



Série des mémoires sur la TPS/TVH

19.1.1 Règles spéciales s'appliquant aux immeubles dans le régime de la TVH

Aperçu

La taxe de vente harmonisée (TVH) est entrée en vigueur le 1^{er} avril 1997 dans les provinces de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick et de Terre-Neuve, soit les provinces participantes. La TVH remplace la TPS et la taxe de vente provinciale dans ces provinces. Le taux harmonisé est de 15 % et comprend deux parties : une composante fédérale de 7 % et une composante provinciale de 8 %.

Étant donné que la TVH ne s'applique que dans les provinces participantes, des règles spéciales sur le lieu de fourniture ont été élaborées afin de déterminer si une fourniture est effectuée dans une province participante. De plus, des dispositions spéciales prévoient l'application de la TVH aux transactions chevauchant la date d'entrée en vigueur.

La TVH s'applique aux transactions immobilières sensiblement de la même manière que la TPS. Par exemple, la TVH (tant la composante fédérale que la composante provinciale) peut être récupérée au moyen de crédits de taxe sur les intrants (CTI) selon les mêmes règles que celles s'appliquant à la TPS. L'application de la TPS aux transactions immobilières fait l'objet de discussions dans les autres sections du chapitre 19, *Secteurs particuliers : Immeubles*. Cette section sur la TVH devrait être lue conjointement avec les sections portant sur la TPS. Revenu Canada administre la TVH.

Mise en oeuvre.....	2
Lieu de fourniture : fourniture d'un immeuble	3
Lieu de fourniture : fourniture de services relatifs à un immeuble	3
Lieu de fourniture : fourniture de biens meubles incorporels liés à un immeuble	6
Dispositions transitoires.....	6
Fournitures taxables d'immeubles par bail, licence ou accord semblable	7
Fourniture d'habitations «bénéficiant de droits acquis».....	8
Transfert d'un logement en copropriété par une société en commandite	11
Paiements échelonnés avant le 1 ^{er} avril 1997	12

19.1.1 Règles spéciales s'appliquant aux immeubles dans le régime de la TVH (suite)

Avertissement

Les renseignements contenus dans le présent mémorandum ne remplacent pas les dispositions figurant dans la *Loi sur la taxe d'accise* et dans les règlements connexes. Ils vous sont fournis à titre de référence. Comme ils ne traitent peut-être pas des aspects de vos activités particulières, vous pouvez consulter la Loi ou le règlement pertinent ou communiquer avec n'importe quel bureau des décisions de la TPS/TVH de l'Agence du revenu du Canada (ARC) pour obtenir plus de renseignements. Ces bureaux sont énumérés dans le mémorandum sur la TPS/TVH *Bureaux des décisions de la TPS/TVH de l'Agence du revenu du Canada* (1.2). Pour obtenir un renseignement technique sur la TPS/TVH par téléphone, composez le numéro sans frais 1 800 959-8296.

Si vous vous situez dans la province de Québec, communiquez avec Revenu Québec, en composant le numéro sans frais 1 800 567-4692 pour obtenir plus de renseignements.

Mise en oeuvre

Moment choisi paragr. 349(1)

1. La TVH s'applique dans une province participante aux ventes taxables d'immeubles dont la propriété et la possession sont transférées le 1^{er} avril 1997 ou après. La TVH s'applique également aux fournitures taxables d'immeubles effectuées dans une province participante par bail, licence ou accord semblable dans les cas où tout ou partie de la contrepartie de la fourniture devient due ou est payée, ou est réputée être devenue due ou avoir été payée, le 1^{er} avril 1997 ou après.

2. La TVH n'est pas payable sur une partie quelconque de la contrepartie qui devient due ou est payée, ou est réputée être devenue due ou avoir été payée, avant le 1^{er} avril 1997, à moins que les dispositions transitoires visant les immeubles ne renferment des stipulations contraires.

Remboursements pour habitations

3. Les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi) qui prévoient les remboursements pour habitations neuves dans les provinces participantes relativement à la composante fédérale de la TVH s'appliquent selon les mêmes exigences d'admissibilité que celles qui s'appliquent à la TPS dans le reste du Canada. De plus, la Nouvelle-Écosse accorde un remboursement pour la partie de la composante provinciale de la TVH qui s'applique aux habitations neuves et, dans certains cas, aux habitations rénovées en grande partie. Voyez la section 19.3.8, *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH*. Aussi, parmi un nombre de dispositions élaborées en vue de réaliser la transition de la TPS et des taxes provinciales de vente à la TVH se trouve un remboursement qui vise les fournitures d'habitations neuves et de rénovations majeures. Consultez le guide, *Remboursement transitoire de la taxe de vente provinciale pour habitations neuves* (97-161 (F)), qui renferme le formulaire 493, *Demande de remboursement transitoire de la taxe de vente provinciale pour habitations neuves*.

Autres remboursements immobiliers

4. L'article 256.1 (remboursement lorsque le fonds est loué pour usage résidentiel) et l'article 257 prévoient des remboursements à la fois pour la composante fédérale et provinciale de la TVH. Voyez la section 19.3.5, *Remboursement au propriétaire d'un fonds loué pour usage résidentiel*, et la section 19.3.6, *Remboursement aux non-inscrits*, pour obtenir plus de détails sur ces remboursements.

Lieu de fourniture : fourniture d'un immeuble

Fourniture effectuée dans la province
art. 144.1
ann. IX, part. IV, art. 1

5. Étant donné les taux de taxe divergents, il est important de déterminer si une fourniture est effectuée dans une province participante ou dans une province non participante. En général, la fourniture de l'immeuble est considérée comme effectuée dans la province où est situé l'immeuble.

Fournitures réputées distinctes pour calculer la partie provinciale de la TVH
art. 136.2

6. Si l'immeuble est situé en partie dans une province participante et en partie dans une province non participante, ou à l'étranger, la fourniture de chacune des parties de l'immeuble est considérée comme une fourniture distincte et chaque fourniture est réputée effectuée pour une contrepartie distincte. Cette division réputée en biens distincts sert à déterminer quelle partie du fonds est située dans une province participante et dans quelle province participante la fourniture de l'immeuble est effectuée. Le montant de la contrepartie de chaque partie est égale à la fraction de la contrepartie totale qu'il est raisonnable d'attribuer à chaque partie. Une fois la contrepartie répartie entre les différentes parties, la taxe peut être calculée sur les parties distinctes. Toutes les parties sont assujetties à la taxe fédérale de 7 %, soit au titre de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH. La partie ou les parties de l'immeuble qui sont fournies dans les provinces participantes sont assujetties à la composante provinciale de 8 % de la TVH en plus de la composante fédérale de 7 %. Les parties du bien situées en dehors des provinces participantes sont assujetties aux taxes provinciales de la province non participante particulière ainsi qu'à la TPS de 7 %.

Exemple

Un agriculteur du Nouveau-Brunswick vend sa ferme. Le fonds est situé dans une proportion de 65 % au Nouveau-Brunswick et de 35 % au Québec. Dans ce cas, la TVH de 15 % est calculée sur la valeur de la contrepartie qu'il est raisonnable d'attribuer au bien situé au Nouveau-Brunswick. Le bien situé au Québec est assujetti à la TPS de 7 % et aux taxes provinciales prévues par les lois du Québec.

Lieu de fourniture : fourniture de services relatifs à un immeuble

L'emplacement de l'immeuble détermine le taux de taxe
ann. IX, part. IV, al. 2a)

7. La fourniture taxable d'un service relatif à un immeuble (p. ex. une évaluation ou un service juridique) qui est situé en totalité ou presque (90 % ou plus) dans une province participante est assujettie à la TVH de 15 %, quel que soit le lieu d'affaires du fournisseur. À l'inverse, si le service se rapporte à un immeuble situé dans une province non participante, il est assujetti à la TPS au taux de 7 %.

Exemple

Une compagnie de l'Ontario qui possède un immeuble commercial à Terre-Neuve engage les services d'inspection d'immeubles d'une compagnie de l'Île-du-Prince-Édouard, une province non participante. Étant donné que l'immeuble est situé dans une province participante, ces services sont assujettis à la TVH de 15 %.

Lieu de négociation
ann. IX, part. IV, al. 2b)

8. Les services fournis relativement à un immeuble sont également considérés comme effectués dans une province donnée si le lieu de négociation de la fourniture se trouve dans la province, à moins que l'immeuble ne se trouve dans une proportion de 90 % ou plus à l'extérieur de la province.

19.1.1 Règles spéciales s'appliquant aux immeubles dans le régime de la TVH (suite)

Définition
ann. IX, part. I

9. «Lieu de négociation»

«Quant à une fourniture, lieu où est situé l'établissement stable du fournisseur auquel le particulier qui est le principal négociateur, pour le compte du fournisseur, de la convention portant sur la fourniture travaille ou se présente habituellement dans l'exercice de ses fonctions liées aux activités du fournisseur dans le cadre desquelles la fourniture est effectuée. Pour l'application de la présente définition, est un négociateur celui qui fait ou accepte une offre.»

ann. IX, part. IV, art. 3

10. Si, après avoir examiné les conditions mentionnées aux paragraphes 7 et 8, vous ne savez toujours pas où est rendu le service, les conditions ci-dessous s'appliquent.

- Si le lieu de négociation de la fourniture du service se trouve au Canada, et si la totalité de l'immeuble auquel se rapporte le service se trouve au Canada, sa partie principale (plus de 50 %) se trouvant à l'intérieur des provinces participantes, alors la fourniture est considérée comme effectuée dans une province participante. Si l'immeuble auquel se rapporte le service est situé dans plus d'une province participante, le service est considéré comme rendu dans la province participante où se trouve la plus grande proportion de l'immeuble.

Exemple

La compagnie ABC, qui fournit des services d'entretien d'immeubles, négocie un contrat avec une compagnie de l'Ontario possédant trois immeubles de bureaux de taille similaire, dont deux sont situés au Nouveau-Brunswick et un à l'Île-du-Prince-Édouard. Dans ce cas, le lieu de fourniture du service est considéré comme se trouvant dans une province participante, soit au Nouveau-Brunswick.

- Si le lieu de négociation de la fourniture du service se trouve à l'étranger, et si la totalité ou presque de l'immeuble se trouve au Canada, sa partie principale se trouvant à l'intérieur des provinces participantes, la fourniture est considérée comme effectuée dans les provinces participantes. Si l'immeuble auquel se rapporte le service est situé dans plus d'une province participante, le service est considéré comme rendu dans la province participante où se trouve la plus grande proportion de l'immeuble.

Exemple

Une compagnie américaine est propriétaire de plusieurs centres commerciaux de taille similaire, dont un est situé à Terre-Neuve, trois au Nouveau-Brunswick et un en Nouvelle-Écosse. La compagnie engage une compagnie d'ingénierie américaine pour examiner la qualité du ciment dans les garages de stationnement des centres commerciaux. Dans ce cas, le lieu de fourniture du service est considéré comme étant au Nouveau-Brunswick.

Fourniture réputée ou
visée par règlement

11. Si la fourniture d'un service relatif à un immeuble n'est pas déterminée comme ayant été effectuée dans une province participante dans les circonstances mentionnées aux paragraphes 7, 8 et 10, elle peut toutefois être déterminée comme ayant été effectuée dans une province participante s'il s'agit d'une fourniture réputée ou visée par règlement en application de la partie IX de l'annexe IX.

19.1.1 Règles spéciales s'appliquant aux immeubles dans le régime de la TVH (suite)

Fournitures réputées de biens
ann. IX, part. IX, art. 1

- L'article 1 de la partie IX de l'annexe IX renvoie à plusieurs articles de la Loi. Si la fourniture d'un bien est réputée à un moment donné avoir été effectuée ou reçue en application de l'un de ces articles, elle est réputée avoir été effectuée à l'endroit où se trouvait le bien à ce moment-là. Les articles dont fait mention l'article 1 de la partie IX de l'annexe IX et qui peuvent toucher les fournitures d'immeubles sont les suivants :

article 129	(acquisition du statut de petit fournisseur),
article 129.1	(fourniture par une division de petit fournisseur),
article 171	(début et cessation de l'inscription),
article 172	(utilisation de biens et de services),
paragraphe 183(1)	(saisie et reprise de possession),
paragraphe 183(4)	(confiscations, saisies et reprises de possession : utilisation d'un immeuble),
paragraphe 184(1)	(fourniture à l'assureur sur règlement de sinistre),
paragraphe 184(3)	(immeuble acquis par l'assureur sur règlement de sinistre : utilisation d'un immeuble),
article 196.1	(utilisation d'un immeuble à titre d'immobilisation),
article 268	(fiducie non testamentaire).

Fournitures réputées effectuées dans une province
ann. IX, part. IX, art. 2

- En outre, la fourniture d'un bien ou d'un service est réputée effectuée dans une province si elle est réputée, en vertu de la partie IX de la Loi ou des règlements pris en vertu de cette partie, être effectuée dans cette province. Jusqu'à présent, aucune disposition de l'avant-projet du *Règlement sur le lieu de fourniture (TPS/TVH)* ne s'applique aux immeubles.

Lieu de fourniture : fourniture de biens meubles incorporels liés à un immeuble

ann. IX, part. III, al. 2a)

12. Si une fourniture constitue une fourniture d'un bien meuble incorporel lié à un immeuble, et si la totalité, ou presque, de l'immeuble qui est située au Canada est située dans une province donnée, la fourniture est considérée comme effectuée dans cette province. Les fournitures de biens meubles incorporels liés à des immeubles sont également considérées comme effectuées dans une province donnée si le lieu de négociation de la fourniture se trouve dans cette province, à moins que l'immeuble lié au bien meuble incorporel ne soit situé en totalité, ou presque, à l'extérieur de cette province.

19.1.1 Règles spéciales s'appliquant aux immeubles dans le régime de la TVH (suite)

13. La totalité ou presque signifie 90 % ou plus. Voyez le paragraphe 9 de cette section pour la signification de «lieu de négociation».

ann. IX, part. III, al. 3a)

14. Si on ne peut pas déterminer si la fourniture d'un bien meuble incorporel lié à un immeuble est effectuée dans une province donnée dans les circonstances susmentionnées, on peut considérer qu'elle est effectuée dans une province participante si, selon le cas :

- dans le cas où le lieu de négociation de la fourniture se trouve au Canada, la partie de l'immeuble qui est située au Canada est principalement située dans les provinces participantes. La fourniture du bien meuble incorporel est considérée comme effectuée dans la province participante où se trouve la plus grande proportion de l'immeuble qui est situé dans les provinces participantes;
- dans le cas où le lieu de négociation de la fourniture se trouve à l'étranger, l'immeuble est situé en totalité, ou presque, au Canada, et la partie de l'immeuble qui est située au Canada est principalement située dans les provinces participantes. La fourniture du bien meuble incorporel est considérée comme effectuée dans la province participante où se trouve la plus grande proportion de l'immeuble qui est situé dans les provinces participantes.

Dispositions transitoires

Vente taxable d'un immeuble avant le 1^{er} avril 1997
paragr. 168(5)
art. 350

15. Selon la règle sur le moment de l'assujettissement à la taxe prévue au paragraphe 168(5), la TPS/TVH exigée sur la vente taxable d'un immeuble est généralement payable au premier en date du jour où la possession de l'immeuble est transférée à l'acquéreur et du jour où sa propriété est transférée à ce dernier. Si l'immeuble est vendu dans une province participante et que la propriété ou la possession de l'immeuble soit transférée à l'acquéreur avant le 1^{er} avril 1997 aux termes de la convention portant sur la fourniture, la composante provinciale de la TVH n'est pas payable.

Fournitures taxables d'immeubles par bail, licence ou accord semblable

Règles transitoires
art. 354

16. En règle générale, la TVH s'applique si la fourniture taxable d'un immeuble par bail, licence ou accord semblable est effectuée dans une province participante, et si la contrepartie de la fourniture est imputable à une période commençant le 1^{er} avril 1997 ou après. Les dispositions transitoires précisent les modalités d'application de la TVH dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- les paiements effectués avant le 1^{er} avril 1997 sont imputables à des périodes postérieures au 31 mars 1997;
- les paiements effectués après le 31 mars 1997 sont imputables à des périodes antérieures à cette date;
- les paiements sont imputables à des périodes qui chevauchent le 1^{er} avril 1997.

19.1.1 Règles spéciales s'appliquant aux immeubles dans le régime de la TVH (suite)

Paiements anticipés :
du 1^{er} février 1997 au
31 mars 1997
paragr. 354(1)

17. Si un paiement pour la fourniture taxable d'un immeuble par bail, licence ou accord semblable a été effectué ou est devenu dû après le 31 janvier 1997, et avant le 1^{er} avril 1997, et que ce paiement soit imputable à une période postérieure au 31 mars 1997, la TVH s'applique. Il faut toutefois souligner que la TVH ne s'applique pas si la période commence avant le 1^{er} avril 1997 et se termine avant le 30 avril 1997. Seule la TPS s'appliquera à une fourniture taxable durant cette période.

Paiements anticipés :
du 24 octobre 1996 au
31 janvier 1997
paragr. 354(2)

18. Dans certaines circonstances la TVH s'applique au paiement effectué pour la fourniture taxable d'un immeuble par bail, licence ou accord semblable, dans la mesure où ce paiement a été effectué ou est devenu dû après le 23 octobre 1996, et avant le 1^{er} février 1997, et qu'il est imputable à une période postérieure à mars 1997. Dans une telle situation, la personne doit établir elle-même sa cotisation au titre de la TVH si, selon la cas :

- elle acquiert la fourniture d'un immeuble par bail, licence ou accord semblable pour utilisation dans le cadre de ses activités commerciales, et que cette utilisation est moindre qu'une utilisation exclusive (par «exclusive» il faut entendre une proportion de 90 % ou plus) dans le cadre de ses activités commerciales;
- elle est une institution financière désignée particulière;
- elle est un organisme de bienfaisance qui n'est pas une institution publique;
- elle détermine sa taxe nette en vertu de la partie IV (méthode rapide de comptabilité) ou de la partie V (méthode rapide spéciale pour les organismes de services publics) du *Règlement sur la comptabilité abrégée (TPS)*.

Moment où la
déclaration et la taxe
deviennent dues

al. 354(2)d) et e)

19. Si la personne est tenue d'établir elle-même sa cotisation dans les circonstances énoncées au paragraphe 18, et que la déclaration de la personne pour la période qui couvre le 1^{er} avril 1997 soit due avant le 1^{er} août 1997, la taxe doit être déclarée sur cette déclaration et être payée à la date d'échéance de la déclaration. Autrement, la personne doit présenter le formulaire GST 489, *Déclaration aux fins de l'autocotisation de la composante provinciale de la taxe de vente harmonisée (TVH)*, avant le 1^{er} août 1997.

Paiements effectués
après le 1^{er} avril 1997
pour une période
antérieure au 1^{er} avril

paragr. 354(3)

20. Si le paiement exigible pour la fourniture taxable d'un immeuble par bail, licence ou accord semblable est imputable à une période antérieure au 1^{er} avril 1997, et que ce paiement devienne dû ou soit effectué avant le 1^{er} août 1997, la TVH ne s'applique pas. Il faut toutefois souligner que la TPS s'applique.

19.1.1 Règles spéciales s'appliquant aux immeubles dans le régime de la TVH (suite)

Autocotisation si le service est inclus

paragr. 354(4.1)

21. Comme on l'a mentionné au paragraphe 17, la composante provinciale de la TVH n'est pas exigible si le paiement effectué pour la fourniture d'un immeuble par bail, licence ou accord semblable est imputable à une période qui commence avant le 1^{er} avril 1997 et se termine avant le 30 avril 1997. Toutefois, si la fourniture taxable d'un immeuble par bail, licence ou accord semblable est effectuée avec la fourniture d'un service pour une période qui commence avant le 1^{er} avril 1997 et se termine avant le 30 avril 1997, et que les frais applicables à l'immeuble et au service figurent sur la même facture, la TVH sera alors exigible sur la partie du paiement de location imputable à la période postérieure à mars 1997. Cette pratique s'accorde avec l'application, prévue au paragraphe 352(10), de la TVH à la partie du paiement liée aux services effectués après mars 1997.

Exemple

Un inscrit loue un entrepôt qu'il utilise pour entreposer du matériel devant servir à son entreprise de couvertures. L'inscrit achète également des services de sécurité auprès de la même compagnie qui lui loue l'entrepôt. La facture émise pour la période du 15 mars 1997 au 15 avril 1997 comprend les frais de location de l'immeuble ainsi que les frais imputables au service de sécurité. Dans ce cas, étant donné que ces frais figurent sur la même facture, l'inscrit doit établir lui-même sa cotisation au titre de la TVH sur la partie des frais de location imputable à l'entrepôt pour la période postérieure à mars 1997.

Fourniture d'habitations «bénéficiaire de droits acquis»

Transfert d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un immeuble d'habitation en copropriété le 1^{er} avril 1997 ou postérieurement paragr. 351(1) paragr. 351(3)

22. La composante provinciale de la TVH n'est pas payable sur la vente taxable de l'une ou l'autre des habitations suivantes :

- un immeuble d'habitation à logement unique vendu à un particulier;
- un bâtiment ou une partie d'un bâtiment renfermant un logement faisant partie d'un immeuble d'habitation à logement unique vendu à un particulier, c'est-à-dire que le logement est vendu mais que le fonds est loué;
- un logement en copropriété vendu à une personne;

si le particulier ou la personne et le fournisseur ont conclu une convention écrite pour la vente le 23 octobre 1996 ou antérieurement. De plus, la composante provinciale de la TVH ne s'applique pas en cas de vente réputée effectuée en vertu des règles sur la fourniture à soi-même prévues au paragraphe 191(1) par suite du transfert de la possession au particulier ou à la personne aux termes de la convention écrite. Veuillez toutefois prendre note que la TPS ou la composante fédérale de la TVH s'applique à ces ventes.

23. Le constructeur d'un tel immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété «bénéficiaire de droits acquis» n'a pas le droit de demander des CTI pour la composante provinciale de la TVH payable sur l'immeuble ou le logement, le fonds qui y est compris ou les améliorations apportées au logement ou au fonds, ou sur tout autre bien ou service dans la mesure où le fournisseur les a acquis, importés ou transférés dans la province participante pour utilisation dans le cadre de la fourniture. Toutefois, le constructeur peut demander des CTI pour la TPS ou pour la composante fédérale de la TVH qui est payable.

19.1.1 Règles spéciales s'appliquant aux immeubles dans le régime de la TVH (suite)

Immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété fourni de nouveau
paragr. 351(2)
paragr. 351(4)

24. L'alinéa *d*) de la définition de constructeur que l'on trouve au paragraphe 123(1) définit un «constructeur» comme une personne qui acquiert un droit sur l'immeuble d'habitation ou le logement en copropriété qui est déjà construit si :

- cette personne acquiert le droit avant que la maison ne soit occupée à titre résidentiel ou d'hébergement;
- dans le cas d'un logement en copropriété, cette personne acquiert le droit au moment où l'immeuble n'est pas enregistré à titre d'immeuble d'habitation en copropriété;
- cette personne acquiert le droit dans le cadre de son entreprise ou de son commerce consistant à vendre la maison ou à la louer (à d'autres personnes que des particuliers qui acquièrent la maison en dehors du cadre d'une entreprise).

25. Si un particulier qui est considéré comme un constructeur uniquement à cause des dispositions de l'alinéa *d*) de la définition de constructeur achète un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété «bénéficiant de droits acquis» avant son occupation à titre résidentiel, la composante provinciale de la TVH n'est pas payable sur les fournitures effectuées subséquemment par ce constructeur ou son successeur en titre, à moins que ce constructeur ou son successeur en titre, selon le cas :

- n'ait utilisé l'immeuble ou le logement comme immobilisation dans le cadre de son entreprise;
- n'y ait fait des rénovations majeures;
- n'ait vendu puis acquis de nouveau l'immeuble ou le logement;
- n'ait effectué une fourniture taxable de l'immeuble ou du logement par bail, licence ou accord semblable.

26. Si la composante provinciale de la TVH n'est pas payable dans les cas mentionnés au paragraphe 25, le constructeur ou son successeur n'a pas le droit de demander des CTI pour la composante provinciale de la TVH relativement à des biens et des services dans la mesure où ils ont été acquis, importés ou transférés dans une province participante pour consommation ou utilisation dans le cadre d'une fourniture de l'immeuble ou du logement. Toutefois, le constructeur ou son successeur peut demander des CTI pour la composante fédérale de la TVH.

19.1.1 Règles spéciales s'appliquant aux immeubles dans le régime de la TVH (suite)

Transfert d'un immeuble d'habitation en copropriété le 1^{er} avril 1997 ou postérieurement paragr. 351(5)

27. Les dispositions transitoires régissant la vente taxable d'un immeuble d'habitation en copropriété sont semblables aux dispositions régissant la vente taxable d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété. Plus précisément, la composante provinciale de la TVH n'est pas payable relativement à la vente taxable d'un immeuble d'habitation en copropriété dans une province participante au profit d'une personne aux termes d'une convention écrite que celle-ci a conclue avec le fournisseur le 23 octobre 1996 ou antérieurement, ni relativement à la fourniture d'un logement en copropriété situé dans l'immeuble qui est réputée effectuée en application du paragraphe 191(1) avant le transfert de la propriété de l'immeuble à la personne aux termes de la convention.

28. Le constructeur d'un tel immeuble d'habitation en copropriété bénéficiant de droits acquis n'a pas le droit de demander des CTI pour la composante provinciale de la TVH payable sur l'immeuble, le fonds qui y est compris ou les améliorations apportées à l'immeuble ou au fonds, ou sur tout autre bien ou service, dans la mesure où le fournisseur les a acquis, importés ou transférés dans une province participante afin d'achever ou de fournir l'immeuble. Toutefois, le constructeur peut demander des CTI pour la TPS ou pour la composante fédérale de la TVH qui est payable.

Immeuble d'habitation en copropriété fourni de nouveau paragr. 351(6)

29. Si une personne est considérée comme le constructeur d'un immeuble d'habitation en copropriété bénéficiant de droits acquis uniquement à cause des dispositions de l'alinéa *d*) de la définition de constructeur que l'on trouve au paragraphe 123(1) (voyez le paragraphe 24), la composante provinciale de la TVH n'est pas payable relativement à une fourniture taxable de l'immeuble par ce constructeur ou son successeur en titre si la propriété de l'immeuble n'est pas transférée, aux termes de la convention, au particulier (ou à la personne) avant le 1^{er} avril 1997 et que la possession de l'immeuble soit transférée au particulier (ou à la personne) le 1^{er} avril 1997 ou postérieurement, à moins que ce constructeur ou son successeur en titre, selon le cas :

- n'ait utilisé l'immeuble comme immobilisation dans le cadre de son entreprise;
- n'y ait fait des rénovations majeures;
- ne l'ait vendu puis acquis de nouveau;
- n'ait effectué une fourniture taxable de l'immeuble par bail, licence ou accord semblable.

30. De plus, la composante provinciale de la TVH n'est pas payable relativement à la fourniture taxable d'un logement en copropriété situé dans l'immeuble d'habitation en copropriété bénéficiant de droits acquis si la propriété du logement n'est pas transférée, aux termes de la convention, au particulier (ou à la personne) avant le 1^{er} avril 1997 et que la possession du logement soit transférée au particulier (ou à la personne) le 1^{er} avril 1997 ou postérieurement, à moins que ce constructeur ou son successeur en titre, selon le cas :

- n'ait utilisé le logement comme immobilisation dans le cadre de son entreprise;
- ne l'ait vendu puis acquis de nouveau;

19.1.1 Règles spéciales s'appliquant aux immeubles dans le régime de la TVH (suite)

- n'ait effectué une fourniture taxable du logement par bail, licence ou accord semblable.

31. Si la composante provinciale de la TVH n'est pas payable dans les cas mentionnés aux paragraphes 29 et 30, le constructeur ou son successeur n'a pas le droit de demander des CTI pour la composante provinciale de la TVH relativement à des biens et des services dans la mesure où ils ont été acquis, importés ou transférés dans une province participante pour consommation ou utilisation dans le cadre de la fourniture de l'immeuble d'habitation ou du logement en copropriété. Toutefois, le constructeur ou son successeur peut demander des CTI pour la TPS ou pour la composante fédérale de la TVH.

Transfert d'un logement en copropriété par une société en commandite

Offre à prix fixe renfermant une clause de «droits acquis» parag. 351(7)

32. Il existe des règles spéciales relativement à la vente de participation dans une société en commandite en vertu d'une notice d'offre à prix fixe transmise le 23 octobre 1996 ou antérieurement si, au moment de l'offre, la société en commandite est créée exclusivement aux fins d'acquérir un fonds ou un droit bénéficiaire y afférent, d'y construire un immeuble d'habitation en copropriété, d'être propriétaire de logements en copropriété situés dans l'immeuble, et de louer ces logements à titre résidentiel. Selon ces règles, la société en commandite qui est considérée comme le constructeur de l'immeuble ne sera pas tenue de payer la composante provinciale de la TVH en vertu des règles sur la fourniture à soi-même prévues au paragraphe 191(1). Pour en être ainsi, les conditions suivantes doivent exister au moment de l'offre :

- al. 351(7)a
 - la participation dans la société en commandite a été vendue en vertu d'une notice d'offre à prix fixe émise le 23 octobre 1996 ou antérieurement;
- al. 351(7)e
 - la société est devenue propriétaire d'un fonds situé dans la province participante, ou d'un droit bénéficiaire y afférent, avant le 1^{er} avril 1997, et a chargé une personne d'y construire un immeuble d'habitation en copropriété en conformité avec, selon le cas :
 - (i) des conventions écrites conclues le 23 octobre 1996 ou antérieurement;
 - (ii) des conventions écrites conclues après le 23 octobre 1996, qui sont conformes, quant à leurs éléments essentiels, aux modalités énoncées dans la notice d'offre;
- al. 351(7)f
 - la participation donnée dans la société en commandite se rapporte à un logement en copropriété particulier appartenant à la société, situé dans l'immeuble d'habitation en copropriété;
- al. 351(7)g
 - la possession du logement en copropriété particulier est transférée à une personne le 1^{er} avril 1997 ou postérieurement aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable pour occupation à titre résidentiel.

Veillez prendre note que la composante fédérale de la TVH s'appliquera à une vente réputée des logements conformément au paragraphe 191(1).

19.1.1 Règles spéciales s'appliquant aux immeubles dans le régime de la TVH (suite)

Définitions :
«notice d'offre»
paragr. 336(6)

33. «Notice d'offre» Quant à une offre de vente de participations dans une société en commandite aux souscripteurs éventuels, un ou plusieurs documents écrits qui présentent les renseignements suivants :

- a) les faits concernant la société et ses activités courantes ou projetées qui influent ou sont susceptibles d'influer de façon appréciable sur la valeur des participations;
- b) le prix des participations offertes;
- c) la date du transfert de la propriété des participations aux souscripteurs.

«prix de souscription»
paragr. 336(6)

34. «Prix de souscription» La contrepartie payable pour une participation dans une société à commandite d'après la notice d'offre.

Absence de la
composante provinciale
de la TVH :
fonds et services de
construction
al. 351(7)h)

35. Une société en commandite n'est pas tenue de payer la composante provinciale de la TVH relativement à l'acquisition d'un fonds ou de services de construction pour l'immeuble d'habitation en copropriété si la société obtient la propriété du fonds ou un droit bénéficiaire y afférent avant le 1^{er} avril 1997, et que le fonds (ou le droit bénéficiaire y afférent) et les services de construction sont obtenus aux termes d'une convention écrite conclue le 23 octobre 1996 ou antérieurement ou, dans le cas où les conventions écrites sont conclues après le 23 octobre 1996, si les conventions sont conformes, quant à leurs éléments essentiels, aux modalités que ces conventions doivent comporter d'après la notice d'offre renfermant une clause de droits acquis.

Aucun CTI pour la
composante provinciale
al. 351(7)i)

36. La société en commandite, au titre de constructeur, n'a pas le droit de demander des CTI pour la composante provinciale de la TVH payable sur les améliorations apportées au fonds ou sur tous les autres biens ou services acquis, importés ou transférés dans une province participante par la société en commandite pour consommation ou utilisation dans le cadre d'une fourniture de l'immeuble ou d'un logement qui y est situé. Toutefois, la société en commandite peut demander des CTI pour la TPS ou la composante fédérale de la TVH qui est payable.

37. Le fournisseur du service de construction n'a pas le droit de demander des CTI pour la composante provinciale de la TVH à l'égard des biens et des services acquis, importés ou transférés dans une province participante par le fournisseur pour consommation ou utilisation dans le cadre de la fourniture d'un service de construction. Toutefois, le fournisseur du service de construction peut demander des CTI pour la TPS ou la composante fédérale de la TVH qui est payable.

Paiements échelonnés avant le 1^{er} avril 1997

Non payables
paragr. 351(8)

38. La composante provinciale de la TVH n'est pas payable sur les paiements échelonnés effectués relativement à une fourniture autrement taxable de services de construction effectuée dans une province participante au profit d'un particulier si :

- a) le particulier a conclu une convention écrite le 23 octobre 1996 ou antérieurement en vue de la construction ou de la rénovation majeure d'un immeuble d'habitation à logement unique, d'un logement en copropriété ou d'un immeuble d'habitation à logements multiples qui contient au plus deux habitations (c.-à-d. un duplex) dans une province participante;

19.1.1 Règles spéciales s'appliquant aux immeubles dans le régime de la TVH (suite)

- b) le logement ou l'immeuble doit servir de résidence habituelle au particulier, à un particulier qui lui est lié ou à son ancien conjoint.

Aucun CTI pour la
composante provinciale

39. Dans ces circonstances, le fournisseur du service de construction du logement ou de l'immeuble n'a pas le droit de demander des CTI pour la composante provinciale de la TVH payable sur les biens et les services dans la mesure où ils ont été acquis, importés ou transférés dans une province participante pour consommation ou utilisation dans le cadre de la fourniture du service de construction. Toutefois, le fournisseur peut demander des CTI pour la TPS ou la composante fédérale de la TVH qui est payable.