droit d'accès à cette chambre ou suite pour s'acquitter de ses obligations en vertu de l'accord (p. ex., pour faire le ménage, changer les draps, répondre aux situations d'urgence).

Certains établissements de soins pour bénéficiaires internes (p. ex. les maisons de soins infirmiers) comportent des chambres privées et des chambres à deux lits. Le genre de chambre ou de suite que le particulier habite ne permet pas nécessairement de déterminer si la possession de la chambre ou de la suite a été transférée à ce particulier pour l'application de l'article 191 de la Loi. Dans le cas des chambres à deux lits, les facteurs susmentionnés et tous les autres facteurs pertinents doivent être pris en considération pour déterminer si la possession d'une chambre ou d'une suite à deux lits est transférée à des particuliers.

Détermination de l'existence d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable

Si un accord qui prévoit le transfert de la possession d'une chambre ou d'une suite dans un établissement de soins pour bénéficiaires internes renferme des caractéristiques semblables à celles que l'on retrouve dans un bail ou une licence², l'article 191 de la Loi peut s'appliquer. Un accord d'admission ou d'occupation relatif à un établissement de soins pour bénéficiaires internes peut être considéré comme « un bail, une licence ou un accord semblable » s'il a les caractéristiques suivantes :

- a) l'accord donne au particulier le droit d'occuper ou d'utiliser une chambre ou une suite dans l'établissement (p. ex. la possession en vertu d'un bail ou d'une licence) d'une certaine manière ou selon certaines conditions,
- b) l'accord est pour une durée déterminée ou une période fixe (p. ex. un an ou d'un mois à l'autre), ou indique ou laisse entendre qu'il est d'une durée indéterminée (c.-à-d. que le particulier habitera l'établissement dans un avenir prévisible),
- c) l'accord prévoit, dans la plupart des cas, que des paiements périodiques à l'égard de l'occupation seront faits par le particulier ou pour son compte pendant qu'il habite l'établissement.

Détermination du but de l'occupation

Dans le contexte d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes, si l'occupation de l'habitation à titre résidentiel est le but principal de la fourniture, l'article 191 de la Loi s'applique pourvu que toutes les autres conditions de cet article soient également remplies, comme il est indiqué ci-dessus. Pour déterminer le but principal de l'occupation de l'habitation dans un établissement de soins pour bénéficiaires internes, les facteurs utilisés pour déterminer la nature d'une fourniture (voir la question 2) seront pertinents.

² L'énoncé de politique sur la TPS/TVH *Distinction entre bail, licence et accord semblable* (P-062), donne des précisions au sujet de ces termes.

Question n° 4

Si une personne qui construit, ou achète, et exploite un établissement de soins pour bénéficiaires internes, qui est ou qui comprend un immeuble d'habitation, peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs en vertu de l'article 256.2 de la Loi.

Décision

Une personne a le droit de demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs à l'égard d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes qui est ou qui comprend un immeuble d'habitation si elle effectue une fourniture en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi et si les autres critères relatifs au remboursement, tels qu'ils sont énoncés à l'article 256.2 de la Loi, sont respectés. Si la personne est le constructeur d'un établissement, ou d'une partie d'un établissement, qui est un immeuble d'habitation, un de ces critères est que le constructeur doit être réputé avoir effectué et reçu une fourniture taxable de l'immeuble d'habitation (c.-à-d. qu'il doit avoir effectué une fourniture à lui-même de l'immeuble) conformément à l'article 191 de la Loi.

Discussion

La question de savoir si une personne effectue une fourniture exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi à un résident d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes est déterminée conformément à ce qui précède. Lorsqu'une personne effectue une fourniture qui n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 ou de l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la Loi, même si la fourniture est exonérée en vertu d'une autre disposition de l'annexe V de la Loi, un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs ne peut être demandé en vertu de l'article 256.2 de la Loi.

Autres questions**Application de l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la Loi**

Si une personne donnée fournit un fonds, un immeuble d'habitation, un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qui constitue un immeuble d'habitation par bail, licence ou accord semblable (le premier bail) à une autre personne, la fourniture peut être exonérée en vertu de l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Si, au cours d'une période de location, l'autre personne effectue, ou détient le bien ou une partie du bien en vue d'effectuer, une ou plusieurs fournitures du bien par bail, licence ou accord semblable et que la totalité ou presque de ces fournitures est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi, le premier bail est également exonéré durant la même période de location en vertu de l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la Loi.

Par exemple, une personne peut être le propriétaire d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes qui est un immeuble d'habitation et louer l'établissement à une autre personne, qui exploite l'établissement. Dans la mesure où la totalité ou presque des fournitures de l'établissement ou de parties de l'établissement effectuées par l'administrateur durant une période donnée est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi, le bail visant le bien conclu avec l'administrateur est également exonéré en vertu de l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la Loi.

Lorsque la personne effectue des fournitures exonérées en vertu de l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la Loi, elle peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs tel qu'il est prévu à l'article 256.2 de la Loi si les autres conditions de cet article sont remplies.

Droit de demander des crédits de taxe sur les intrants à l'égard de la construction ou de l'achat d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes

Si le constructeur-administrateur d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes qui comprend un immeuble d'habitation fait l'objet d'une fourniture à soi-même de l'immeuble, il peut demander des crédits de taxe sur les intrants (CTI) à l'égard de la construction de l'immeuble d'habitation conformément aux dispositions de la Loi. S'il y a une fourniture à soi-même et que le constructeur-administrateur utilise par la suite l'immeuble exclusivement pour effectuer des fournitures exonérées, aucun CTI ne peut être accordé à l'égard de la taxe payée sur la fourniture à soi-même. S'il y a une fourniture à soi-même et que le constructeur-administrateur (autre qu'un constructeur-administrateur qui est un organisme de services publics) utilise l'immeuble à raison de plus de 10 % dans le cadre d'activités commerciales, un CTI peut être accordé à l'égard de la taxe payée sur la fourniture à soi-même selon la mesure dans laquelle l'immeuble est utilisé dans le cadre d'activités commerciales.

Dans le cas d'une fourniture à soi-même effectuée par un organisme de services publics qui n'a pas produit de choix en vertu de l'article 211 de la Loi relativement à l'établissement, un CTI intégral ne peut être accordé que si l'établissement est utilisé principalement dans le cadre d'activités commerciales. Si un organisme de services publics a produit un choix en vertu de l'article 211 de la Loi relativement à l'établissement, un CTI peut être accordé dans les cas et dans la mesure où l'établissement est utilisé à raison de plus de 10 % dans le cadre d'activités commerciales de l'organisme de services publics.

S'il n'y a pas de fourniture à soi-même et que l'établissement est utilisé exclusivement pour effectuer des fournitures exonérées, aucun CTI ne peut être accordé à l'égard de la construction de l'établissement.

S'il n'y a pas de fourniture à soi-même et que l'établissement est utilisé à raison de plus de 10 % dans le cadre d'activités commerciales, un CTI peut être accordé au constructeur-administrateur qui n'est pas un organisme de services publics à l'égard de la construction de l'établissement, selon la mesure dans laquelle l'établissement est utilisé dans le cadre d'activités commerciales, sous réserve des dispositions de la Loi ayant trait aux CTI. Dans le cas d'un organisme de services publics qui n'a pas produit de choix en vertu de l'article 211 de la Loi relativement à l'établissement, un CTI intégral ne peut être accordé que si l'établissement est utilisé principalement dans le cadre d'activités commerciales. Si un organisme de services publics a produit un choix en vertu de l'article 211 de la Loi relativement à l'établissement, un CTI peut être accordé dans les cas et dans la mesure où l'établissement est utilisé à raison de plus de 10 % dans le cadre d'activités commerciales de l'organisme de services publics.

Une personne qui acquiert un établissement de soins pour bénéficiaires internes ne peut demander un CTI à l'égard de la taxe payée ou payable sur l'acquisition de l'établissement si elle utilise l'établissement exclusivement pour effectuer des fournitures exonérées. Inversement, une personne, autre qu'un organisme de services publics, qui acquiert un établissement pour l'utiliser à raison de plus de 10 % dans le cadre d'activités commerciales peut demander un CTI à l'égard de la taxe payée ou payable sur l'acquisition de l'établissement dans la mesure où l'établissement est utilisé dans le cadre d'activités commerciales, sous réserve des dispositions de la Loi ayant trait aux CTI. Si la personne est un organisme de services publics qui n'a pas produit de choix en vertu de l'article 211 de la Loi relativement à l'établissement, un CTI intégral ne peut être accordé que si l'établissement est utilisé principalement dans le cadre d'activités commerciales. Si un organisme de services publics a produit un choix en vertu de l'article 211 de la Loi relativement à l'établissement, un CTI peut être accordé dans les cas et dans la

mesure où l'établissement est utilisé à raison de plus de 10 % dans le cadre d'activités commerciales de l'organisme de services publics.

Tout CTI auquel une personne a droit doit être demandé conformément aux dispositions de la Loi ayant trait aux CTI.

Exemples

EXEMPLE N° 1

Énoncé des faits

1. Tous les propriétaires d'unités en copropriété dans un certain immeuble d'habitation en copropriété offrent leurs unités en location. Chaque propriétaire d'unité conclut une convention de services avec un mandataire dans le but de louer l'unité et de fournir d'autres biens et services aux occupants de l'unité.
2. La convention de services indique que le mandataire du propriétaire de l'unité fournira ce qui suit aux occupants :
 - a) certaines parties de l'immeuble d'habitation en copropriété devant servir à des fins sociales et récréatives;
 - b) une bibliothèque dans l'immeuble d'habitation en copropriété;
 - c) la sécurité générale du bâtiment, la surveillance d'un système d'alerte médicale, la patrouille du bâtiment, la réception téléphonique et l'accueil à l'entrée;
 - d) un service hebdomadaire de blanchisserie pour le linge de lit, les serviettes et les tapis;
 - e) des services ménagers hebdomadaires;
 - f) des divertissements et des activités, y compris les offices religieux, le jardinage, les programmes de musique, les cours de conditionnement physique, le bingo et le jeu de galets;
 - g) deux repas par jour et des collations en matinée et l'après-midi;
 - h) une visite hebdomadaire à l'immeuble par un représentant d'une institution bancaire locale;
 - i) un salon de barbier, moyennant des frais;
 - j) un service de blanchisserie pour les articles non énumérés au point d), moyennant des frais.
3. Un occupant d'une unité en copropriété conclut une convention de bail pour la location de l'unité au mois (assujettie aux lois provinciales se rapportant à la relation locateur-locataire). La convention de bail renferme entre autres les éléments suivants :
 - a) Le mandataire du propriétaire de l'unité est tenu de fournir les biens et services énumérés au point 2 ci-dessus. Ces biens et services sont décrits dans une annexe à la convention de bail. Il n'y a pas de frais supplémentaires pour les biens et services, exception faite des frais pour les services énumérés aux points 2 i) et 2 j) ci-dessus.
 - b) Si l'occupant omet de payer le loyer, le mandataire du propriétaire d'unité peut résilier le bail et reprendre la libre possession de l'unité.
 - c) L'unité est destinée à héberger des personnes âgées qui sont capables d'exercer leurs activités quotidiennes de façon indépendante. Le mandataire du propriétaire de l'unité mettra fin à la location s'il détermine que cela n'est plus le cas. Il n'est pas nécessaire que l'occupant subisse une évaluation médicale avant d'emménager dans l'unité, mais il est informé du fait qu'aucun service de soins infirmiers ou personnels n'est fourni.

4. Les occupants versent des frais mensuels au mandataire du propriétaire de l'unité pour l'ensemble des biens et services fournis aux termes de la convention de bail, y compris les biens et services énumérés dans l'annexe à la convention de bail. Les frais mensuels payables par l'occupant d'une unité en copropriété s'élèvent à 1 900 \$.
5. Le mandataire du propriétaire de l'unité conclut un marché de sous-traitance avec une autre personne pour la fourniture des biens et services énumérés dans l'annexe à la convention de bail et verse au sous-traitant 600 \$ par mois pour chaque unité inoccupée dans l'établissement et 875 \$ par mois pour chaque unité occupée dans l'établissement.

Questions

1. Pour l'application de la TPS/TVH, une unité en copropriété dans l'immeuble d'habitation en copropriété est-elle un immeuble d'habitation?
2. La fourniture d'une unité en copropriété et des autres biens et services effectuée par le propriétaire d'une unité à un occupant de l'immeuble d'habitation en copropriété est-elle exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi?

Décision

1. Chaque unité en copropriété, de même que la proportion des parties communes, des dépendances et du fonds qui est attribuable à l'unité et raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel, constituent un immeuble d'habitation.
2. La fourniture effectuée par le propriétaire d'une unité à un occupant aux termes de la convention de bail est une fourniture unique d'un immeuble d'habitation effectuée par bail, licence ou accord semblable en vue de l'occupation de l'immeuble à titre résidentiel et est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.

Les services de barbier et les services de blanchisserie supplémentaires, énumérés aux points 2 i) et 2 j) dans l'énoncé des faits, ne font pas partie de la fourniture unique exonérée d'un immeuble d'habitation et, sauf si une autre exonération s'applique, sont assujettis à la taxe.

Justification

1. Chaque unité en copropriété est occupée par un particulier à titre résidentiel et est donc une habitation. Comme telle, chaque unité, y compris la proportion des parties communes et des dépendances du bâtiment, et du fonds sous-jacent ou contigu à celui-ci, qui est attribuable à l'habitation et raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel, constituent un immeuble d'habitation.
2. Les occupants emménagent dans l'immeuble d'habitation en copropriété en vue de recevoir un logement, des biens et des services. Les biens et services énumérés aux points 2 a) à 2 h) dans l'énoncé des faits et l'unité en copropriété sont des éléments fournis par le propriétaire de l'unité (par l'entremise du mandataire du propriétaire de l'unité) aux termes de la convention de bail pour un montant forfaitaire. Le propriétaire de l'unité est réputé effectuer une fourniture unique à un occupant. Tous les biens et services sont des éléments qui sont interdépendants, et chaque élément est une partie intégrante de l'ensemble de la fourniture effectuée par le propriétaire de l'unité [énoncé de

politique sur la TPS/TVH *Fourniture unique et fournitures multiples* (P-077R2)]. Les biens et services inclus dans la fourniture sont considérés comme des biens et services accessoires. La fourniture de l'unité en copropriété est l'élément principal de la fourniture. La fourniture est assujettie aux lois provinciales se rapportant à la relation locateur-locataire, il n'y a pas de processus d'évaluation médicale pour les occupants éventuels, et l'immeuble ne fait pas l'objet d'une promotion à titre d'établissement où des services de soins infirmiers ou personnels sont fournis. La fourniture demeure essentiellement celle d'un logement en copropriété.

Étant donné que le logement en copropriété est un immeuble d'habitation et que la fourniture est effectuée par bail, licence ou accord semblable pour des périodes d'occupation continue d'au moins un mois, à titre résidentiel pour l'occupant, la fourniture est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.

Les services de barbier et de blanchisserie offerts moyennant des frais ne font pas partie de la fourniture unique de l'habitation. Ces fournitures sont des fournitures distinctes. L'article 138 de la Loi ne s'applique pas puisque le logement en copropriété et ces services ne sont pas fournis pour une contrepartie unique. À moins qu'une autre disposition d'exonération ne s'applique, ces fournitures sont assujetties à la taxe.

EXEMPLE N^o 2

Énoncé des faits

1. Une société construit un établissement de soins pour bénéficiaires internes sur un fonds lui appartenant. L'établissement consiste en un bâtiment unique composé de deux sections et comporte 50 unités au total. Dans une section (la partie A de l'établissement), 35 unités sont fournies à des particuliers qui sont des personnes âgées (les résidents de la partie A) dans un contexte de maison de retraite, alors que les 15 unités dans l'autre section (la partie B de l'établissement) sont destinées à des particuliers handicapés (les résidents de la partie B) qui vivent dans l'établissement.
2. La partie A de l'établissement est régie par les lois se rapportant à la relation locateur-locataire. Les services offerts par la société aux résidents de la partie A comprennent l'eau, le chauffage, l'électricité, la télévision par câble et un service hebdomadaire d'époussetage et de nettoyage de l'unité. Les résidents de la partie A ont le droit d'utiliser les espaces de loisirs de l'établissement, et la société tient régulièrement des activités sociales pour les résidents de la partie A. Aux termes d'une convention type de location résidentielle, un résident de la partie A paie des frais mensuels fixes pour l'unité et les services fournis par la société. Les unités fournies dans la partie A de l'établissement sont des appartements entièrement autonomes comportant une ou deux chambres à coucher. Une fois les travaux de construction de l'établissement achevés en grande partie, les résidents de la partie A ont commencé à occuper les 35 unités de la partie A de l'établissement. Peu après, les résidents de la partie B ont commencé à emménager dans les 15 unités restantes de la partie B de l'établissement.

3. En ce qui concerne les unités fournies aux résidents de la partie B, l'établissement est agréé à titre d'établissement de soins de niveau II en vertu des lois provinciales régissant les soins. Ce niveau de soins tient compte des besoins quotidiens d'un particulier en matière de planification et de supervision des soins sous la direction d'un professionnel de la santé. Voici les caractéristiques des différents stades de soins de niveau II :
 - a) Stade I – Le particulier a besoin d'un degré moyen d'assistance dans les activités de la vie quotidienne ainsi que de certains soins et d'une certaine supervision professionnelle.
 - b) Stade II – Le particulier a besoin de soins plus complexes et exige davantage de soins et de supervision professionnelle.
 - c) Stade III – Le particulier présente des troubles comportementaux graves en permanence ainsi que des problèmes de gestion considérables. Le particulier a besoin de soins infirmiers très assidus, ce qui exige un temps de personnel considérable.
4. Les services offerts par la société aux résidents de la partie B comprennent les suivants : trois repas et deux collations par jour, un service hebdomadaire d'entretien ménager et de blanchisserie, des activités sociales et récréatives régulières, la surveillance de sécurité, le transport pour les rendez-vous chez le médecin ou le dentiste, un système d'appel d'urgence, des services personnels consistant à aider les résidents à faire leur toilette, à s'habiller et des soins infirmiers fournis par une infirmière autorisée 24 heures sur 24, ce qui comprend administrer des médicaments, s'occuper des traitements prescrits par un médecin et voir aux préoccupations des résidents concernant leur santé. Un résident de la partie B paie des frais établis selon le stade des soins de niveau II qu'il reçoit. Ces frais tout compris donnent à un résident de la partie B une unité assignée dans l'établissement et les services décrits ci-dessus, selon le stade des soins de niveau II dont le résident a besoin.
5. Il n'y a pas de cuisine ou d'appareils de cuisson dans les 15 unités de la partie B de l'établissement. Chaque unité de la partie B de l'établissement a une toilette et un lavabo; une partie commune de l'établissement renferme une salle de bains et une salle de douches à l'intention de tous les résidents de la partie B. Au moment de son admission à l'établissement, le résident de la partie B se voit attribuer une unité précise qui ne peut être changée que d'un commun accord entre la société et le résident. Cependant, il n'y a pas de bail écrit officiel ni d'accord d'occupation ayant trait au séjour du résident dans la partie B de l'établissement. Les résidents de la partie B ont droit au respect de leur vie privée, en ce sens que toutes les unités ont des serrures pour lesquelles un résident peut demander une clé, mais le personnel de l'établissement dispose d'un passe-partout pour chaque unité lui permettant d'y accéder en tout temps. La société meuble les unités de la partie B de l'établissement, mais un résident peut meubler sa propre unité s'il le souhaite. Un résident de la partie B qui est absent de l'établissement pendant plus de trois jours doit aviser le responsable des soins infirmiers. Il est permis aux résidents d'accrocher leurs propres cadres sur les murs.
6. La société fait la promotion de l'établissement de deux façons : la partie A est présentée comme une résidence pour personnes retraitées; la partie B est présentée comme un établissement qui fournit des soins et des services personnalisés de qualité répondant aux besoins physiques, sociaux et de sécurité des résidents et leur permettant de vieillir dans cet environnement.

Questions

1. Pour l'application de la TPS/TVH, l'établissement est-il un immeuble d'habitation?
2. a) La fourniture d'une unité et des autres biens et services effectuée par la société à un résident de la partie A est-elle exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi?

-
- b) La fourniture d'une unité et des autres biens et services effectuée par la société à un résident de la partie B est-elle exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi?
 3. L'article 191 de la Loi s'applique-t-il lorsqu'un résident de la partie A emménage dans une unité de la partie A de l'établissement?
 4. La société peut-elle demander des CTI à l'égard de la construction de l'établissement?
 5. La société peut-elle demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, aux termes de l'article 256.2 de la Loi, relativement à l'ensemble ou à certaines des unités de l'établissement?

Décision

1. Les chambres où les résidents de la partie A et les résidents de la partie B habitent sont des habitations. Ensemble, la partie de l'établissement (la partie A et la partie B) qui comporte les unités et la fraction des parties communes et des dépendances du bâtiment et le fonds attribuable au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment constituent un immeuble d'habitation et plus précisément un immeuble d'habitation à logements multiples. Pour les besoins du présent exemple, on présume qu'ensemble tout le bâtiment et le fonds sur lequel le bâtiment est situé constituent un immeuble d'habitation. Compte tenu du fait que l'établissement est un immeuble d'habitation et étant donné le point 1 dans l'énoncé des faits, la société est un constructeur pour l'application de la TPS/TVH.
2.
 - a) La fourniture effectuée par la société à un résident de la partie A est une fourniture unique d'une habitation effectuée par bail, licence ou accord semblable en vue de l'occupation de l'unité à titre résidentiel et est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.
 - b) La fourniture effectuée par la société à un résident de la partie B n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.
3. Le paragraphe 191(3) de la Loi s'applique au moment où la possession d'une habitation dans l'établissement est transférée pour la première fois à un résident de la partie A qui occupe l'unité à titre résidentiel conformément à la convention de location. La société doit, à ce moment, rendre compte de la taxe sur la juste valeur marchande de l'ensemble de l'immeuble d'habitation, y compris les 15 unités utilisées par les résidents de la partie B.
4. Sous réserve des dispositions de la Loi ayant trait aux CTI, la société peut demander des CTI à l'égard de la construction de l'ensemble de l'établissement.
5. La société peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à chaque habitation admissible de la partie A de l'établissement qui est fournie à un résident de la partie A, dans la mesure où les autres critères de l'article 256.2 de la Loi sont respectés. La société ne peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à une unité de la partie B de l'établissement qui est fournie à un résident de la partie B.

Justification

1. Les chambres dans l'établissement où les résidents de la partie A ou les résidents de la partie B habitent sont des chambres ou des suites dans une résidence pour des personnes âgées, des personnes handicapées ou d'autres personnes et sont occupées à titre résidentiel ou d'hébergement. Comme telles, ces chambres sont des habitations. En outre, la partie de l'établissement (la partie A et la partie B) qui comporte les habitations, ainsi que les parties communes et les dépendances du bâtiment et le fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment, et la proportion du fonds sous-jacent attribuable aux habitations constituent ensemble un immeuble d'habitation. Étant donné que l'immeuble comporte plus d'une habitation et qu'il n'est pas un immeuble d'habitation en copropriété, il est un immeuble d'habitation à logements multiples.
2. a) Les résidents de la partie A emménagent dans la partie A de l'établissement dans le but de recevoir un logement, des biens et des services. Les biens et les services énumérés au point 3 dans l'énoncé des faits et l'habitation sont des éléments fournis par la société aux termes de la convention de location pour un montant forfaitaire. La société est réputée effectuer une fourniture unique à un résident de la partie A. Tous les biens et les services sont des éléments qui sont interdépendants, et chaque élément est une partie intégrante de l'ensemble de la fourniture effectuée par la société [énoncé de politique sur la TPS/TVH *Fourniture unique et fournitures multiples* (P-077R2)]. Les biens et les services inclus dans la fourniture sont considérés comme des biens et des services accessoires. L'élément principal de la fourniture est une habitation. La fourniture est assujettie aux lois provinciales se rapportant à la relation locateur-locataire et n'est régie par aucune loi concernant les soins de santé. Il n'y a pas de processus d'évaluation médicale pour les résidents éventuels de la partie A, et la partie A de l'établissement n'est pas présentée comme un endroit où des soins infirmiers et personnels sont fournis. Au fond, la fourniture à un résident de la partie A demeure avant tout celle d'une habitation. Comme telle, la fourniture de l'habitation dans la partie A de l'établissement effectuée par bail, licence ou accord semblable pour des périodes d'occupation continue d'au moins un mois, à titre résidentiel pour le résident de la partie A, est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.
- b) Les résidents de la partie B emménagent dans la partie B de l'établissement dans le but de recevoir des soins personnels ainsi qu'un logement, des biens et des services. Même si une habitation est fournie, celle-ci n'est qu'un des éléments fournis par la société pour un montant forfaitaire. La société est réputée effectuer une fourniture unique. Tous les biens et les services sont des éléments qui sont interdépendants, et chaque élément est une partie intégrante de l'ensemble de la fourniture effectuée par la société [énoncé de politique sur la TPS/TVH *Fourniture unique et fournitures multiples* (P-077R2)]. Les nombreux services de soins personnels requis pour répondre régulièrement aux besoins des résidents de la partie B ne sont pas considérés comme des biens et des services accessoires. Étant donné l'étendue et le niveau des soins personnels qui sont fournis, ces services sont essentiels à la fourniture effectuée par la société et, comme tels, constituent l'élément principal de la fourniture. Étant donné que la nature de la fourniture consiste à donner des soins, la fourniture n'est pas celle d'une habitation (c.-à-d. que l'habitation n'est pas l'élément principal de la fourniture). Ainsi, la fourniture effectuée par la société n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Cependant, elle peut être exonérée en vertu de l'article 2 de la partie IV de l'annexe V de la Loi³.
3. Étant donné que la société est un constructeur, que l'établissement de soins pour bénéficiaires internes est un immeuble d'habitation et que la possession d'une habitation dans l'établissement est transférée

³ D'autres renseignements sur cette exonération sont donnés dans le mémorandum sur la TPS *Services de garde d'enfants et de soins personnels* (G300-4-4).

à un résident de la partie A aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable en vue de son occupation à titre résidentiel, les dispositions sur les fournitures à soi-même énoncées au paragraphe 191(3) de la Loi s'appliquent à l'ensemble de l'établissement (la partie A et la partie B). Par conséquent, la société est réputée avoir effectué et reçu une fourniture taxable par vente de l'immeuble d'habitation et elle est tenue de déclarer la taxe sur la juste valeur marchande de l'immeuble le jour où la possession de l'habitation est transférée pour la première fois à un résident de la partie A.

4. Sous réserve des dispositions de la Loi ayant trait aux CTI, la société peut demander des CTI pour la TPS/TVH payée ou payable relativement à la construction de l'établissement, puisqu'il y a fourniture taxable réputée par vente de l'immeuble aux termes du paragraphe 191(3) de la Loi.
5. La société peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à toutes les habitations admissibles de la partie A de l'établissement fournies à des résidents de la partie A, sous réserve des autres conditions de l'article 256.2 de la Loi. Comme il est indiqué ci-dessus, la fourniture effectuée à un résident de la partie A est considérée comme une fourniture unique d'une habitation et est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Comme telle, l'habitation fournie à un résident de la partie A est visée par le sous-alinéa a)(ii) de la définition de « habitation admissible » donnée à l'article 256.2 de la Loi.

Cependant, la société n'a pas droit à un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement aux unités de la partie B qui sont fournies à des résidents de la partie B, parce que les conditions énoncées à l'article 256.2 de la Loi ne sont pas remplies dans le cas de ces unités. Pour donner droit à un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à ces unités, la fourniture effectuée par la société à un résident de la partie B doit être exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Comme il est indiqué ci-dessus, la fourniture effectuée à un résident de la partie B n'est pas exonérée en vertu de cet article. Par conséquent, une habitation fournie à un résident de la partie B n'est pas une « habitation admissible » pour l'application de l'article 256.2 de la Loi. Étant donné que seules les habitations admissibles donnent droit à un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs et qu'aucune des unités fournies aux résidents de la partie B n'est une habitation admissible, aucun remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs ne peut être accordé relativement aux unités fournies aux résidents de la partie B.

EXEMPLE N° 3

Énoncé des faits

1. La société S ltée loue un fonds à la société D ltée, qui construit et exploite un établissement de soins pour bénéficiaires internes sur le fonds. La construction de l'établissement est achevée en grande partie avant qu'une unité de l'établissement ne soit occupée par un particulier à titre résidentiel. La convention de bail indique que les améliorations apportées au fonds sont la propriété de la société D ltée pour la durée de la convention.
2. L'établissement est une maison de soins infirmiers de 160 lits, agréée en vertu des lois provinciales en vigueur selon lesquelles le but principal des maisons de soins infirmiers est de fournir des soins et des services à des personnes âgées dont les besoins ne peuvent être comblés au moyen de services de soutien à domicile et qui ont besoin de services qui sont fournis dans un cadre institutionnel.

3. La maison de soins infirmiers fournit, aux résidents ayant des capacités physiques ou mentales limitées en matière d'auto-supervision et d'autonomie, des soins infirmiers et personnels sous la direction d'un personnel médical et infirmier compétent, de l'aide pour les activités de la vie quotidienne, des services sociaux et récréatifs et d'autres services connexes pour répondre aux besoins psychosociaux des résidents, ainsi que des repas et un logement.
4. Un particulier qui souhaite emménager dans une maison de soins infirmiers doit faire une demande par l'entremise d'un centre de santé communautaire, qui effectue une évaluation du particulier conformément aux critères établis par la province. L'évaluation sert à déterminer la capacité du particulier en matière d'auto-supervision et d'autonomie, ainsi que le besoin de soins infirmiers 24 heures sur 24, d'aide pour les activités de la vie quotidienne, et de supervision quotidienne et de contrôle de ses activités.
5. Une fois accepté dans une maison de soins infirmiers, le particulier signe un contrat d'admission avec la société D ltée. Le document énumère les biens et les services que la société D ltée est tenue de fournir conformément aux lois provinciales. Ces biens et services comprennent les suivants : hébergement dans une chambre privée ou à deux lits ou dans une salle commune, soins infirmiers et personnels 24 heures sur 24, supervision et aide pour les activités de la vie quotidienne, fournitures médicales et matériel de soins infirmiers nécessaires pour les soins du particulier, instruments médicaux utilisés pour les soins du particulier, fournitures et matériel nécessaires pour l'hygiène et les soins personnels, services de soins alimentaires comprenant trois repas par jour et des collations, organisation d'activités sociales, spirituelles, récréatives et physiques, service de blanchisserie, entretien ménager de la chambre du particulier et meubles nécessaires. Il est prévu que les résidents habiteront l'établissement dans un avenir prévisible.
6. Un particulier qui vit à la maison de soins infirmiers (résident) se voit attribuer une chambre précise lorsqu'il est admis à la maison de soins infirmiers, et il ne peut être transféré à une autre chambre sans son consentement ou le consentement du ministère provincial de la Santé ayant agréé la maison de soins infirmiers. Il est interdit à un résident d'entrer dans la chambre d'un autre résident, sauf sur invitation. Dans la mesure où l'espace le permet, un résident peut apporter ses propres meubles dans sa chambre (p. ex. sa chaise favorite ou son propre lit); la société D ltée enlève alors les meubles habituellement fournis avec la chambre. Cependant, les résidents ne peuvent apporter aucun article produisant de la chaleur (p. ex. un radiateur électrique portatif, une plaque chauffante) dans leur chambre. Les résidents qui apportent des meubles dans leur chambre n'obtiennent généralement pas une assurance pour le contenu de leur chambre.
7. Les règlements pris en vertu des lois régissant les maisons de soins infirmiers stipulent le montant maximal qu'un résident d'une maison de soins infirmiers doit payer pour les biens et services reçus aux termes du contrat d'admission. Les résidents paient le montant chaque mois, soit le premier jour de chaque mois civil. Le gouvernement provincial fournit des fonds à la société D ltée pour la construction, le fonctionnement et l'entretien de la maison de soins infirmiers.

Questions

1. Pour l'application de la TPS/TVH, la maison de soins infirmiers est-elle un immeuble d'habitation?
2. La fourniture d'une chambre et des autres biens et services effectuée par la société D ltée à un résident de la maison de soins infirmiers est-elle exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi?

3. L'article 191 de la Loi s'applique-t-il lorsqu'un résident emménage dans la maison de soins infirmiers?
4. La société D ltée peut-elle demander des CTI à l'égard de la construction de la maison de soins infirmiers?
5. La société D ltée peut-elle demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, aux termes de l'article 256.2 de la Loi, relativement à la maison de soins infirmiers?
6. Le bail visant le bien conclu entre la société S ltée et la société D ltée est-il une fourniture exonérée?

Décision

1. Les chambres où les résidents de la maison de soins infirmiers habitent sont des habitations. Ensemble, la partie de la maison de soins infirmiers où sont situés les unités et la fraction des parties communes et des dépendances du bâtiment et le fonds attribuable au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment constituent un immeuble d'habitation et plus précisément un immeuble d'habitation à logements multiples. De plus, selon le point 3 dans l'énoncé des faits, la maison de soins infirmiers est un « établissement de santé » au sens de l'alinéa c) de la définition de cette expression donnée à l'article 1 de la partie II de l'annexe V de la Loi. Pour les besoins du présent exemple, on présume qu'ensemble tout le bâtiment et le fonds sur lequel le bâtiment est situé constituent un immeuble d'habitation. Compte tenu du fait que la maison de soins infirmiers est un immeuble d'habitation et étant donné le point 1 dans l'énoncé des faits, la société D ltée est un constructeur pour l'application de la TPS/TVH.
2. La fourniture effectuée par la société D ltée à un résident aux termes du contrat d'admission n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi, mais l'est en vertu de l'article 2 de la partie II de l'annexe V de la Loi.
3. L'article 191 de la Loi ne s'applique pas. Par conséquent, la société D ltée n'est pas tenue de déclarer la taxe sur la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation.
4. Si les fournitures effectuées par la société D ltée sont des fournitures exonérées, celle-ci ne peut demander de CTI à l'égard de la construction de l'immeuble d'habitation.
5. La société D ltée ne peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à la maison de soins infirmiers.
6. La fourniture de biens par la société S ltée à la société D ltée n'est pas exonérée en vertu de l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la Loi et est une fourniture taxable.

Justification

1. Les chambres dans la maison de soins infirmiers où les résidents habitent sont des chambres ou des suites dans une résidence pour des personnes âgées, des personnes handicapées ou d'autres personnes et sont occupées à titre résidentiel ou d'hébergement. Comme telles, ces chambres sont des habitations. En outre, la partie de la maison de soins infirmiers qui comporte les habitations, ainsi que les parties communes et les dépendances du bâtiment et le fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment, et la proportion du fonds sous-jacent attribuable aux habitations constituent ensemble un immeuble d'habitation. Étant donné que l'immeuble comporte plus d'une habitation et qu'il n'est pas un immeuble d'habitation en copropriété, il est un immeuble d'habitation à logements multiples.
2. Les résidents, qui respectent les critères établis par la province, emménagent dans la maison de soins infirmiers en vue de recevoir les soins et les services requis dans un cadre institutionnel, parce que leurs besoins ne peuvent être comblés au moyen de services de soutien à domicile. Conformément aux règlements pris en vertu des lois provinciales et se rapportant aux soins de santé, la société D ltée fournit tous les biens et services énumérés au point 5 dans l'énoncé des faits aux résidents de la maison de soins infirmiers, selon les besoins. Il n'est pas possible pour la société D ltée de fournir seulement l'habitation et les biens et services accessoires, à l'exclusion des autres programmes et services. Les biens et services, y compris l'habitation, sont des éléments fournis par la société D ltée aux termes du contrat d'admission pour un montant forfaitaire. La société D ltée est réputée effectuer une fourniture unique à un résident. Tous les biens et les services sont des éléments qui sont interdépendants, et chaque élément est une partie intégrante de l'ensemble de la fourniture effectuée par la société D ltée [énoncé de politique sur la TPS/TVH *Fourniture unique et fournitures multiples* (P-077R2)]. Les nombreux services de soins infirmiers et personnels requis pour répondre régulièrement aux besoins des résidents sont considérés comme des services non accessoires. Étant donné l'étendue et le niveau des soins, les besoins considérables des résidents qui ne peuvent être comblés au moyen de services de soutien à domicile et le but principal de la maison de soins infirmiers consistant à fournir les soins requis, ces services sont essentiels à la fourniture effectuée par la société D ltée et, comme tels, constituent l'élément principal de la fourniture. Puisque la nature de la fourniture est celle d'un service, la fourniture n'est pas celle d'une habitation (c.-à-d. que l'habitation n'est pas l'élément principal de la fourniture). Ainsi, la fourniture n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.

Cependant, l'article 2 de la partie II de l'annexe V de la Loi prévoit une exonération dans le cas de la fourniture de services de santé en établissement effectuée par l'administrateur d'un établissement de santé lorsque les services sont rendus à un patient ou à un résident de l'établissement (à l'exclusion de certains services exécutés à des fins esthétiques plutôt que médicales ou restauratrices). La fourniture effectuée à un résident est donc exonérée en vertu de l'article 2 de la partie II de l'annexe V de la Loi.

3. La maison de soins infirmiers est un immeuble d'habitation. Pour l'application de la TPS/TVH, la société D ltée est le constructeur de l'immeuble d'habitation. La possession d'une habitation dans la maison est transférée à un résident, comme le démontrent les faits suivants : une chambre précise est attribuée au résident et elle ne peut généralement être changée, le résident a le droit d'interdire aux autres résidents et aux visiteurs d'entrer dans sa chambre, et il peut meubler la chambre, sauf pour certains appareils qui peuvent représenter un danger pour la sécurité. La possession est transférée aux termes d'un contrat d'admission, qui a les caractéristiques d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable. Le résident a accès à d'autres parties de la maison de soins infirmiers, on s'attend à ce qu'il vive dans la maison de soins infirmiers dans un avenir prévisible, et il fait des paiements mensuels à la société D ltée. Cependant, en ce qui concerne l'application des facteurs permettant de

déterminer la nature de la fourniture effectuée par la société D ltée, la raison principale de l'occupation de la maison de soins infirmiers par les résidents est de recevoir les services fournis par la société D ltée. Même si les résidents occupent les unités dans la maison de soins infirmiers à titre résidentiel, il ne s'agit pas du but principal de l'occupation. Par conséquent, le paragraphe 191(3) de la Loi ne s'applique pas.

4. Les activités de construction de la maison de soins infirmiers ne sont pas exercées dans le cadre d'une activité commerciale, puisque la maison de soins infirmiers sera utilisée pour effectuer des fournitures qui sont exonérées en vertu de l'article 2 de la partie II de l'annexe V de la Loi. Par conséquent, la société D ltée ne peut demander de CTI à l'égard de la construction de la maison de soins infirmiers.
5. La société D ltée ne peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs parce que les conditions prévues à l'article 256.2 de la Loi ne sont pas remplies. Par exemple, pour avoir droit à un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, la société D ltée, qui est le constructeur de la maison de soins infirmiers, doit être réputée effectuer une fourniture taxable de la maison de soins infirmiers conformément à l'article 191 de la Loi et doit effectuer des fournitures d'habitations qui sont des fournitures exonérées en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Comme il est indiqué ci-dessus, l'article 191 de la Loi ne s'applique pas dans ces circonstances. En outre, les fournitures effectuées par la société D ltée ne sont pas des fournitures exonérées en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Par conséquent, ces conditions ne sont pas remplies et aucun remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs ne peut être accordé.
6. L'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la Loi exonère, en partie, la fourniture d'un fonds par bail pour une période de location durant laquelle le locataire effectue, ou détient le bien en vue d'effectuer, une ou plusieurs fournitures du bien, lorsque la totalité ou presque de ces fournitures sont des fournitures exonérées aux termes de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Étant donné que la fourniture effectuée par la société D ltée à un résident n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi, la fourniture effectuée par la société S ltée à la société D ltée n'est pas exonérée en vertu de l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Aucune autre disposition ne prévoit l'exonération de la fourniture effectuée par la société S ltée. Par conséquent, la fourniture est taxable.

EXEMPLE N° 4

Énoncé des faits

1. Un particulier (propriétaire) possède une maison qu'il utilise à titre résidentiel et d'où il exploite une résidence à long terme pour personnes âgées (c.-à-d. un établissement de soins pour bénéficiaires internes). L'établissement peut héberger trois particuliers en plus du propriétaire, qui est un infirmier autorisé.
2. Un particulier qui choisit de vivre dans l'établissement (résident) conclut une convention de bail résidentiel mensuel (assujettie aux lois provinciales se rapportant à la relation locateur-locataire) avec le propriétaire. Aux termes de la convention de bail, le propriétaire accepte de fournir l'hébergement, l'eau, le chauffage, l'électricité, l'utilisation d'un téléphone, le nettoyage hebdomadaire de la chambre du résident, trois repas par jour, des services de blanchisserie pour les draps et les serviettes et le transport pour les rendez-vous chez le médecin au plus une fois par mois. Le propriétaire surveille également les résidents pour s'assurer qu'ils prennent les médicaments prescrits et il peut leur donner des injections au besoin. Le propriétaire garde un contact quotidien avec les résidents

pour veiller au maintien de leur santé générale. Il fournit à l'occasion une aide minimale pour les activités de la vie quotidienne (p. ex. aider un résident à entrer et sortir du bain) et passe du temps avec les résidents. Un résident paie un montant mensuel unique pour tout ce qu'il reçoit aux termes de la convention de bail.

3. L'établissement n'est régi par aucune loi provinciale concernant les soins de santé. Avant de conclure une convention de bail avec un résident éventuel, le propriétaire s'assure que le résident est indépendant, qu'il n'est pas incontinent et qu'il est capable de se déplacer. Si l'état de santé d'un résident empire au point qu'il n'est plus capable de marcher, qu'il devient incontinent ou qu'il commence à avoir besoin régulièrement d'une aide personnelle, la convention de bail est résiliée et le résident emménage dans un établissement offrant davantage de soins.

Question

1. Pour l'application de la TPS/TVH, la résidence à long terme pour personnes âgées est-elle un immeuble d'habitation?
2. La fourniture d'une chambre et des autres biens et services effectuée par le propriétaire à un résident de la résidence à long terme pour personnes âgées est-elle exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi?

Décision

1. Les chambres où les résidents de la résidence à long terme pour personnes âgées habitent sont des habitations. Ensemble, la partie de la résidence pour personnes âgées qui comporte les habitations et la partie de la maison où le propriétaire habite ainsi que la fraction des parties communes et des dépendances du bâtiment et le fonds attribuable au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel constituent un immeuble d'habitation.
2. La fourniture effectuée par le propriétaire à un résident aux termes de la convention de bail résidentiel est une fourniture unique d'une habitation effectuée par bail, licence ou accord semblable en vue de l'occupation de l'habitation à titre résidentiel et est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.

Justification

1. Les chambres dans la résidence à long terme pour personnes âgées où les résidents habitent sont des chambres ou des suites dans une résidence pour personnes âgées et sont occupées à titre résidentiel ou d'hébergement. Comme telles, ces chambres sont des habitations. En outre, la partie de la résidence pour personnes âgées qui comporte les habitations et la partie de la maison où le propriétaire habite ainsi que les aires communes et dépendances du bâtiment, le fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à son occupation à titre résidentiel et la proportion du fonds sous-jacent attribuable aux habitations constituent ensemble un immeuble d'habitation.
2. Les résidents emménagent dans la résidence à long terme pour personnes âgées en vue de recevoir un logement, des biens et des services. Les biens et les services énumérés au point 2 dans l'énoncé des faits et l'habitation sont des éléments fournis par le propriétaire aux termes de la convention de bail pour un montant forfaitaire. Le propriétaire est réputé effectuer une fourniture unique à un résident. Tous les biens et services sont des éléments qui sont interdépendants, et chaque élément est une partie intégrante de l'ensemble de la fourniture effectuée par le propriétaire [énoncé de politique sur la

TPS/TVH *Fourniture unique et fournitures multiples* (P-077R2)]. Les biens et services inclus dans la fourniture sont considérés comme des biens et services accessoires. Même si certains services de soins infirmiers et personnels sont des éléments de la fourniture, l'élément principal de la fourniture est une habitation. La fourniture est assujettie aux lois provinciales se rapportant à la relation locateur-locataire et n'est régie par aucune loi concernant les soins de santé. Il n'y a pas de processus d'évaluation médicale pour les résidents éventuels, et la résidence pour personnes âgées n'est pas présentée comme un établissement où des soins infirmiers et personnels sont fournis. La fourniture demeure essentiellement celle d'une habitation. Comme telle, la fourniture de l'habitation effectuée par bail, licence ou accord semblable pour des périodes d'occupation continue d'au moins un mois, à titre résidentiel pour le résident, est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.

EXEMPLE N^o 5

Énoncé des faits

1. Une société a acheté un établissement de soins pour bénéficiaires internes nouvellement construit qui sera utilisé à titre de foyer de soins personnels pour personnes âgées, agréé en vertu des lois provinciales régissant les soins de santé. Le foyer peut héberger jusqu'à 10 personnes. La société a payé la taxe sur l'achat du foyer.
2. Un particulier qui emménage dans le foyer (résident) conclut un accord d'admission qui décrit les modalités et conditions de vie au foyer. La société fournit à chaque résident l'hébergement dans une chambre privée ou à deux lits, trois repas équilibrés et deux collations par jour, la surveillance 24 heures sur 24, les services de blanchisserie, des services personnels consistant à superviser les résidents et à les aider lorsqu'ils font leur toilette (y compris le soin des ongles), s'habillent, se nourrissent et, un endroit sûr pour conserver les médicaments, des activités sociales et récréatives organisées au foyer, un service de ramassage des médicaments sur ordonnance, la reconnaissance d'occasions spéciales, comme l'anniversaire du résident, et la prise de dispositions pour le transport.
3. Les règlements pris en vertu des lois applicables définissent un résident comme un particulier qui habite dans le foyer en vue de recevoir des soins personnels. Les règlements précisent en outre qu'avant qu'un particulier ne soit admis et n'emménage dans le foyer, la régie régionale de la santé doit déterminer qu'il n'a plus la capacité en matière d'autonomie et d'auto-supervision.
4. Dans les sept jours précédant celui où le résident emménage dans le foyer, la société reçoit une évaluation écrite des besoins en soins personnels du résident établie par la régie régionale de la santé. Par suite de cette évaluation, la société fournit le niveau de soins et d'aide supplémentaires requis, y compris l'aide à la mobilité, les soins spécialisés et les soins cognitivo-comportementaux. Aussi, dans les sept jours précédant le jour où le résident emménage dans le foyer, la société élabore un programme de soins particuliers pour le résident qui comprend le genre d'aide et de supervision régulière et continue dont le résident a besoin dans les activités de la vie quotidienne et répond à ses besoins physiques, cognitifs, sociaux et spirituels. Un résident paie un montant mensuel fixe pour l'ensemble des biens et des services fournis par la société.
5. La société exige un montant forfaitaire de 1 700 \$ par mois de chaque résident pour les biens et les services fournis. Le loyer moyen pour un hébergement semblable dans un immeuble d'appartements dans la même collectivité est entre 500 \$ et 600 \$ par mois. Une partie du paiement mensuel, soit entre 900 \$ et 1 000 \$, est attribuable aux services fournis.

Questions

1. Pour l'application de la TPS/TVH, le foyer de soins personnels est-il un immeuble d'habitation?
2. La fourniture d'une chambre et des autres biens et services effectuée par la société à un résident du foyer de soins personnels est-elle exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi?
3. La société peut-elle demander un CTI à l'égard de la taxe payée sur l'achat du foyer de soins personnels?
4. La société peut-elle demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs aux termes de l'article 256.2 de la Loi, relativement à la TPS/TVH payée sur l'acquisition du foyer de soins personnels?

Décision

1. Les chambres où les résidents du foyer de soins personnels habitent sont des habitations. Ensemble, la partie du foyer de soins personnels qui comporte les unités et la fraction des parties communes et des dépendances du bâtiment et le fonds attribuable au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment constituent un immeuble d'habitation et plus précisément un immeuble d'habitation à logements multiples.
2. La fourniture effectuée par la société à un résident aux termes de l'accord d'admission n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.
3. Si les fournitures effectuées par la société aux résidents sont des fournitures exonérées, la société ne peut demander un CTI à l'égard de la taxe payée sur l'acquisition de l'immeuble d'habitation.
4. La société ne peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à la taxe payée sur l'acquisition de l'immeuble d'habitation.

Justification

1. Les chambres dans le foyer de soins personnels où les résidents habitent sont des chambres ou des suites dans une résidence pour personnes âgées et sont occupées à titre résidentiel ou d'hébergement. Comme telles, ces chambres sont des habitations. En outre, la partie du foyer de soins personnels qui comporte les habitations, ainsi que les parties communes et les dépendances du bâtiment et le fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment, et la proportion du fonds sous-jacent attribuable aux habitations constituent ensemble un immeuble d'habitation.
2. Les résidents emménagent dans le foyer de soins personnels en vue de recevoir des soins personnels ainsi qu'un logement, des biens et des services. Même si une habitation est fournie, celle-ci n'est qu'un des éléments fournis par la société aux termes d'un contrat unique (c.-à-d. l'accord d'admission) pour un montant forfaitaire. La société est réputée effectuer une fourniture unique. Tous les biens et les services sont des éléments qui sont interdépendants, et chaque élément est une partie intégrante de l'ensemble de la fourniture effectuée par la société [énoncé de politique sur la TPS/TVH *Fourniture unique et fournitures multiples* (P-077R2)]. Les nombreux services de soins personnels requis pour répondre régulièrement aux besoins des résidents sont considérés comme des services non

accessoires. Étant donné l'étendue et le niveau des soins personnels qui sont fournis dans le cadre des programmes de soins particuliers, les frais exigés dans la collectivité pour un hébergement semblable à celui fourni dans le foyer de soins personnels et la contrepartie attribuable à la fourniture de l'unité et des services, les services sont essentiels à la fourniture effectuée par la société. Comme tels, les services constituent l'élément principal de la fourniture. Étant donné que la nature de la fourniture consiste à donner des soins, la fourniture n'est pas celle d'une habitation (c.-à-d. que l'habitation n'est pas l'élément principal de la fourniture). Ainsi, la fourniture effectuée par la société n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Cependant, elle peut être exonérée en vertu d'une autre disposition de l'annexe V de la Loi, p. ex. la partie II – Services de santé⁴.

3. Même si la fourniture effectuée par la société à un résident n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi, elle peut l'être en vertu d'une autre disposition de l'annexe V de la Loi. Si la société effectue des fournitures exonérées, elle ne peut demander un CTI à l'égard de la taxe payable sur l'acquisition du foyer.
4. La société ne peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs parce que les conditions prévues à l'article 256.2 de la Loi ne sont pas remplies. Par exemple, pour donner droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, la fourniture effectuée par la société à un résident doit être exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Comme il est indiqué ci-dessus, la fourniture effectuée à un résident n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Par conséquent, l'habitation fournie à un résident n'est pas une « habitation admissible » pour l'application de l'article 256.2 de la Loi. Étant donné que seules les habitations admissibles donnent droit à un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs et qu'aucune des habitations fournies aux résidents n'est une habitation admissible, aucun remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs ne peut être accordé relativement à la taxe payée par la société sur l'acquisition de l'immeuble d'habitation.

EXEMPLE N° 6

Énoncé des faits

1. Une société possède un fonds et engage une autre personne pour qu'elle construise un établissement de soins pour bénéficiaires internes de 150 unités sur le fonds. Les 150 unités consistent en des suites comportant une ou deux chambres à coucher pour personnes âgées. Toutes les suites comprennent une salle de bains avec trois appareils et des systèmes de chauffage et de climatisation individuels réglables et elles ne sont pas meublées. Le bâtiment renferme également une partie commune centrale, une salle de jeux, une salle à manger et une blanchisserie de libre-service. Quarante-vingt des 150 suites ont une cuisinette. La construction de l'établissement est achevée en grande partie avant qu'il ne soit occupé à titre résidentiel.
2. Un particulier qui vit dans l'établissement (résident) conclut une convention de location avec la société pour une durée d'un an. La convention est assujettie aux lois provinciales se rapportant à la relation locateur-locataire. Le résident obtient la possession d'une suite aux termes de la convention. Il n'est pas nécessaire qu'un résident éventuel subisse un examen médical avant d'emménager dans l'établissement, et celui-ci n'est pas présenté comme une résidence où des services de soins personnels ou infirmiers assidus sont fournis.

⁴ D'autres renseignements sur les dispositions d'exonération de la partie II, Services de santé, et de la partie IV, Services de garde d'enfants et de soins personnels, de l'annexe V de la Loi sont donnés dans les mémorandums sur la TPS *Services de santé* (G300-4-2) et *Services de garde d'enfants et de soins personnels* (G300-4-4).

3. La fourniture effectuée par la société comprend une suite, les services publics, l'utilisation des salles d'activités, de la salle à manger, des salles de blanchisserie, d'une bibliothèque et des terrasses extérieures de l'établissement, l'aménagement paysager, le déneigement et d'autres services. La société offre deux genres d'ensembles résidentiels, l'ensemble A et l'ensemble B, décrits ci-dessous, pour un montant forfaitaire. Les résidents ne peuvent louer une suite dans l'établissement sans choisir l'un des ensembles et ils ne peuvent remplacer ni supprimer des éléments compris dans un ensemble.
4. L'ensemble A comprend ce qui suit :
 - une suite et les biens et services indiqués au point 3 dans l'énoncé des faits,
 - la surveillance d'un système de sonnerie d'appel (c.-à-d. un système personnel d'intervention d'urgence),
 - un infirmier gestionnaire sur place et au moins un infirmier de service 24 heures sur 24 pour répondre aux situations d'urgence,
 - des programmes d'activités adaptés aux besoins des résidents,
 - des services ménagers hebdomadaires, y compris le remplacement du linge de lit et des serviettes,
 - un dîner servi chaque jour et tenant compte des besoins alimentaires spéciaux des résidents.
5. L'ensemble B comprend ce qui suit :
 - une suite et les biens et services indiqués au point 3 dans l'énoncé des faits,
 - la surveillance d'un système de sonnerie d'appel,
 - un infirmier gestionnaire sur place et au moins un infirmier de service 24 heures sur 24 pour répondre aux situations d'urgence,
 - des programmes d'activités adaptés aux besoins des résidents,
 - l'administration de médicaments aux résidents, selon les besoins,
 - l'entretien ménager léger quotidien et un service ménager hebdomadaire, y compris le remplacement du linge de lit et des serviettes,
 - l'aide pour prendre un bain une fois par semaine,
 - trois repas par jour (qui tiennent compte des besoins alimentaires spéciaux des résidents) et livraison des repas à la chambre du résident lorsque cela est autorisé par l'infirmier gestionnaire.
6. En plus des ensembles A et B, les résidents peuvent acheter des services supplémentaires selon le principe du paiement à l'acte. Ces services et leurs prix sont les suivants :
 - aide pour prendre un bain ou un bain supplémentaire – 15 \$ le bain,
 - service de blanchisserie des vêtements – 15 \$ la brassée,
 - entretien ménager plus fréquent ou quotidien – 150 \$ par mois,
 - le nettoyage complet de la suite une fois par semaine – 75 \$ par mois,
 - aide supplémentaire pour l'habillage ou d'autres services personnels – 18 \$ l'heure,
 - service d'accompagnement à la salle à manger – 200 \$ par mois.

Questions

1. Pour l'application de la TPS/TVH, l'établissement de soins pour bénéficiaires internes de 150 unités est-il un immeuble d'habitation?

2. La fourniture d'une suite et des autres biens et services effectuée par la société à un résident de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes de 150 unités est-elle exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi?
3. L'article 191 de la Loi s'applique-t-il?
4. La société peut-elle demander des CTI à l'égard de la construction de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes de 150 unités?
5. La société peut-elle demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs aux termes de l'article 256.2 de la Loi relativement à l'établissement?

Décision

1. Les suites où les résidents de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes habitent sont des habitations. Ensemble, la partie de l'établissement qui comporte les unités et la fraction des parties communes et des dépendances du bâtiment et le fonds attribuable au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment constituent un immeuble d'habitation et plus précisément un immeuble d'habitation à logements multiples. Pour les besoins du présent exemple, on présume qu'ensemble tout le bâtiment et le fonds sur lequel le bâtiment est situé constituent un immeuble d'habitation. Compte tenu du fait que l'établissement de soins pour bénéficiaires internes est un immeuble d'habitation et étant donné le point 1 dans l'énoncé des faits, la société est un constructeur pour l'application de la TPS/TVH.
2. La fourniture des ensembles A ou B effectuée par la société à un résident aux termes de la convention de location est une fourniture unique d'une habitation effectuée par bail, licence ou accord semblable en vue de l'occupation de l'unité à titre résidentiel et est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Les fournitures de services supplémentaires énumérés au point 6 dans l'énoncé des faits ne sont pas exonérées en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi et, sauf si une autre disposition d'exonération s'applique, sont assujetties à la taxe.
3. Le paragraphe 191(3) de la Loi s'applique au moment où la possession d'une habitation dans l'établissement est transférée pour la première fois à un résident qui occupe l'unité à titre résidentiel conformément à la convention de location. Par conséquent, la société doit, à ce moment, rendre compte de la taxe sur la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation.
4. Sous réserve des dispositions de la Loi ayant trait aux CTI, la société peut demander des CTI à l'égard de la construction de l'établissement.
5. La société peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à chaque habitation admissible dans l'établissement, dans la mesure où les autres critères de l'article 256.2 de la Loi sont respectés.

Justification

1. Les suites dans l'établissement de soins pour bénéficiaires internes de 150 unités où les résidents habitent sont des suites dans une résidence pour personnes âgées et sont occupées à titre résidentiel ou d'hébergement. Comme telles, ces chambres sont des habitations. En outre, la partie de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes qui comporte les habitations, ainsi que les parties

communes et les dépendances du bâtiment et le fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment, et la proportion du fonds sous-jacent attribuable aux habitations constituent ensemble un immeuble d'habitation. Étant donné que l'immeuble comporte plus d'une habitation et qu'il n'est pas un immeuble d'habitation en copropriété, il est un immeuble d'habitation à logements multiples.

2. Les résidents emménagent dans l'établissement de soins pour bénéficiaires internes dans le but de recevoir un logement, des biens et des services. Les biens et les services énumérés aux points 4 et 5 dans l'énoncé des faits pour les ensembles A ou B et l'habitation sont des éléments fournis par la société aux termes d'un contrat unique (c.-à-d. la convention de location) pour un montant forfaitaire. La société est réputée effectuer une fourniture unique à un résident. Tous les biens et les services compris dans l'un ou l'autre des ensembles sont des éléments qui sont interdépendants, et chaque élément est une partie intégrante de l'ensemble de la fourniture effectuée par la société [énoncé de politique sur la TPS/TVH *Fourniture unique et fournitures multiples* (P-077R2)]. Les biens et les services inclus dans la fourniture sont considérés comme des biens et des services accessoires. Même si certains services de soins infirmiers et personnels sont des éléments de la fourniture, l'élément principal de la fourniture des ensembles A ou B est une habitation. La fourniture est assujettie aux lois provinciales se rapportant à la relation locateur-locataire et n'est régie par aucune loi concernant les soins de santé. Il n'y a pas de processus d'évaluation médicale pour les résidents éventuels, et l'établissement de soins pour bénéficiaires internes n'est pas présenté comme un établissement où des soins infirmiers et personnels sont fournis. La fourniture demeure essentiellement celle d'une habitation. Comme telle, la fourniture de l'habitation effectuée par bail, licence ou accord semblable pour des périodes d'occupation continue d'au moins un mois, à titre résidentiel pour le résident, est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.

Les fournitures de services supplémentaires énumérés au point 6 dans l'énoncé des faits sont distinctes de la fourniture de l'habitation. La fourniture d'aucun service supplémentaire n'est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi et, sauf si une autre disposition d'exonération s'applique, la fourniture est assujettie à la taxe. L'article 138 de la Loi ne s'applique pas puisque l'habitation et ces services supplémentaires distincts ne sont pas fournis pour une contrepartie unique.

3. Étant donné que la société est le constructeur de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes, que l'établissement est un immeuble d'habitation et que la possession d'une habitation dans l'établissement est transférée à un résident aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable en vue de son occupation à titre résidentiel, les dispositions sur les fournitures à soi-même énoncées au paragraphe 191(3) de la Loi s'appliquent. Par conséquent, la société est réputée effectuer et recevoir une fourniture taxable par vente de l'immeuble d'habitation et elle est tenue de déclarer la taxe sur la juste valeur marchande de l'immeuble le jour où la possession de l'habitation est transférée pour la première fois à un résident.
4. Sous réserve des dispositions de la Loi ayant trait aux CTI, la société peut demander des CTI pour la TPS/TVH payée ou payable relativement à la construction de l'établissement, puisqu'il y a fourniture taxable réputée par vente de l'immeuble aux termes du paragraphe 191(3) de la Loi.
5. La société peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à toutes les habitations admissibles dans l'établissement, sous réserve des autres conditions de l'article 256.2 de la Loi. Comme il est indiqué ci-dessus, la fourniture effectuée à un résident est considérée comme une fourniture unique d'une habitation et est exonérée en vertu de l'article 6 de la

partie I de l'annexe V de la Loi. Comme telle, l'habitation fournie à un résident est visée par le sous-alinéa a)(ii) de la définition de « habitation admissible » donnée à l'article 256.2 de la Loi.

EXEMPLE N° 7

Énoncé des faits

1. Une ville (municipalité) est propriétaire d'un bien qui était auparavant une maison de soins infirmiers, mais est vacant depuis plusieurs années. La municipalité a converti la maison de soins infirmiers en un établissement de soins pour bénéficiaires internes comportant 60 appartements autonomes pour personnes âgées. Chaque appartement a une cuisine complète avec appareils, une aire de séjour, au moins une chambre à coucher qui est séparée de l'aire de séjour et une salle de bains de quatre appareils.
2. La conversion du bâtiment a nécessité l'enlèvement et la reconstruction de l'ensemble de l'intérieur de l'immeuble et de certaines parties de l'extérieur et des changements au fonds sur lequel se trouve le bâtiment.
3. Une fois la rénovation de l'établissement achevée en grande partie, une société d'habitation à but non lucratif (la société), une filiale à cent pour cent de la municipalité, conclut avec la municipalité un bail de 50 ans visant l'établissement. Les paiements de location pour les 25 premières années équivalent aux paiements de capital et d'intérêts que la municipalité assume en raison du financement qu'elle a obtenu pour réaliser la rénovation de l'établissement. Les paiements de location pour les 25 années restantes du bail sont de 2 \$ par année.
4. Tous les appartements dans l'établissement sont fournis par la société, par bail, à des personnes âgées (les résidents) à faible revenu. La société assure également la sécurité générale du bâtiment et fournit des services de patrouille du bâtiment. Les résidents sont tout à fait autonomes et aucun service de soins infirmiers ou personnels n'est offert à l'établissement. Les résidents peuvent toutefois faire appel à des tiers fournisseurs de services pour qu'ils viennent à leur appartement pour fournir de tels services. La municipalité offre un supplément de loyer pour les appartements, de sorte que les résidents ne consacrent pas plus de 30 % de leur revenu brut au loyer.

Questions

1. Pour l'application de la TPS/TVH, l'établissement de soins pour bénéficiaires internes est-il un immeuble d'habitation?
2. Le paragraphe 190(1) de la Loi s'applique-t-il à la conversion de l'ancienne maison de soins infirmiers?
3. La fourniture d'un appartement et des autres services effectuée par la société à un résident de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes est-elle exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi? Quel est le statut fiscal de la fourniture de l'établissement effectuée par bail par la municipalité à la société?
4. L'article 191 de la Loi s'applique-t-il? Le cas échéant, qui de la municipalité ou de la société doit rendre compte de la taxe aux termes de l'article 191 de la Loi?
5. La municipalité peut-elle demander des CTI ou un remboursement à l'égard du coût de la rénovation?

6. Est-ce qu'un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, aux termes de l'article 256.2 de la Loi, peut être accordé relativement à l'établissement? Le cas échéant, qui de la municipalité ou de la société peut demander le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs?

Décision

1. Les appartements où les résidents de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes habitent sont des habitations. Ensemble, la partie de l'établissement qui comporte les unités et la fraction des parties communes et des dépendances du bâtiment et le fonds attribuable au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment constituent un immeuble d'habitation et plus précisément un immeuble d'habitation à logements multiples. Pour les besoins du présent exemple, on présume qu'ensemble tout le bâtiment et le fonds sur lequel le bâtiment est situé constituent un immeuble d'habitation. Compte tenu du fait que l'établissement de soins pour bénéficiaires internes est un immeuble d'habitation et étant donné le point 1 dans l'énoncé des faits, la municipalité est un constructeur pour l'application de la TPS/TVH (c.-à-d. qu'elle possédait le bien immeuble qui fait partie de l'immeuble d'habitation au moment où elle a engagé quelqu'un pour apporter des rénovations majeures à l'immeuble d'habitation).
2. Le paragraphe 190(1) de la Loi ne s'applique pas à la conversion de l'ancienne maison de soins infirmiers.
3. La fourniture effectuée par la société à un résident aux termes de la convention de bail est une fourniture unique d'une habitation effectuée par bail, licence ou accord semblable en vue de l'occupation de l'habitation à titre résidentiel et est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Le bail visant l'établissement conclu par la municipalité et la société est exonéré en vertu de l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la Loi pour chaque période de location au cours de laquelle la société effectue, ou détient l'établissement ou des parties de l'établissement en vue d'effectuer, des fournitures exonérées en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.
4. Le paragraphe 191(3) de la Loi s'applique au moment où la possession de l'établissement est transférée à la société aux termes de la convention de bail entre la municipalité et la société. La municipalité doit rendre compte de la taxe sur la juste valeur marchande, à ce moment, de l'immeuble d'habitation ayant fait l'objet de rénovations majeures.
5. Sous réserve des dispositions de la Loi ayant trait aux CTI, la municipalité peut demander des CTI à l'égard de la taxe payée ou payable relativement au coût des rénovations majeures de l'établissement.
6. La municipalité ne peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, mais elle peut demander le remboursement accordé aux municipalités relativement à la taxe payée sur une fourniture à soi-même. La société ne peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à l'établissement.

Justification

1. Les appartements dans l'établissement de soins pour bénéficiaires internes où les résidents habitent sont occupés à titre résidentiel ou d'hébergement. Comme tels, ces appartements sont des habitations. En outre, la partie de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes qui comporte les habitations, y compris les parties communes et les dépendances du bâtiment, le fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment, et la proportion du fonds sous-jacent

attribuable aux habitations constituent ensemble un immeuble d'habitation. Étant donné que l'immeuble comporte plus d'une habitation et qu'il n'est pas un immeuble d'habitation en copropriété, il est un immeuble d'habitation à logements multiples.

2. Le paragraphe 190(1) de la Loi s'applique dans certaines circonstances lorsqu'un immeuble qui n'est pas un immeuble d'habitation est converti en vue d'être utilisé à titre d'immeuble d'habitation sans que le bien fasse l'objet de rénovations majeures. Dans ce cas, le bien était un immeuble d'habitation tant avant le début de la conversion (la maison de soins infirmiers aurait été un immeuble d'habitation) qu'après la fin de la conversion (l'établissement rénové est un immeuble d'habitation). De plus, pour l'application de la TPS/TVH, le bien fait l'objet de rénovations majeures. Par conséquent, le paragraphe 190(1) de la Loi ne s'applique pas.
3. La fourniture effectuée par la société à un résident est une fourniture unique d'une habitation, et celle-ci est l'élément principal de la fourniture. Comme telle, la fourniture de l'habitation effectuée par bail, licence ou accord semblable pour des périodes d'occupation continue d'au moins un mois, à titre résidentiel pour le résident, est exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. La fourniture effectuée par la municipalité à la société est exonérée en vertu de l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V de la Loi pour les périodes de location au cours desquelles la société effectue, ou détient l'établissement en vue d'effectuer, des fournitures exonérées en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.
4. Le paragraphe 191(3) de la Loi s'applique au dernier en date du jour où les rénovations majeures de l'immeuble sont achevées en grande partie et du jour où la possession de l'immeuble est transférée à la société aux termes de la convention de bail entre la municipalité et la société. Selon les dispositions du paragraphe 191(10) de la Loi, lorsque la municipalité transfère la possession de l'établissement à la société aux termes de la convention de bail entre les deux parties, la municipalité est réputée avoir transféré la possession d'une habitation dans l'immeuble à un particulier aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable conclu en vue de son occupation à titre résidentiel. Étant donné que la municipalité est le constructeur de l'établissement et que les autres conditions du paragraphe 191(3) de la Loi sont remplies, la municipalité doit rendre compte de la taxe sur la juste valeur marchande de l'immeuble ayant fait l'objet de rénovations majeures au moment où la municipalité transfère la possession de l'immeuble à la société aux termes de la convention de bail.
5. La municipalité effectue une fourniture taxable de l'établissement (la fourniture à soi-même réputée en vertu du paragraphe 191(3) de la Loi). Par conséquent, elle peut demander des CTI à l'égard de la taxe payée ou payable sur le coût des rénovations majeures de l'établissement, sous réserve des dispositions de la Loi ayant trait aux CTI.
6. Si une personne peut demander un remboursement en vertu de l'article 259 de la Loi (cet article porte sur les remboursements aux municipalités et à d'autres organismes de services publics) relativement à une partie de la taxe par ailleurs incluse pour déterminer le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, elle ne peut demander le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs. Il importe de souligner qu'en vertu de l'article 259 de la Loi, une municipalité aurait généralement droit à un remboursement de 100 % de la taxe payée sur la fourniture à soi-même.

Pour qu'une personne ait droit à un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à l'établissement décrit dans cet exemple, une des conditions suivantes doit être remplie :

- a) la personne doit être l'acquéreur d'une fourniture taxable par vente d'un immeuble d'habitation et ne doit pas être un constructeur de l'immeuble,
- b) la personne doit être un constructeur d'un immeuble d'habitation qui effectue des fournitures exonérées de l'immeuble en vertu des articles 6 ou 6.1 de la partie I de l'annexe V de la Loi, et le constructeur doit être réputé effectuer une fourniture taxable de l'immeuble aux termes de l'article 191 de la Loi.

La société ne peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs parce qu'elle n'est pas un constructeur de l'établissement (c.-à-d. que la condition b) n'est pas remplie) et elle n'a pas reçu une fourniture taxable de l'établissement par vente (c.-à-d. que la condition a) n'est pas remplie).

EXEMPLE N° 8

Énoncé des faits

1. Une province a mis sur pied un programme pour offrir aux particuliers à revenu modeste une option abordable se situant entre les soins à domicile (c.-à-d. les services infirmiers fournis dans le domicile du particulier) et les soins en établissement (c.-à-d. l'hébergement et les soins fournis dans un cadre institutionnel). Le programme est offert aux particuliers dont les besoins en matière de soins personnels ne sont pas assez grands pour nécessiter un accès constant à des soins de santé fournis par des professionnels, comme dans le cas des soins en établissement, mais sont trop grands pour les soins à domicile.
2. Le programme comportera la conversion de biens existants, soit d'anciennes maisons de soins infirmiers ou d'anciens hôpitaux, en des établissements de soins pour bénéficiaires internes. Les biens ne feront pas l'objet de rénovations majeures lors de la conversion. Chaque établissement comprendra une salle de repas commune et des salles d'activités sociales. Chaque chambre comportera une aire de repos, une salle de bains et une aire de séjour. Certains établissements comprendront des installations pour préparer les repas qui seront pris dans la salle commune; d'autres établissements ne comporteront pas de telles installations, et les repas seront alors préparés ailleurs et livrés à l'établissement.
3. L'administrateur d'un établissement sera un organisme de bienfaisance ou un organisme à but non lucratif (OBNL). L'administrateur aura la responsabilité d'acheter le bien et d'entreprendre la conversion nécessaire. Il recevra un financement public pour cette conversion. L'administrateur ne présente pas un choix en vertu de l'article 211 de la Loi relativement à l'établissement.
4. Un particulier qui emménage dans un établissement (un résident) doit être choisi et recommandé à l'administrateur par une des régies de la santé de la province. Un résident ne peut être admis à un établissement que s'il est capable de gérer lui-même ses soins (c.-à-d. qu'il a la capacité cognitive de prendre des décisions concernant ses propres soins), mais a néanmoins été désigné par une régie provinciale de la santé comme ayant besoin de services d'aide à la vie autonome (c.-à-d. pour la préparation des repas, les services d'entretien ménager, les services de blanchisserie, la disponibilité d'un système d'intervention d'urgence) et de services de soins personnels (p. ex. l'administration de médicaments et une aide régulière pour les activités de la vie quotidienne, y compris pour faire sa

toilette, pour l'hygiène buccale, le soin des ongles, les soins de la peau, l'élimination et la propreté, le soulèvement et le transfert d'un résident d'une surface à une autre, avec ou sans aide mécanique, l'aide à un résident pour se déplacer, avec ou sans aide mécanique, la vidange d'une poche pour stomie et la vidange, le nettoyage et le changement des sacs collecteurs d'urine). Les résidents doivent quitter l'établissement lorsqu'ils ne sont plus en mesure de gérer eux-mêmes leurs soins.

5. Les résidents paient des frais mensuels correspondant à un pourcentage fixe de leur revenu mensuel après impôt pour vivre dans un établissement. Une partie des frais mensuels est réputée se rapporter à la location d'une habitation. Le reste des frais mensuels est réputé se rapporter aux services fournis au résident.
6. Les résidents concluent une entente désignée comme une convention de location lorsqu'ils emménagent dans un établissement. La convention précise dans quelle unité le résident doit emménager et les différents services qu'il recevra.

Questions

1. Pour l'application de la TPS/TVH, un établissement de soins pour bénéficiaires internes nouvellement converti est-il un immeuble d'habitation?
2. Le paragraphe 190(1) de la Loi s'applique-t-il à la conversion des anciennes maisons de soins infirmiers ou anciens hôpitaux?
3. La fourniture d'une chambre et des autres biens et services effectuée par l'administrateur à un résident d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes nouvellement converti est-elle exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi?
4. L'article 191 de la Loi s'applique-t-il?
5. L'administrateur peut-il demander des CTI à l'égard de la taxe payée ou payable relativement au coût de la rénovation d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes nouvellement converti?
6. L'administrateur peut-il demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs aux termes de l'article 256.2 de la Loi relativement à un établissement?

Décision

1. Les chambres où les résidents de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes nouvellement converti habitent sont des habitations. Ensemble, la partie de l'établissement qui comporte les unités et la fraction des parties communes et des dépendances du bâtiment et le fonds attribuable au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment constituent un immeuble d'habitation et plus précisément un immeuble d'habitation à logements multiples. Pour les besoins du présent exemple, on présume qu'ensemble tout le bâtiment et le fonds sur lequel le bâtiment est situé constituent un immeuble d'habitation.
2. Le paragraphe 190(1) de la Loi ne s'applique pas à la conversion d'une ancienne maison de soins infirmiers, mais s'applique à la conversion d'un ancien hôpital.

3. La fourniture effectuée par un administrateur à un résident en vertu d'une convention visant à fournir l'hébergement, des biens et des services n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi.
4. Le paragraphe 191(3) de la Loi ne s'applique pas, peu importe si un établissement était un hôpital ou une maison de soins infirmiers immédiatement avant le début de la conversion.
5. L'administrateur ne peut demander des CTI à l'égard de la taxe payée ou payable relativement à l'acquisition ou à la conversion de l'établissement si celui-ci est utilisé moins que principalement dans le cadre de ses activités commerciales.
6. Un administrateur ne peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à l'acquisition ou à la conversion d'un établissement.

Justification

1. Les chambres dans l'établissement de soins pour bénéficiaires internes où les résidents habitent sont des chambres dans une résidence pour des personnes âgées, des personnes handicapées ou d'autres personnes et sont occupées à titre résidentiel ou d'hébergement. Comme telles, ces chambres sont des habitations. En outre, la partie de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes qui comporte les habitations, ainsi que les parties communes et les dépendances du bâtiment et le fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment, et la proportion du fonds sous-jacent attribuable aux habitations constituent ensemble un immeuble d'habitation. Étant donné que l'immeuble comporte plus d'une habitation et qu'il n'est pas un immeuble d'habitation en copropriété, il est un immeuble d'habitation à logements multiples.
2. Le paragraphe 190(1) de la Loi s'applique dans certaines circonstances lorsqu'un immeuble qui n'est pas un immeuble d'habitation est converti en vue d'être utilisé à titre d'immeuble d'habitation sans que le bien fasse l'objet de rénovations majeures. Dans le cas d'une maison de soins infirmiers, le bien était un immeuble d'habitation tant avant le début de la conversion (la maison de soins infirmiers aurait été un immeuble d'habitation) qu'après la fin de la conversion (l'établissement rénové est un immeuble d'habitation). Par conséquent, le paragraphe 190(1) de la Loi ne s'applique pas.

Dans le cas d'un ancien hôpital, cependant, l'établissement n'était pas un immeuble d'habitation avant le début de la conversion, et étant donné que l'établissement est un immeuble d'habitation après la conversion et que les rénovations ne sont pas des rénovations majeures, le paragraphe 190(1) de la Loi s'applique et l'établissement est réputé avoir fait l'objet de rénovations majeures.

3. Les résidents emménagent dans l'établissement de soins pour bénéficiaires internes en vue de recevoir des soins personnels de longue durée qui ne sont pas offerts dans le cadre des soins à domicile, ainsi qu'un logement, des biens et des services. Même si une habitation est fournie, elle n'est qu'un des éléments fournis par un administrateur aux termes d'un contrat unique pour un montant forfaitaire. L'administrateur est réputé effectuer une fourniture unique à un résident. Tous les biens et les services sont des éléments qui sont interdépendants, et chaque élément est une partie intégrante de l'ensemble de la fourniture effectuée par l'administrateur [énoncé de politique sur la TPS/TVH *Fourniture unique et fournitures multiples* (P-077R2)]. Les nombreux services de soins personnels requis pour répondre régulièrement aux besoins des résidents, même s'ils sont gérés par la personne elle-même, sont considérés comme des services non accessoires. Étant donné que l'étendue et le niveau de soins personnels vont au-delà de ce qui peut être fourni dans le cadre des soins à domicile, ces services sont essentiels à la fourniture effectuée par l'administrateur et, comme tels,

constituent l'élément principal de la fourniture. Étant donné que la nature de la fourniture consiste à donner des soins, la fourniture n'est pas celle d'une habitation (c.-à-d. que l'habitation n'est pas l'élément principal de la fourniture). Ainsi, la fourniture effectuée par l'administrateur n'est pas exonérée en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Cependant, d'autres dispositions d'exonération peuvent s'appliquer, comme les dispositions d'exonération de la partie IV de l'annexe V de la Loi⁵.

4. Lorsque le paragraphe 190(1) de la Loi s'applique à la conversion d'un établissement (c.-à-d. que l'établissement était un hôpital immédiatement avant le début de la conversion), l'établissement est réputé avoir fait l'objet de rénovations majeures, les rénovations sont réputées être achevées en grande partie, et l'administrateur est réputé être un constructeur de l'établissement. Cependant, en ce qui concerne l'application des facteurs permettant de déterminer la nature de la fourniture effectuée par l'administrateur, la raison principale de l'occupation de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes par les résidents est de recevoir les services de soins personnels fournis par l'administrateur. Même si les résidents occupent les habitations de l'établissement à titre résidentiel, il ne s'agit pas du but principal de l'occupation. Par conséquent, le paragraphe 191(3) de la Loi ne s'applique pas.

Lorsque le paragraphe 190(1) de la Loi ne s'applique pas à une conversion (c.-à-d. que l'établissement était une maison de soins infirmiers avant le début de la conversion), l'établissement ne fait pas l'objet de rénovations majeures, réputées ou autres, et l'article 191 de la Loi ne s'applique pas.

5. Même si les fournitures effectuées par l'administrateur à un résident ne sont pas exonérées en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi, elles peuvent être exonérées en vertu d'une autre disposition de l'annexe V de la Loi. L'administrateur ne peut demander des CTI à l'égard de la taxe payée ou payable relativement à l'acquisition ou à la conversion de l'établissement si celui-ci est utilisé moins que principalement dans le cadre de ses activités commerciales.
6. L'administrateur ne peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs parce que les conditions prévues à l'article 256.2 de la Loi ne sont pas remplies. Par exemple, pour avoir droit à un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, l'administrateur doit être réputé effectuer une fourniture taxable de l'établissement en vertu de l'article 191 de la Loi et doit effectuer des fournitures d'habitations dans l'établissement qui sont des fournitures exonérées en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Comme il est indiqué ci-dessus, l'article 191 de la Loi ne s'applique pas dans ces circonstances. En outre, les fournitures effectuées par l'administrateur ne sont pas des fournitures exonérées en vertu de l'article 6 de la partie I de l'annexe V de la Loi. Par conséquent, ces conditions ne sont pas remplies et l'administrateur ne peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs aux termes de l'article 256.2 de la Loi.

⁵ D'autres renseignements sur les dispositions d'exonération des parties II et IV de l'annexe V de la Loi sont donnés dans le memorandum sur la TPS *Services de santé* (G300-4-2) et *Services de garde d'enfants et de soins personnels* (G300-4-4). En outre, étant donné que l'administrateur peut être un organisme de bienfaisance ou un OBNL, les dispositions d'exonération qui s'appliquent aux fournitures effectuées par ces organismes devraient être prises en considération. Consultez le guide *Renseignements sur la TPS/TVH à l'intention des organismes de bienfaisance* (RC4082) et le guide *Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes à but non lucratif* (RC4081)