

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

No : 500-09-030965-248
(500-80-042511-221)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 13 juin 2025

FORMATION : LES HONORABLES MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.
BENOÎT MOORE, J.C.A.
CHRISTIAN IMMER, J.C.A.

PARTIE APPELANTE	AVOCAT
ST-JOSEPH IMMOBILIER INC.	Me SERGE FOURNIER (<i>FCA Légal</i>) Absent
PARTIE INTIMÉE	AVOCATES
AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC	Me BRIGITTE LANDRY Me GABRIELLE MARCEAU (<i>Larivière Meunier (Revenu Québec)</i>) Absentes

En appel d'un jugement rendu le 8 mars 2024 par l'honorable Sylvie Lachapelle de la Cour du Québec, district de Montréal.

NATURE DE L'APPEL : **Fiscalité — TVQ — Remboursement de la taxe sur les intrants — Immeuble commercial — Cessation d'une activité commerciale — Interprétation des articles 42.5, 47 et 199 de la Loi sur la taxe de vente du Québec.**

Greffière-audicière : Anne Dumont

Salle : Louis-H. Lafontaine

AUDIENCE

Continuation de l'audience du 11 juin 2025. Les parties ont été dispensées d'être présentes à la Cour.

PAR LA COUR : Arrêt – voir page 3.

Anne Dumont, Greffière-audicière

ARRÊT

[1] L'appelante se pourvoit contre un jugement de la Cour du Québec du 8 mars 2024 (l'honorable Sylvie Lachapelle)¹, lequel rejette sa contestation de l'avis de cotisation refusant un remboursement de la taxe sur les intrants (« RTI ») aux termes de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (« LTVQ »)².

[2] L'appelante est propriétaire, depuis 1984, d'un immeuble situé au 30, boulevard St-Joseph Est à Montréal, lequel est, jusqu'en 1997, exclusivement utilisé à des fins commerciales. En 2002, l'appelante conclut un contrat avec Groupe Canvar inc. (« Canvar »), une compagnie de construction qui lui est liée, pour des travaux de mise à niveau du rez-de-chaussée et la transformation de certains étages pour la location résidentielle pour personnes âgées (RPA). Canvar transmet à l'appelante cinq factures dont la taxe de vente du Québec (« TVQ ») s'élève à 224 700 \$, montant pour lequel cette dernière réclame un RTI. À la suite d'une vérification, l'intimée refuse cette demande et émet un nouvel avis de cotisation auquel l'appelante s'oppose. Le 1^{er} décembre 2021, l'intimée rejette l'opposition et confirme l'avis de cotisation au motif que les dépenses ont été engagées pour effectuer des fournitures exonérées (location résidentielle) et qu'elles ne se rapportent pas à l'amélioration d'une immobilisation.

[3] L'appelante se pourvoit contre les deux fondements de cette décision devant la Cour du Québec. Le jugement entrepris rejette cet appel. Si dans son argumentation écrite au soutien de son pourvoi devant notre Cour l'appelante reprochait à la juge d'instance des erreurs sur les deux aspects de sa demande, à l'audience elle renonce à l'argument portant sur la notion d'amélioration d'une immobilisation prévue à l'article 199(2)b) LTVQ. Ne demeure plus que la qualification des dépenses aux termes des deux dispositions suivantes de la LTVQ :

42.5. Ce qui est fait par une personne est réputé être effectué dans le cadre de ses activités commerciales dans la mesure où ce qui est fait par la personne, autre que d'effectuer une fourniture, est en relation avec l'acquisition, la constitution, l'aliénation ou la cessation d'une activité commerciale de celle-ci.

42.5. To the extent that a person does anything, other than make a supply, in connection with the acquisition, establishment, disposition or termination of a commercial activity of the person, the person is deemed to have done that thing in the course of commercial activities of the person.

¹ *St-Joseph Immobilier inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCQ 766 [jugement entrepris].

² RLRQ, c. T-0.1.

199. Le montant déterminé selon la formule suivante correspond à un remboursement de la taxe sur les intrants d'une personne à l'égard d'un bien ou d'un service dont elle reçoit la fourniture, ou qu'elle apporte au Québec, pour une période de déclaration de la personne durant laquelle elle est un inscrit et durant laquelle la taxe à l'égard de la fourniture ou de l'apport devient payable par la personne ou est payée par celle-ci sans qu'elle soit devenue payable:

$A \times B.$

Pour l'application de cette formule:

1° la lettre A représente la taxe à l'égard de la fourniture ou de l'apport qui devient payable par la personne durant la période de déclaration ou qu'elle a payée durant la période sans qu'elle soit devenue payable;

2° la lettre B représente le pourcentage qui correspond:
[...]

c) dans tout autre cas, à la mesure dans laquelle la personne acquiert ou apporte le bien ou le service pour consommation, utilisation ou fourniture dans le cadre de ses activités commerciales.
[...]

199. Where property or a service is supplied to or brought into Québec by a person and, during a reporting period of the person during which the person is a registrant, tax in respect of the supply or bringing into Québec of the property or service becomes payable by the person or is paid by the person without having become payable, the amount determined by the following formula is an input tax refund of the person in respect of the property or service for the period:

$A \times B.$

For the purposes of this formula,

(1) A is the tax in respect of the supply or bringing into Québec of the property or service that becomes payable by the person during the reporting period or that is paid by the person during the period without having become payable; and

(2) B is
(...)

(c) in any other case, the extent, expressed as a percentage, to which the person acquired or brought into Québec the property or service for consumption, use or supply in the course of commercial activities of the person.
(...)

[4] L'appelante fait essentiellement valoir que, par le jeu des articles 42.5 et 199(2)c) LTVQ, les travaux de transformation de l'usage commercial d'étages de l'immeuble en vocation résidentielle pour la location de RPA s'inscrivent dans le cadre des activités commerciales de l'appelante (199(2)c) LTVQ) en ce qu'ils sont effectués dans le cours

de la cessation de celles-ci (art. 42.5 LTVQ). L'argument est donc de rattacher les travaux entrepris à la cessation de l'activité commerciale antérieure (location commerciale) plutôt qu'à la fourniture de l'activité future (RPA) laquelle, n'étant pas une activité commerciale au sens de la LTVQ³, ne donnerait pas droit au RTI.

[5] Selon l'appelante, en rejetant cet argument, la juge d'instance aurait retenu une interprétation trop restrictive de l'expression « cessation de l'activité » de l'article 42.5 LTVQ. Elle se serait ainsi écartée d'une interprétation téléologique selon laquelle tout ce qui est nécessaire à la finalisation d'une activité doit être considéré comme faisant partie de la cessation de celle-ci. Or, cet argument participe d'une pétition de principe et ne permet pas d'expliquer en quoi la transformation en vue d'une activité nouvelle est, en soi, en relation avec la cessation de l'activité antérieure.

[6] Ajoutons que les deux décisions que fait valoir l'appelante au soutien de son argument et qui sont analysées par la juge d'instance⁴ ne lui sont d'aucun secours utile car celles-ci mettaient en jeu des dépenses jugées liées à la cessation de l'exploitation de l'activité commerciale⁵ et non, comme ici, effectuées dans le cadre de la transformation vers une activité future⁶. En l'espèce, les dépenses pour les travaux de rénovation et de transformation en RPA n'étant pas en relation avec la cessation de l'activité de location commerciale, la conclusion de la juge selon laquelle elles ne pouvaient y être liées est exempte d'erreur.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[7] **REJETTE** l'appel, avec frais de justice.

MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.

BENOÎT MOORE, J.C.A.

CHRISTIAN IMMER, J.C.A.

³ LTVQ, art. 1 (activité commerciale) et article 98.

⁴ *ONEnergy c. Canada*, 2018 CAF 54; *614730 Ontario Inc. c. La Reine*, 2010 CCI 75. Ces décisions portent sur l'application de l'article 141.1(3)(a) de la *Loi sur la taxe d'accise*, LRC 1985, c. E-15, lequel est similaire à l'article 42.5 LTVQ.

⁵ Dans *ONEnergy*, il s'agissait de dépenses juridiques liées à un litige – postérieurement à la cessation de l'activité commerciale – concernant une rémunération payée en trop alors que l'entreprise effectuait des fournitures taxables. Dans le cas *614730 Ontario Inc.*, il s'agissait de dépenses encourues afin d'obtenir une indemnité d'assurances plus élevée à la suite de l'incendie de l'immeuble ayant causé la cessation de l'activité commerciale.

⁶ La juge, à juste titre, prend acte de cette différence aux paragraphes 58 et 59 du jugement entrepris.