

**RGCQ**

**REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC**

**Taxe sur les produits et services (TPS)**

**Taxe de vente du Québec (TVQ)**



**CONDO**

La puissance du savoir



## Avant propos

Le syndicat de copropriété est une personne morale à but non lucratif. Il a comme tâche d'assurer la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, et doit effectuer toutes les opérations d'intérêt commun.<sup>1</sup> En règle générale, les charges communes pour les unités résidentielles sont exonérées. Par conséquent, le syndicat ne facture pas de TPS ni de TVQ aux copropriétaires sur les charges communes. Cependant, le syndicat ne peut récupérer la TPS ni la TVQ payée sur les achats.

## Exceptions

### **Remboursement de la TPS et de la TVQ suite à l'achat d'une habitation neuve**

Lorsque le syndicat fait l'achat de l'appartement du surintendant auprès du promoteur, une portion de la TPS et la TVQ peuvent être récupérées. Tout dépendamment de la valeur de l'unité, ce remboursement peut atteindre un montant qui équivaut jusqu'à 36% de la TPS et 50% de la TVQ payé à l'achat. Pour obtenir un remboursement, le syndicat de copropriété doit compléter le formulaire FP-524 Remboursement de TPS pour un immeuble d'habitation locatif neuf auprès de l'agence du Revenu du Canada et le formulaire VD-370.67 auprès de Revenu Québec. Pour ceci, le syndicat doit avoir en sa possession un bail qu'il a signé à long terme avec le surintendant.

### **À noter**

Vous bénéficiez d'un délai de deux ans après l'achat de l'appartement pour faire votre réclamation.

### **Que faut-il faire lorsque le syndicat ou les copropriétaires prennent part à des activités à des fins commerciales?**

Si certains copropriétaires louent leur(s) unité(s) pour des périodes de moins de 60 jours à 90% du temps, ou si les copropriétaires utilisent leurs unités à des fins commerciales, les charges communes facturées à ces copropriétaires seront considérées comme des revenus commerciaux. Conséquemment, le syndicat de copropriété pourrait devoir s'inscrire aux fichiers de la TPS et de la TVQ.

### **Comment déterminer si une inscription est requise?**

<sup>1</sup> Joli-Coeur, Y. (2018) Dictionnaire québécois de la copropriété. Montréal, Québec: Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec Montréal

Taxe sur les produits et services (TPS)

Taxe de vente du Québec (TVQ)

Si, lors de quatre trimestres, la somme des charges communes des copropriétaires commerciaux est inférieure à 50 000\$, le syndicat de copropriété est considéré comme un petit fournisseur. Il pourra donc choisir de ne pas s'inscrire aux fichiers de la TPS et de la TVQ. Cependant, si la somme est supérieure à 50 000\$, le syndicat a l'obligation de s'inscrire. L'effet de cette inscription dépend de la proportion de copropriétaires commerciaux versus l'ensemble des copropriétaires résidentiels. Le tableau suivant démontre les différentes possibilités.

	<u>&lt; 90 % des copropriétaires participent à des activités commerciales</u>	<u>&gt; 90 % des copropriétaires participent à des activités commerciales</u>
Revenu (Charges communes)	La TPS et la TVQ seront facturées aux copropriétaires assujettis	La TPS et la TVQ seront facturées aux copropriétaires assujettis
Dépenses (Récupération des taxes payées)	Le montant sera calculé selon la proportion de la valeur relative des copropriétaires assujettis	100 % des taxes payées seront récupérées

Si vous souhaitez obtenir plus d'informations, nous vous invitons à communiquer avec le bureau du RGCQ de votre région.

#### **Remerciement :**

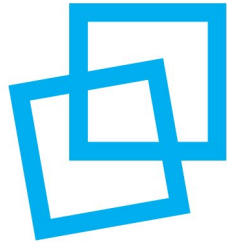
Le RGCQ aimerait remercier le cabinet comptable Désormeaux Patenaude pour leur aide dans la rédaction de ce guide. Pour communiquer avec le cabinet, visiter leur site web : [www.dpcpa.ca](http://www.dpcpa.ca).

Taxe sur les produits et services (TPS)

Taxe de vente du Québec (TVQ)

Page 2 sur 2

À jour en date du : jeudi, 30 avril 2020



**RGCCQ**

**REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC**

**Goods and Services Tax (GST)**

**Quebec Sales Tax (QST)**



**CONDO**

La puissance du savoir



## Foreword

The Syndicate of co-ownership is a non-profit legal entity. Its purpose is to ensure: the preservation of the immovable, the maintenance and administration of the common portions, the protection of the rights pertaining to the immovable or the co-ownership, and to carry out all operations of common interest. As a general rule, common expenses for residential units are tax exempt. Therefore, the Syndicate does not charge GST or QST to the co-owners on their common expenses. However, it cannot recover the GST or QST paid on its purchases.

## Exceptions

### **GST and QST rebates following the purchase of a new home**

When the Syndicate purchases the superintendent's apartment from the developer, a portion of the GST and QST may be subject to a rebate. Depending on the value of the unit, this rebate can amount to 36% of the GST and 50% of the QST paid at the time of purchase.

To file a return, the Syndicate must complete the FP-524-V application form for a *New residential rental property* with Canada Revenue Agency and the VD-370.67-V form with Revenu Québec. For this, the Syndicate must have in its possession a lease signed with the superintendent on a long-term basis.

### **Note**

The Syndicate has two years after the purchase of this apartment to make their claim.

### **What happens when the Syndicate or the co-owners are involved in commercial activities?**

If a number of co-owners rent their unit(s) for periods of less than 60 days 90% of the time, or if the co-owners use their unit(s) for commercial reasons, the common expenses attributed to these co-owners will be considered a commercial income. As a result, the Syndicate may have to register for the GST and QST.

### **How can one determine if registration to the GST and QST is required?**

If, for four quarters, the sum of the common expenses of the commercial co-owners amounts to less than \$50 000, the Syndicate is considered a small supplier. It may choose not to register for the GST and QST. However, if the amounts exceed \$50 000, the Syndicate is obliged to register. The effect of this

registration depends on the proportion of commercial co-owners versus all residential co-owners. The following table shows the different possibilities.

	<u>&lt; 90% of the co-owners are involved in commercial activities</u>	<u>&gt; 90% of the co-owners are involved in commercial activities</u>
Income (Common expenses)	The GST and QST will be charged to the co-owners subject to it	The GST and QST will be charged to the co-owners subject to it
Expenses (Recovery of taxes paid)	The amount will be calculated according to the proportion of the relative value of the co-owners subject to it	100% of the taxes paid will be recovered

If you would like more information, we invite you to contact the RGCQ.

**Special thanks:**

The RGCQ would like to thank the accounting firm Désormeaux Patenaude for their collaboration in the preparation of this guide. To contact the firm, visit their website: [www.dpcpa.ca](http://www.dpcpa.ca).