



Série des mémoires sur la TPS/TVH

19.2.1 Immeubles résidentiels – Ventes

Aperçu

Cette section du chapitre 19 examine le statut fiscal de la plupart des genres de ventes d'immeubles résidentiels. Les locations d'immeubles résidentiels sont traitées à la section 19.2.2, *Immeubles résidentiels – Locations*, et les fournitures réputées sont examinées à la section 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*. Les ventes des terrains vagues, même si ceux-ci se trouvent en zones résidentielles, sont examinées à la section 19.5, *Fonds de terre*.

Ventes taxables.....	2
Ventes taxables réputées	2
Vente d'un immeuble d'habitation neuf par un constructeur	2
• Qui est le «constructeur» de l'immeuble d'habitation?.....	3
• Le fonds fait-il partie de l'immeuble d'habitation?.....	4
Application de la notion d'«immeuble d'habitation» aux hôtels	8
Ventes taxables d'immeubles d'habitation occupés antérieurement....	8
Ventes exonérées.....	9
Vente par une personne qui n'est pas le constructeur d'un logement d'habitation occupé antérieurement	10
Vente de la résidence personnelle d'un constructeur	11
Vente d'une habitation fournie à soi-même	11
• Vente d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété qui faisait auparavant partie d'un immeuble d'habitation à logements multiples.....	12
• Vente par un constructeur d'un logement en copropriété ou d'un immeuble d'habitation à logement unique occupé antérieurement, à la suite d'une fourniture à soi-même	13
• Vente d'un immeuble d'habitation à logements multiples occupé antérieurement ou d'une adjonction à un tel immeuble à la suite d'une fourniture à soi-même	13
• Vente d'un bâtiment et location d'un fonds	13
Vente d'un fonds loué antérieurement	14
Vente d'un parc à roulettes résidentiel.....	14
Vente d'une aire de stationnement dans un immeuble d'habitation en copropriété.....	15

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.

Remarque Cette section du chapitre 19 annule et remplace l'examen des ventes d'habitations exonérées contenu dans le mémorandum sur la TPS 300-4-1, *Fournitures exonérées : Immeubles*.

Ventes taxables

1. En règle générale, la fourniture d'un immeuble situé au Canada, y compris un immeuble résidentiel, est taxable à moins que l'opération ne soit spécifiquement exonérée. (Les dispositions relatives aux petits fournisseurs ne s'appliquent pas aux ventes d'immeubles.) La plupart des exonérations qui concernent les immeubles résidentiels sont abordées à la partie I de l'annexe V et sont examinées dans la dernière moitié de cette section. Voyez la rubrique «Ventes exonérées» au paragraphe 23. Les paragraphes qui suivent fournissent des exemples parmi les plus courants de ventes taxables d'immeubles résidentiels.

Ventes taxables réputées

Ventes taxables
réputées
art. 190, 191, 207 et
208

2. Plusieurs articles de la Loi portent sur les ventes réputées, par exemple, une fourniture à soi-même par le constructeur d'un immeuble d'habitation, une vente réputée à la suite d'un changement d'utilisation. Pour plus de renseignements sur les ventes réputées, voyez la section 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*.

Vente d'un immeuble d'habitation neuf par un constructeur

Règle générale

3. Dans la plupart des cas, la vente par un constructeur d'un immeuble d'habitation nouvellement construit ou ayant subi des rénovations majeures est une fourniture taxable. Il importe donc de déterminer certains facteurs :

- s'agit-il réellement d'une vente (plutôt qu'une fourniture par bail, licence ou accord semblable);
- l'immeuble est-il un immeuble d'habitation ou non;
- le fournisseur est-il le «constructeur» de l'immeuble d'habitation?

19.2.1 Immeubles résidentiels – Ventes (suite)

S'agit-il d'une vente ou non? 4. Pour un examen plus détaillé des conditions qui permettent de déterminer si réellement il y a eu vente ou non, voyez la section 19.1, *Les immeubles et la TPS/TVH*. Soulignons qu'une vente peut avoir lieu dans le cadre d'une location avec option d'achat lorsque le preneur à bail accepte d'acheter un immeuble d'habitation à la fin d'une période précise de location aux termes d'un contrat de vente exécutoire. S'il n'existe aucun contrat semblable, l'opération est généralement considérée comme étant une location qui inclut une option d'achat de l'immeuble. Il est question des contrats de location avec option d'achat dans la section 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*.

• Qui est le «constructeur» de l'immeuble d'habitation?

Définition paragr. 123(1) 5. La définition de «constructeur» est examinée dans la section 19.2, *Immeubles résidentiels*, de ce chapitre et elle est donnée dans sa totalité dans la section 1.5, *Définitions*. Les questions permettant de déterminer qui est un constructeur et qui n'en est pas un sont examinées dans les paragraphes qui suivent.

Question : Y a-t-il plus d'un constructeur? 6. Il est possible qu'il y ait plus d'un constructeur pour un immeuble d'habitation. Par exemple, la personne qui a un droit sur un fonds de terre et qui construit une habitation sur ce fonds pour la revendre est un constructeur. Si la personne ne parvient pas à achever la construction de l'immeuble (p. ex. à la suite d'une faillite), alors la personne qui obtient le droit sur l'immeuble et qui achève sa construction est également le constructeur de l'immeuble.

Question : Exclusion de la définition 7. Un particulier qui construit, rénove en grande partie ou achète un immeuble d'habitation «en dehors du cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial» n'est pas considéré comme le constructeur d'un immeuble. De façon générale, cette expression renvoie à des particuliers qui se font construire des habitations pour utilisation personnelle ou celle de leur proche et non pour fourniture par vente, bail, licence ou accord semblable.

Exemple 1 Mme Jean achète une habitation à Vancouver avec l'intention de s'en servir comme lieu de résidence habituelle. Cependant, avant d'emménager dans sa demeure, Mme Jean est transférée de son poste actuel de Vancouver à un poste à Halifax. Mme Jean décide de vendre l'habitation de Vancouver et d'en acheter une nouvelle à Halifax. Dans ce cas, Mme Jean n'est pas considérée comme le constructeur parce qu'elle vend une maison qui reste à être occupée autrement que dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial.

Exemple 2 M. Raymond est un entrepreneur en construction de son métier. Ses activités professionnelles consistent habituellement à construire une maison neuve pour son propre usage avec l'intention d'en construire une autre où il déménagera dès qu'il trouvera un acheteur pour l'habitation qu'il occupe à présent. Dans ce cas, M. Raymond est considéré comme un constructeur car il vend ces habitations dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial.

• Le fonds fait-il partie de l'immeuble d'habitation?

Fonds admissibles
pour immeubles
d'habitation
Énoncé de politique
P-069

8. Un fonds d'un demi-hectare ou moins qui est voisin d'un immeuble d'habitation, et contigu à celui-ci, est généralement accepté par le Ministère comme étant la surface de terrain faisant partie de l'immeuble d'habitation. Ce fonds est habituellement considéré comme étant la grandeur du fonds qui est raisonnablement nécessaire à l'utilisation de l'immeuble comme lieu de résidence. Un fonds de plus d'un demi-hectare n'est généralement pas considéré comme faisant partie de l'immeuble d'habitation, à moins que l'on puisse démontrer qu'un tel fonds est raisonnablement nécessaire à l'utilisation de l'immeuble comme lieu de résidence pour des particuliers. Cette «règle du demi-hectare» est conforme au traitement des fonds de terre se rattachant à la notion de «résidence principale» à l'alinéa 54e) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

9. La partie de la parcelle de fonds qui fait partie de l'immeuble d'habitation subit un traitement différent aux fins de la TPS/TVH que celle qui n'en fait pas partie. Par exemple, les règles sur la fourniture à soi-même ayant trait aux immeubles d'habitation ne s'appliquent pas au fonds excédentaire. De plus, toute partie de la TPS/TVH payée sur la valeur du fonds excédentaire n'entrerait pas dans le calcul du remboursement pour habitations à l'égard de l'immeuble d'habitation. Lorsqu'une propriété est fournie, les dispositions du paragraphe 136(2) peuvent s'appliquer de manière à ce que l'immeuble d'habitation et le fonds excédentaire soient considérés comme deux fournitures distinctes. Le fait que le fonds de terre excédentaire est réputé être une fourniture distincte peut avoir pour effet de rendre la fourniture de ce fonds taxable, tandis que la fourniture de l'immeuble d'habitation non neuf est exonérée. Voyez le paragraphe 14. L'application du paragraphe 136(2) est examinée au paragraphe 19 et dans la section 19.1, *Les immeubles et la TPS/TVH*.

Fonds utilisé dans le
cadre d'activités
commerciales

10. La preuve que le fonds fait partie d'un immeuble d'habitation n'est généralement pas requise lorsque le fonds voisin et contigu n'excède pas un demi-hectare. Cependant, si une partie de ce fonds d'un demi-hectare qui est voisin et contigu à l'immeuble d'habitation sert à des activités commerciales, cette partie n'est pas réputée nécessaire à l'utilisation de l'immeuble comme lieu de résidence. En outre, si un inscrit demande des crédits de taxe sur les intrants (CTI) à l'égard de cette partie du fonds, la demande indique que l'inscrit considère que le fonds sert dans le cadre d'activités commerciales.

Facteurs démontrables

11. Dans le cas où une personne prétend qu'un fonds de plus d'un demi-hectare fait partie intégrante de l'immeuble d'habitation, elle doit prouver clairement que cet excédent est raisonnablement nécessaire et non seulement souhaitable pour que l'immeuble serve de façon appropriée d'habitation. Par exemple, un tel excédent pourrait être considéré comme raisonnablement nécessaire si l'emplacement de l'immeuble est tel que l'excédent est essentiel pour assurer l'accès aux voies de circulation publiques.

Grandeur minimale du
lot

12. Dans certains cas, des contraintes de lotissement et de subdivision imposent des grandeurs minimales de lots. Si la grandeur minimale d'un lot est imposée par règlement et que ce minimum est en vigueur au moment où l'immeuble a été acquis, ce minimum est généralement considéré comme étant nécessaire à l'utilisation de l'immeuble d'habitation comme lieu de résidence, même si ce minimum est supérieur à un demi-hectare.

19.2.1 Immeubles résidentiels – Ventes (suite)

Question de fait	13. Dans tous les cas, il faut se reporter aux faits pour déterminer quelle partie, s'il y a lieu, de l'excédent du fonds est raisonnablement nécessaire à l'utilisation de l'immeuble comme lieu de résidence. Si l'on déclare aux fins de l'impôt sur le revenu que l'immeuble d'habitation sert de résidence principale, la partie du fonds qui est considérée comme faisant partie de la résidence principale aux fins de l'impôt sur le revenu sera habituellement aussi considérée comme faisant partie de l'immeuble d'habitation aux fins de la TPS/TVH.
Exonération des ventes de fonds par des particuliers ou des fiducies	14. Même si le fonds vendu avec l'immeuble d'habitation peut ne pas faire partie de l'immeuble d'habitation et, par conséquent, ne pas être exonéré en vertu des dispositions relatives à la vente d'immeubles d'habitation, la vente d'un fonds ou d'un droit sur un fonds par un particulier ou une fiducie personnelle peut néanmoins être exonérée si l'article 9 de la partie I de l'annexe V s'applique. (Pour plus de renseignements sur les ventes exonérées de fonds par des particuliers ou des fiducies, voyez la section 19.5, <i>Fonds de terre.</i>)
Répartition juste et raisonnable	15. Dans les cas où la valeur du fonds doit être répartie entre la partie qui est considérée comme faisant partie de l'immeuble d'habitation et celle qui n'en fait pas partie, la répartition doit être fondée sur une méthode juste et raisonnable, par exemple, fondée sur la juste valeur marchande de chacune des parties. Les lois, les règlements ou les restrictions touchant le lotissement des fonds qui sont en vigueur à la date d'acquisition de l'une ou l'autre des parties de la propriété, y compris celle qui ne peut pas être reconnue comme immeuble d'habitation, peuvent avoir un effet sur cette répartition.
Parties communes d'un immeuble d'habitation en copropriété	16. Chaque propriétaire d'un logement dans un immeuble d'habitation en copropriété ou dans un plan de lots en copropriété détient un droit indivis en sa qualité de copropriétaire des parties communes de l'immeuble d'habitation en copropriété avec les autres membres de la société de logements en copropriété. Lorsque le logement en copropriété ou le lot de copropriété est vendu, le droit indivis du vendeur dans les parties communes est assumé par l'acquéreur. Normalement, la propriété des parties communes n'est pas divisée lors de la vente et le fonds lié aux parties communes peut donc faire partie du transfert de propriété du logement en copropriété ou du lot de copropriété, et être fourni dans les mêmes conditions, sur le plan fiscal, que le logement ou le lot lui-même.
Fonds alloué à un immeuble d'habitation	17. Les exemples qui suivent illustrent des situations où le fonds est considéré comme faisant partie ou non de l'immeuble d'habitation.
Exemple 1	Une propriété sur laquelle se trouve un immeuble d'habitation comprend quinze hectares. La plus grande partie du terrain est en broussailles. Depuis toujours, aux fins de cet exemple, la loi fixe à dix hectares la grandeur minimum d'un lot destiné à recevoir un immeuble d'habitation dans la région. Par conséquent, le fonds doit avoir dix hectares pour être considéré comme étant raisonnablement nécessaire à l'utilisation de l'immeuble comme lieu de résidence pour des particuliers. Les cinq hectares restants seraient généralement considérés comme du fonds excédentaire.

19.2.1 Immeubles résidentiels – Ventes (suite)

Lorsqu'on répartit la valeur totale du bien entre l'immeuble d'habitation de dix hectares et la partie excédentaire de cinq hectares, la valeur des cinq hectares excédentaires pourrait être relativement faible par rapport à la partie qui constitue l'immeuble d'habitation. La répartition doit se faire de façon juste et raisonnable, par exemple fondée sur la juste valeur marchande de chaque partie. Dans ce cas, le fonds excédentaire aurait peu de valeur intrinsèque et, à moins d'un changement au règlement qui stipule la grandeur minimale de lot, il ne pourrait jamais être détaché pour être vendu séparément.

Exemple 2

Une parcelle de terre sur laquelle se trouve la résidence personnelle d'un particulier a une superficie de cinq hectares. Un tiers qui exploite un chenil loue deux hectares. La municipalité exige que la maison soit érigée sur un fonds d'au moins cinq hectares. Dans ce cas, les trois hectares de fonds de terre comprenant la partie sur laquelle l'immeuble est érigé et le fonds contigu qui ne sert pas à des activités commerciales sont considérés comme faisant partie de l'immeuble d'habitation; les deux hectares loués à l'exploitant du chenil ne le sont pas. L'utilisation du fonds dans le cadre d'activités commerciales montre que le fonds n'est pas raisonnablement nécessaire à l'utilisation de l'habitation comme lieu de résidence.

Exemple 3

Une société vend un chalet dont l'actionnaire majoritaire se servait à des fins personnelles. Le chalet est situé sur un lot de cinq hectares. Au moment de la vente, le lot en question est soumis à un règlement municipal qui a l'effet d'imposer une grandeur minimale de deux hectares aux lots. Dans ce cas, en raison de la grandeur minimale du lot imposée par la municipalité, les deux hectares de fonds qui comprennent la partie sur laquelle le chalet est érigé et le fonds contigu sont considérés comme étant raisonnablement nécessaires à l'utilisation de l'immeuble comme lieu de résidence.

Exemple 4

Jean Tremblay est propriétaire d'une maison dans un projet domiciliaire luxueux. Sa maison a été érigée sur un lot d'un hectare (les grands lots confèrent une image prestigieuse au projet domiciliaire). Aucun règlement municipal n'impose de grandeur minimum pour les lots. M. Tremblay n'exerce pas d'activités commerciales sur sa propriété. Comme la grandeur des lots ne résulte que de la volonté d'imprimer une image prestigieuse au projet domiciliaire, et non d'une exigence légale ou de toute autre nécessité raisonnable d'un grand lot, la partie du fonds qui excède un demi-hectare n'est pas réputée faire partie de l'immeuble d'habitation.

Exemple 5

Jeanne Leblanc est propriétaire d'un immeuble d'habitation de dix étages qu'elle désire vendre. Le fonds voisin et contigu comprend deux hectares sur lesquels se trouvent des installations récréatives et une aire de stationnement réservée aux locataires. La fourniture du stationnement est réservée à l'usage exclusif des locataires et est exonérée de la TPS/TVH en application de l'article 8.1 de la partie I de l'annexe V. Les installations récréatives, une piscine et deux terrains de tennis sont également réservés exclusivement aux locataires et fournis sans frais supplémentaires. Vu que le fonds contigu est utilisé pour l'aire de stationnement et les installations récréatives qui sont fournies exclusivement aux locataires de l'immeuble d'appartements en exonération de la taxe et vu que l'aire de stationnement et les installations récréatives sont raisonnablement nécessaires à l'utilisation de l'immeuble comme lieu de résidence, les deux hectares de terrain sont réputés faire partie de l'immeuble d'habitation.

19.2.1 Immeubles résidentiels – Ventes (suite)

Exemple 6 Un particulier propriétaire d'un logement en copropriété de deux chambres à coucher dans un immeuble en copropriété en hauteur a mis son logement en vente. L'immeuble est doté d'une piscine, d'un terrain de tennis et d'installations de bowling. Lors de la vente, le droit indivis du particulier à l'égard du fonds et des parties communes qui sont détenus en copropriété avec les autres propriétaires de logements dans l'immeuble d'habitation en copropriété est assumé par l'acquéreur. Ce droit est fourni avec la propriété du logement en copropriété et fait partie de l'immeuble d'habitation.

Aire de stationnement dans un immeuble d'habitation en copropriété 18. Une aire de stationnement située dans un immeuble d'habitation en copropriété et vendue avec un logement en copropriété fait partie de l'immeuble d'habitation en copropriété si elle est raisonnablement nécessaire à l'utilisation du logement en copropriété comme lieu de résidence par des particuliers. Pour être considérée comme faisant partie du logement en copropriété, l'aire de stationnement ne serait normalement pas utilisée dans le cadre d'activités commerciales ou louée à d'autres personnes si le propriétaire du logement a plus d'espaces que de véhicules. (Voyez les paragraphes 47 et 48.)

Exemple Un particulier achète un logement en copropriété nouvellement construit avec cinq aires de stationnement dans un immeuble d'habitation en copropriété. Il exploite aussi un salon de coiffure dans l'immeuble en copropriété. Le particulier et son épouse ont chacun une voiture. Les autres trois aires sont utilisées par les clients du salon de coiffure.

Dans ce cas, les trois aires de stationnement qui sont excédentaires aux besoins personnels du particulier et de son épouse ne font pas partie du logement en copropriété. Si le particulier devait louer les aires de stationnement pour au moins un mois à des personnes résidant dans l'immeuble plutôt que de les utiliser dans le cadre d'une activité commerciale, les aires ne seraient toujours pas considérées comme faisant partie du logement en copropriété du particulier.

Application de la notion d'«immeuble d'habitation» aux hôtels

Fourniture réputée être des fournitures distinctes paragr. 136(2) 19. Pour l'application du paragraphe 136(2), dans le cas où la fourniture d'un immeuble, effectuée soit par vente ou bail, licence ou accord semblable, comprend un immeuble d'habitation et un autre immeuble, la fourniture du bien qui fait partie de l'immeuble d'habitation et de la partie qui n'en fait pas partie est réputée être la fourniture de deux biens distincts. De même, lorsque la fourniture comprend la fourniture d'un parc à roulettes résidentiel et d'un autre immeuble, par exemple, le fonds en plus du fonds qui fait partie d'un parc à roulettes résidentiel, la fourniture est réputée être deux fournitures distinctes : le parc à roulettes résidentiel et l'autre partie.

Exemple Dans le cas d'une fourniture par vente d'une parcelle de terre sur laquelle est situé un immeuble d'appartements qui abrite un centre commercial au rez-de-chaussée, le rez-de-chaussée ainsi que la partie du fonds utilisée dans le cadre des activités commerciales du centre commercial et les autres étages avec le fonds raisonnablement nécessaires à l'utilisation des habitations comme lieu de résidence pour des particuliers sont considérés comme des fournitures distinctes aux fins de la TPS/TVH.

Ventes taxables d'immeubles d'habitation occupés antérieurement

19.2.1 Immeubles résidentiels – Ventes (suite)

Règle générale :
exonération
ann. V, part. I, art. 2

20. En règle générale, la vente d'un immeuble d'habitation occupé antérieurement est exonérée de la taxe. Il existe toutefois des situations où de telles ventes ont taxables.

Amélioration
paragr. 123(1)
*Loi de l'impôt sur le
revenu*, art. 54

21. Dans le cas où le vendeur a demandé des CTI à l'égard de l'acquisition de l'immeuble ou des améliorations apportées à celui-ci et que la vente n'est pas faite à la suite d'un changement d'utilisation, la vente est taxable. Veuillez prendre note que la définition d'«amélioration» précise qu'une amélioration désigne les biens ou services utilisés en vue d'améliorer une immobilisation (immeuble) dans la mesure où la dépense est incluse dans le calcul du «prix de base rajusté» de l'immeuble aux fins de l'impôt sur le revenu. Par exemple, la climatisation centrale ajoutée à un immeuble d'habitation constituerait normalement une amélioration. (Pour plus de renseignements sur le prix de base rajusté et sur les biens immeubles, voyez les bulletins d'interprétation IT 218R et 456R.)

Vente taxable d'un
immeuble d'habitation
«occupé
antérieurement»

22. Dans le cas d'un immeuble d'habitation utilisé à titre de logement provisoire, la vente d'un immeuble d'habitation occupé antérieurement est taxable. Par exemple, un particulier peut louer des logements en copropriété à court terme, en vue de les vendre pour utilisation résidentielle à long terme. Dans ce cas, chaque logement est taxable au moment de sa vente éventuelle.

Ventes exonérées

Dispositions
d'exonération

23. La plupart des exonérations visant les fournitures d'immeubles résidentiels sont précisées dans la partie I de l'annexe V de la Loi. En outre, en application des dispositions générales de l'article 1 de la partie V.I de l'annexe V, de l'article 25 de la partie VI de l'annexe V et de l'article 28 de la partie VI de l'annexe V, la plupart des fournitures d'immeubles effectuées par un organisme de services publics (OSP), qui n'est pas une institution financière ou un gouvernement, sont énumérées comme des fournitures exonérées. (Voyez la section 19.6, *Fournitures effectuées par des organismes du secteur public.*)

Exemples de ventes
exonérées

24. Ce qui suit constitue des exemples de fournitures par vente d'immeubles résidentiels qui sont généralement exonérées. La plupart de ces exemples traitent de fournitures par vente d'immeubles d'habitation occupés antérieurement. Même s'il existe des situations où de telles fournitures peuvent être taxables (paragraphe 20 à 22), la fourniture d'un immeuble d'habitation antérieurement occupé est généralement exonéré puisque la taxe a déjà été appliquée à l'habitation en raison des dispositions de fourniture à soi-même ou de changement d'utilisation, ou encore qu'elle était payable sur l'acquisition. (Il est question des acquisitions antérieurement à 1991 au paragraphe 33).

Voici des exemples de fournitures par vente exonérées d'immeubles d'habitation :

ann. V, part. I, art. 2

- la vente d'une habitation par une personne autre que le constructeur;

ann. V, part. I, al. 3a)

- la vente par le constructeur d'une d'habitation dans le cas où l'habitation sert principalement de lieu de résidence au constructeur;

19.2.1 Immeubles résidentiels – Ventes (suite)

- ann. V, part. I, art. 4 et 5 • la vente par le constructeur d'une habitation dans le cas où le constructeur a déjà payé la TPS/TVH en raison des règles sur la fourniture à soi-même;
- ann. V, part. I, al. 4a) • la vente par le constructeur d'un immeuble d'appartements qui a déjà été assujéti à la taxe (réelle ou réputée) et qui a été converti en un immeuble d'habitation en copropriété sans avoir fait l'objet de rénovations majeures;
- ann. V, part. I, al. 4b) • la vente par le constructeur d'un immeuble d'habitation qui a déjà été assujéti à la taxe (réelle ou réputée) et dont le constructeur a repris possession (c.-à-d. il l'a acquis par vente exonérée);
- ann. V, part. I, art. 5.1 • la vente par quiconque d'une maison (sans le fonds) comprenant un logement ou plus sur un fonds de terre loué;
- ann. V, part. I, art. 5.2 • la vente d'un fonds loué qui fait partie d'un immeuble d'habitation;
- ann. V, part. I, art. 5.3 • la vente d'un parc à roulettes résidentiel si le parc a déjà été assujéti à la taxe;
- ann. V, part. I, art. 8 • la vente d'une aire de stationnement dans un immeuble d'habitation en copropriété pourvu que certaines conditions soient remplies;
- ann. V, part. I, art. 9 • la vente d'un immeuble autre qu'un immeuble d'habitation, lorsqu'il s'agit d'un immeuble ayant servi à un usage personnel et vendu par un particulier ou une fiducie. (Voyez la section 19.5, *Fonds de terre*, pour un examen de cette disposition.)
- ann. V, part. VII, art. 1; parag. 123(1) 25. La vente d'une part dans une coopérative d'habitation est exonérée puisque la vente d'une telle part constitue la vente d'un titre de participation. Un titre de participation est un effet financier et le transfert de propriété d'un effet financier est un service financier. Selon l'article 1 de la partie VII de l'annexe V, la fourniture d'un service financier est une fourniture exonérée.

(Il est question des fournitures exonérées par bail, licence ou accord semblable dans la section 19.2.2, *Immeubles résidentiels – Locations*.)

Vente par une personne qui n'est pas le constructeur d'un logement d'habitation occupé antérieurement

- Règle générale
ann. V, part. I, art. 2 26. Généralement, la vente d'un immeuble d'habitation occupé antérieurement (autre qu'un immeuble ayant fait l'objet de rénovations majeures) est exonérée. Plus précisément, l'article 2 de la partie I de l'annexe V inclut la vente d'un immeuble d'habitation parmi les ventes exonérées de la TPS/TVH, si la vente est effectuée par une personne autre qu'un constructeur ou, dans le cas d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples, par une personne qui n'est pas le constructeur de l'adjonction.
- Application de l'exonération 27. Cette exonération s'applique à la plupart des cas où une habitation occupée antérieurement est vendue. Plus particulièrement, elle s'applique aux reventes suivantes :

19.2.1 Immeubles résidentiels – Ventes (suite)

- les reventes de résidences personnelles de particuliers;
- les reventes d'habitations de location (immeubles d'habitation détenus en vue de gagner des revenus de location) par une personne qui n'est pas un constructeur (voyez le sens de constructeur dans la section 19.2, *Immeubles résidentiels*, de ce chapitre ainsi qu'aux paragraphes 5 à 7). Veuillez noter toutefois que l'exonération de la taxe ne s'applique pas si le vendeur a demandé des CTI à l'égard de la dernière acquisition de l'immeuble d'habitation ou des améliorations faites à celui-ci.

Fonds ne faisant pas partie d'un immeuble d'habitation
Énoncé de politique P-121
paragr. 123(1)
ann. V, part. I, art. 2 et 5.2

28. La partie d'un fonds qui faisait déjà partie d'un immeuble d'habitation n'est pas visée par la définition d'immeuble d'habitation si un tel fonds ne fait pas partie de l'immeuble immédiatement avant la vente. (Pour plus de renseignements sur les fonds qui ne peuvent être considérés comme faisant partie d'un immeuble d'habitation, voyez les paragraphes 8 à 18 de cette section.) Il découle de ce qui précède que les articles 2 et 5.2 de la partie I de l'annexe V ne s'appliquent pas pour exonérer la vente d'un tel fonds. Pour plus de renseignements sur l'application de la taxe à la partie du fonds qui est disjointe, consultez la section 19.5 *Fonds de terre*.

Vente de la résidence personnelle d'un constructeur

Règle générale
ann. V, part. I, art. 3

29. La plupart des ventes d'immeubles d'habitation par un constructeur sont taxables. Cependant, la vente d'un immeuble d'habitation (ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation) par un constructeur est une fourniture exonérée si les deux conditions suivantes sont réunies :

- le constructeur est un particulier qui utilise l'immeuble d'habitation principalement (c.-à-d. plus de 50 %) comme son lieu de résidence personnelle (ou principalement comme lieu de résidence d'un particulier qui lui est lié ou d'un ex-conjoint du constructeur pendant toute la période de possession);
- l'immeuble d'habitation ne sert pas principalement (plus de 50 %) à d'autres fins après que la construction ou les rénovations majeures de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction sont achevées en grande partie. Veuillez prendre note que les règles sur la fourniture à soi-même ne s'appliquent pas dans cette situation par l'effet du paragraphe 191(5). (Pour un examen de l'application du paragraphe 191(5), consultez la section 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*.)

Aucune exonération si des CTI sont demandés

30. L'exonération de la taxe dont il est question ci-dessus ne s'applique pas si le constructeur a demandé des CTI relativement à la dernière acquisition de l'immeuble d'habitation ou des améliorations à celui-ci.

31. Puisque cette exonération ne s'applique qu'aux constructeurs qui sont des particuliers, son utilisation est limitée. Elle peut être invoquée lorsque le particulier est un constructeur dont l'intention est de vendre ou de louer l'immeuble, mais qui décide par la suite d'utiliser l'habitation principalement pour son usage personnel.

Vente d'une habitation fournie à soi-même

19.2.1 Immeubles résidentiels – Ventes (suite)

Règle générale
ann. V, part. I, art. 4 et 5

32. Si la fourniture d'un immeuble d'habitation était antérieurement exonérée ou si les règles sur la fourniture à soi-même s'appliquaient antérieurement à un immeuble d'habitation ou à une adjonction à celui-ci, les articles 4 et 5 de la partie I de l'annexe V prévoient qu'en général la vente ultérieure de l'immeuble d'habitation constitue une fourniture exonérée si les conditions suivantes soient réunies :

- aucun CTI n'a été demandé relativement aux améliorations apportées à l'immeuble d'habitation après sa dernière acquisition par le constructeur (à titre d'acquisition réputée en vertu des règles sur la fourniture à soi-même), à moins que ce CTI n'ait été remboursé par l'application des règles sur le changement d'utilisation;
- après la dernière acquisition par le constructeur, aucune rénovation majeure n'a été apportée à l'immeuble après 1990.

Ces exonérations sont discutées davantage aux paragraphes 35 à 39.

Règles sur la fourniture à soi-même
art. 191;
ann. V, part. I, art. 14

33. Les règles sur la fourniture à soi-même énoncées à l'article 191 sont réputées avoir été en vigueur avant 1991 par l'effet de l'article 14 de la partie I de l'annexe V. Il en découle que la vente d'un immeuble d'habitation construit et occupé à titre d'habitation de location avant 1991 sera généralement une fourniture exonérée même dans les situations où aucune TPS n'a été payée antérieurement. Les conditions énumérées au paragraphe 32 s'appliquent également à ces fournitures.

ann. V, part. I, art. 5.1

34. Dans le cas de la vente d'un immeuble situé sur un fonds loué, la vente peut être exonérée aux termes de l'article 5.1 de la partie I de l'annexe V. Cette exonération est discutée davantage au paragraphe 40.

• **Vente d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété qui faisait auparavant partie d'un immeuble d'habitation à logements multiples**

Application
ann. V, part. I, al. 4a)

35. L'alinéa 4a) de la partie I de l'annexe V traite de la situation où un constructeur convertit en immeuble d'habitation en copropriété un immeuble d'habitation à logements multiples (p. ex. un immeuble d'appartements) à l'égard duquel la taxe a déjà été payée.

36. La vente par le constructeur d'un logement en copropriété dans un immeuble d'habitation est exonérée si les conditions suivantes sont réunies :

- le constructeur a reçu une fourniture exonérée des lieux par vente ou le constructeur était réputé avoir effectué une vente taxable de l'immeuble (c.-à-d. l'immeuble d'appartements) aux termes du paragraphe 191(3);
- la dernière vente de l'immeuble (c.-à-d. l'immeuble d'appartements) au constructeur était exonérée;
- l'immeuble ou le logement en copropriété n'a pas fait l'objet de rénovations majeures;

19.2.1 Immeubles résidentiels – Ventes (suite)

- aucun CTI n'a été demandé par le constructeur à l'égard de la dernière acquisition l'immeuble d'habitation ou de la dernière amélioration à celui-ci.

Exemple

Le constructeur, après avoir achevé la construction d'un immeuble d'habitation à logements multiples, a effectué une fourniture exonérée par bail d'un logement dans l'immeuble, ce qui a déclenché les règles sur la fourniture à soi-même aux termes du paragraphe 191(3). Plus tard, le constructeur a converti l'immeuble d'habitation en immeuble d'habitation en copropriété. Les ventes subséquentes des logements en copropriété sont exonérées pourvu qu'aucun CTI relatif à une amélioration faite après la dernière acquisition n'ait été demandé et que l'immeuble ou les logements n'aient pas fait l'objet de rénovations majeures depuis la dernière acquisition.

- **Vente par un constructeur d'un logement en copropriété ou d'un immeuble d'habitation à logement unique occupé antérieurement, à la suite d'une fourniture à soi-même**

Application

ann. V, part. I, al. 4b)

37. L'alinéa 4b) de la partie I de l'annexe V traite de la vente ultérieure d'un immeuble d'habitation à logement unique (p. ex. une maison) ou d'un logement en copropriété qu'un constructeur a acquis de nouveau par vente exonérée ou qui était réputé, en application du paragraphe 191(1) ou 191(2), avoir reçu la fourniture taxable du logement ou de l'immeuble. Si la dernière acquisition est faite par fourniture exonérée ou par vente réputée en application du paragraphe 191(1) ou 191(2) (c.-à-d. une fourniture à soi-même), la vente ultérieure est exonérée si les deux conditions suivantes sont réunies :

ann. V, part. I, al. 4c)

- l'immeuble d'habitation à logement unique ou le logement en copropriété n'a pas fait l'objet de rénovations majeures depuis sa dernière acquisition;

ann. V, part. I, al. 4d)

- aucun CTI n'a été demandé par le constructeur relativement à la dernière acquisition de l'immeuble d'habitation à logement unique ou du logement en copropriété ou relativement à une amélioration depuis la dernière acquisition de l'immeuble d'habitation à logement unique ou du logement en copropriété.

- **Vente d'un immeuble d'habitation à logements multiples occupé antérieurement ou d'une adjonction à un tel immeuble à la suite d'une fourniture à soi-même**

Application

ann. V, part. I, art. 5

38. L'article 5 de la partie I de l'annexe V exonère la vente par un constructeur d'un immeuble d'habitation à logements multiples ou d'une adjonction à celui-ci, si le constructeur a acquis l'immeuble ou l'adjonction par le biais d'une fourniture exonérée ou d'une vente réputée en application des règles sur la fourniture à soi-même prévues au paragraphe 191(3) ou 191(4).

Restrictions

39. Cette vente est exonérée si, selon le cas :

- le constructeur n'a pas demandé de CTI relativement à la dernière acquisition de l'immeuble (ou d'une adjonction à celui-ci), ou relativement à une amélioration à l'immeuble (ou à l'adjonction) depuis la dernière acquisition;

19.2.1 Immeubles résidentiels – Ventes (suite)

- le constructeur n'a pas fait des rénovations majeures à l'immeuble (ou à l'adjonction) ou ne les a pas fait faire par une autre personne après la dernière acquisition de l'immeuble (ou de l'adjonction).

• Vente d'un bâtiment et location d'un fonds

Application
ann. V, part. I, art. 5.1

40. L'article 5.1 de la partie I de l'annexe V concerne la situation où un constructeur vend un immeuble d'habitation situé sur fonds loué. L'acquéreur du fonds fourni par bail est le propriétaire, le locataire ou la personne qui occupe ou possède l'habitation qui est fixée en permanence au fonds (ou qui le sera) afin d'être utilisée comme lieu de résidence par des particuliers. Cette exonération peut s'appliquer, par exemple, à des maisons construites sur les terres publiques si le fonds ne peut être vendu, ou si le constructeur désire demeurer propriétaire du fonds sous-jacent.

Obligation d'établir sa
cotisation

41. Cette exonération confirme le fait que les règles sur la fourniture à soi-même aux termes du sous-alinéa 191(1)b)(ii) s'appliquent à la maison et au fonds. Aux termes des dispositions du sous-alinéa 191(1)b)(ii), les constructeurs doivent établir leur cotisation de TPS/TVH s'ils transfèrent la possession d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété aux termes d'une convention selon laquelle l'immeuble d'habitation à logement unique ou le logement en copropriété est vendu, mais le fonds sous-jacent est loué. Si le sous-alinéa 191(1)b)(ii) s'applique, les constructeurs doivent établir leur cotisation de TPS/TVH selon la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation à logement unique ou du logement en copropriété et du fonds y afférent au dernier en date du jour où les travaux de construction ou les rénovations majeures sont achevés en grande partie et du jour où la possession de l'immeuble est transférée à l'acquéreur. Étant donné que le constructeur a déjà payé la taxe sur la fourniture de la maison (c.-à-d. la fourniture à soi-même), la vente de l'habitation au particulier est exonérée pour en éviter la double taxation. Le bail connexe du fonds au profit d'un particulier est exonéré en application de l'alinéa 7a) de la partie I de l'annexe V ou la cession par le constructeur du droit de tenure à bail sur le fonds est exonérée en application de l'alinéa 7c) de la partie I de l'annexe V

42. Veuillez noter que la vente du fonds sous-jacent peut être exonérée en application de l'article 5.2 de la partie I de l'annexe V. Voyez le paragraphe 44.

ann. V, part. I, art. 5.1

43. L'exonération prévue à l'article 5.1 de la partie I de l'annexe V ne s'applique pas à la vente d'un bâtiment, ou à une partie du bâtiment, dans lequel se trouvent un ou plusieurs logements, si le bâtiment est situé sur un emplacement loué dans un parc à roulottes résidentiel ou si l'acquéreur du bâtiment ne se sert pas du bâtiment comme lieu de résidence. Cela a été radié de l'exonération en application de l'article 5.1 en raison du préambule du sous-alinéa 7a)(i) de la partie I de l'annexe V.

Vente d'un fonds loué antérieurement

Application
ann. V, part. I, art. 5.2

44. L'article 5.2 de la partie I de l'annexe V exonère la vente du fonds qui fait partie d'un immeuble d'habitation dans le cas où le fonds est vendu sans la maison qui y est située. (Pour plus de renseignements, voyez la section 19.5, *Fonds de terre*.)

Vente d'un parc à roulettes résidentiel

Application
ann. V, part. I, art. 5.3

45. L'article 5.3 de la partie I de l'annexe V exonère la fourniture d'un fonds qui constitue un parc à roulettes résidentiel ou un droit dans un tel parc. Cette exonération s'applique si le fournisseur a acquis le parc par le biais d'une fourniture exonérée aux termes du présent article ou, au moment où les emplacements dans le parc étaient loués pour la première fois, le fournisseur était réputé avoir reçu une fourniture taxable effectuée par vente et a été tenu de payer la taxe sur l'acquisition réputée, et que cette fourniture était la dernière fourniture par vente du parc effectuée à la personne aux termes d'une des dispositions suivantes :

- paragraphe 190(4) – première fourniture par bail, licence ou accord semblable d'un emplacement dans un parc à roulettes résidentiel;
- paragraphe 190(5) – première fourniture par bail, licence ou accord semblable d'un emplacement dans une aire ajoutée dans un parc à roulettes résidentiel;
- paragraphe 200(2) – l'inscrit qui est un OSP cesse d'utiliser l'immobilisation (immeuble) dans le cadre d'une activité commerciale;
- paragraphe 206(4) – l'inscrit cesse d'utiliser l'immobilisation (immeuble) dans le cadre d'une activité commerciale;
- paragraphe 207(1) – le particulier cesse d'utiliser l'immobilisation (immeuble) dans le cadre d'une activité commerciale.

46. Lorsqu'une de ces dispositions s'applique, la fourniture du parc à roulettes résidentiel est exonérée. (Pour plus de renseignements, voyez la section 19.5, *Fonds de terre*.)

Vente d'une aire de stationnement dans un immeuble d'habitation en copropriété

Immeubles d'habitation
en copropriété
ann. V, part. I, art. 8

47. L'article 8 de la partie I de l'annexe V s'applique aux ventes d'aires de stationnement dans un immeuble d'habitation en copropriété si l'aire de stationnement est vendue en même temps que la vente exonérée d'un logement en copropriété et que l'aire de stationnement se trouve dans l'immeuble d'habitation en copropriété.

Conditions

48. La vente de l'aire de stationnement est exonérée si :

- l'aire de stationnement est située dans l'immeuble d'habitation en copropriété;
- l'aire de stationnement est fournie dans le cadre de la vente exonérée d'un logement en copropriété, ou à ce moment;
- le fournisseur de l'aire de stationnement l'a acquise par vente (y compris une vente réputée aux termes des règles sur la fourniture à soi-même) et n'a pas demandé par la suite un CTI à l'égard de l'acquisition de l'aire ou des améliorations y apportées.