



Série des mémoires sur la TPS/TVH

AVIS DE MODIFICATION : le 16 janvier 2002

19.2.3 Immeubles résidentiels — Fournitures réputées

Juin 1998

Aperçu

Certaines dispositions de la Loi ont pour effet de présumer la réalisation d'une fourniture d'immeubles résidentiels. Ces ventes réputées sont habituellement une fourniture à soi-même réputée dans les cas où un certain immeuble est loué pour la première fois dans des conditions particulières, ou une vente réputée en raison d'un changement d'utilisation de l'immeuble d'habitation. Les fournitures réputées d'immeubles résidentiels sont traitées sous les rubriques suivantes :

| | |
|---|-----|
| Fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation..... | 2 |
| « Location avec option d'achat » versus « vente »..... | 5 |
| Baux emphytéotiques ou baux viagers..... | 8 |
| Fourniture à soi-même lorsque le fonds est loué et le bâtiment vendu..... | 9 |
| Fin d'un contrat visant un logement en copropriété..... | 10 |
| Juste valeur marchande..... | 10 |
| Logements subventionnés..... | 12 |
| Exceptions aux règles sur la fourniture à soi-même pour les immeubles d'habitation..... | 12 |
| Utilisation personnelle par le constructeur..... | 12 |
| Résidence pour étudiants..... | 13 |
| Organismes communautaires..... | 13 |
| Choix visant le lieu de travail éloigné..... | 13 |
| Fourniture à soi-même d'un parc à roulettes résidentiel..... | 16 |
| Fourniture à soi-même d'un fonds loué pour d'autres usages résidentiels..... | 17 |
| Rénovations mineures..... | 18 |
| Changement d'utilisation..... | 21 |
| Biens convertis à une utilisation résidentielle..... | 22 |
| Biens réservés à une utilisation personnelle..... | 22 |
| Changements quant à l'utilisation personnelle d'un immeuble d'habitation..... | 23 |
| Changements quant à l'utilisation non personnelle d'un immeuble d'habitation..... | 24 |
| Changements touchant un immeuble d'habitation utilisé dans le cadre d'activités commerciales..... | 25 |
| Crédit pour immeubles..... | 26 |
| Fourniture à soi-même versus changement d'utilisation..... | 27 |
| Annexe : Calcul du crédit pour immeubles..... | A-1 |

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.

Fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation

Règles générales paragr. 191(1) et (3)

1. Si un constructeur construit ou rénove en grande partie un immeuble d'habitation qui est, selon le cas :

- un immeuble d'habitation à logement unique,
- un logement en copropriété,
- un immeuble d'habitation à logements multiples,

et fournit par la suite :

- soit l'immeuble d'habitation à logement unique,
- soit le logement en copropriété,
- soit un logement dans un immeuble d'habitation à logements multiples,

par bail, licence ou accord semblable pour utilisation par un particulier à titre résidentiel, le constructeur est réputé avoir vendu et racheté (c.-à-d. fourni à soi-même) l'immeuble d'habitation à sa juste valeur marchande au moment où le logement est loué pour la première fois. Dans le cas d'un immeuble d'habitation à logements multiples, par exemple un immeuble d'appartements, le constructeur est considéré comme ayant vendu et racheté l'immeuble d'habitation entier, c'est-à-dire l'immeuble d'appartements entier, à sa juste valeur marchande au moment où le premier logement est loué pour la première fois.

2. Si un constructeur construit ou rénove en grande partie un immeuble d'habitation qui est, selon le cas :

- un immeuble d'habitation à logement unique,

- un logement en copropriété,
 - un immeuble d'habitation à logements multiples,
- dans le cadre de son entreprise et par la suite occupe :

- soit l'immeuble d'habitation à logement unique,
- soit le logement en copropriété,
- soit un des logements dans un immeuble d'habitation à logements multiples,

à titre résidentiel, le même traitement s'applique : le constructeur est réputé avoir vendu et racheté (c.-à-d. fourni à soi-même) l'immeuble d'habitation à sa juste valeur marchande.

Adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples paragr. 191(4)

3. Cette règle sur la fourniture à soi-même s'applique aux cas où un fournisseur vend un immeuble ou une partie d'un immeuble dans lequel l'habitation est située et où le fonds lié fait l'objet d'un bail foncier (voyez les paragraphes 31 et 32), ainsi qu'à la construction ou à la rénovation majeure d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples. Par exemple, si on ajoute un nouvel étage ou une nouvelle aile à un immeuble d'habitation à logements multiples, le constructeur est considéré comme ayant vendu et racheté l'adjonction à sa juste valeur marchande.

4. Lorsqu'un constructeur est réputé avoir fourni à soi-même un bien, il doit tenir compte de la TPS/TVH en fonction de la juste valeur marchande de l'immeuble au moment de calculer sa taxe nette. (La juste valeur marchande est traitée aux paragraphes 35 à 45.)

Objectif des règles sur la fourniture à soi-même : règles du jeu équitables

5. Les règles sur la fourniture à soi-même énoncées aux paragraphes 1 à 4 ne s'appliquent qu'aux « constructeurs » et ont pour but d'éliminer l'avantage fiscal éventuel qu'un constructeur aurait s'il construisait un immeuble d'habitation ou y apportait des rénovations majeures, et que par la suite il offrirait l'immeuble d'habitation pour location ou qu'il le réserverait pour son utilisation personnelle. La personne qui n'est pas un constructeur et qui voudrait faire la même chose devrait acheter l'immeuble d'habitation neuf ou rénové en grande partie dans un état achevé d'un constructeur et devrait payer la TPS/TVH sur l'achat. En l'absence des règles sur la fourniture à soi-même, le constructeur qui construit un immeuble d'habitation ou qui y apporte des rénovations majeures aurait généralement un avantage concurrentiel en réalisant une épargne fiscale à l'égard de la valeur non taxable qui est ajoutée à l'immeuble d'habitation, comme la valeur de la main-d'œuvre employée, les frais de financement et les profits qui seraient autrement réalisés au moyen du prix de vente fixé par le constructeur qui vend l'immeuble d'habitation.

6. Une définition précise de constructeur est importante pour l'application des règles sur la fourniture à soi-même. Voyez la section 19.2, *Immeubles résidentiels*, pour le sens de constructeur et d'autres termes utilisés dans cette section du chapitre 19.

19.2.3 Immeubles résidentiels — Fournitures réputées (suite)

Application à un bail, une licence ou un accord semblable ss-al. 191(1)b(i)

7. Soulignons que les règles sur la fourniture à soi-même qui s'appliquent à la fourniture d'un immeuble d'habitation sont déclenchées seulement si la fourniture est effectuée par bail, licence ou accord semblable. Les règles sur la fourniture à soi-même ne sont pas déclenchées si la fourniture de l'immeuble d'habitation est effectuée en vertu d'un contrat de vente. (Pour une discussion des cas où l'immeuble est vendu et le fonds loué, voyez les paragraphes 29 à 32.)

Exception – utilisation personnelle paragr. 191(5)

8. Les règles sur la fourniture à soi-même s'appliquant à un immeuble d'habitation qui est un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété sont déclenchées si le constructeur qui est un particulier occupe l'immeuble à titre résidentiel et s'il a demandé des crédits de taxe sur les intrants (CTI). Vous trouverez des renseignements sur l'exception dans les cas où le constructeur est un particulier qui construit son propre immeuble résidentiel ou celui d'un proche ou d'un ex-époux ou, depuis le 1^{er} janvier 2001, d'un ancien conjoint de fait aux paragraphes 47 et 48.

Obligation fiscale : immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété al. 191(1)d)

9. Dans le cas d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété nouvellement construit ou rénovée en grande partie, le constructeur doit généralement établir sa cotisation de TPS/TVH sur la juste valeur marchande du logement particulier, du fonds y afférent ainsi que des parties communes au moment où la possession du logement est transférée à une personne en vertu d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable visant l'occupation du logement à titre résidentiel par le particulier.

Obligation fiscale : immeuble d'habitation à logements multiples ou adjonction à un tel immeuble al. 191(3)a)

10. Dans le cas d'un immeuble d'habitation à logements multiples nouvellement construit ou rénové en grande partie ou d'une adjonction à un tel immeuble, le constructeur doit généralement établir sa cotisation de TPS/TVH sur la juste valeur marchande de l'ensemble de l'immeuble d'habitation à logements multiples ou de l'adjonction après que les travaux sont achevés en grande partie au moment où la possession du premier logement est transférée en vertu d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable à un particulier à titre résidentiel.

Moment et achèvement en grande partie des travaux paragr. 191(9)

11. En règle générale, les travaux sont achevés en grande partie avant que l'occupation ne soit transférée au premier particulier. Aux fins de la TPS/TVH, les travaux sont « achevés en grande partie » lorsque la construction ou les rénovations majeures de l'immeuble sont achevées (généralement à 90 % ou plus) à un point où le particulier peut raisonnablement habiter les lieux. Les réparations mineures, les ajustements et les améliorations qui restent à faire n'empêchent pas l'utilisation de l'habitation à titre résidentiel. Si la possession de l'immeuble est transférée avant que les travaux ne soient achevés en grande partie, l'obligation fiscale découlant de la fourniture à soi-même ne survient qu'au moment où les travaux sont achevés en grande partie. De toute manière, les travaux sont réputés achevés en grande partie au plus tard au moment où 90 % des habitations de l'immeuble sont occupées.

Bail initial paragr. 191(10)

12. Soulignons que si le constructeur loue, selon le cas :

- un immeuble d'habitation à logement unique,
- un logement dans un immeuble d'habitation à logements multiples,

- un logement dans une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples,
- un fonds qui sera utilisé à des fins résidentielles exonérées,
- un emplacement dans un parc à roulottes résidentiel

à une personne qui sous-loue le bien, il peut être obligé d'établir sa propre cotisation si la personne qui sous-loue le bien le fait à des fins résidentielles exonérées. Les fins résidentielles exonérées sont soit l'occupation des lieux à titre résidentiel par un particulier pour au moins un mois, soit la fourniture de logement provisoire au coût d'au plus 20 \$ par jour. Le constructeur est tenu d'établir sa cotisation au moment où la possession est transférée au premier occupant des lieux. En réalité, le constructeur est traité comme s'il louait directement au premier locataire des lieux, peu importe le nombre de sous-locations entre le constructeur et le locataire éventuel.

Bail donnant lieu à l'obligation

13. Dans la plupart des cas, l'obligation de payer la TPS/TVH qui survient au moment où la possession de l'habitation est transférée en vertu d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable signifie que le constructeur et la personne ont conclu un bail écrit. Néanmoins, un bail non écrit, c'est-à-dire une entente verbale, peut exister et pourrait donner lieu à l'obligation liée à la TPS/TVH basée sur la juste valeur marchande du bien au moment où la personne en prend possession en vertu du bail.

Inscrits
paragr. 169(1)
Non-inscrits
art. 257

14. Un constructeur inscrit peut en général demander des CTI pour les coûts engagés relativement à la construction de l'immeuble. Si le constructeur n'est pas inscrit, il peut demander le remboursement de la TPS/TVH liée aux coûts d'acquisition et de construction au moment de la fourniture à soi-même. Voyez la section 19.3.6, *Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit*.

Aucun CTI

15. Le constructeur ne peut pas demander de CTI pour les dépenses qu'il a engagées après le moment de la fourniture à soi-même si le bien sert à une utilisation personnelle ou à des activités exonérées — soit à titre de résidence personnelle du constructeur, soit à titre de location en vertu d'un bail résidentiel à long terme.

« Location avec option d'achat » versus « vente »

Énoncé de politique
P-164, *Contrats de location avec option d'achat*

Énoncé de politique
P-111, *Définition d'une vente*

16. Les contrats de location avec option d'achat sont assujettis à une vaste gamme de modalités. Comme les règles sur la fourniture à soi-même ne s'appliquent qu'aux fournitures effectuées par bail, licence ou accord semblable, il faut déterminer si un contrat de location avec option d'achat représente une fourniture par vente ou une fourniture par bail, licence ou accord semblable. Pour déterminer si les règles sur la fourniture à soi-même s'appliquent, il importe de faire la distinction entre deux catégories de contrats :

- un contrat de vente exécutoire prévoyant le transfert de la propriété au plus tard à la fin d'une période d'occupation précise;

- un bail, une licence ou un accord semblable avec option d'achat du logement en tout temps au cours de la période d'occupation.
- Catégorie 1 : contrat de vente obligatoire
17. La première catégorie de contrats de location avec option d'achat (ceux qui comportent le transfert de la propriété à la fin ou avant la fin d'une période d'occupation précise) donne généralement lieu à la vente du bien aux fins de la TPS/TVH lorsque la possession est transférée pour la première fois à l'acquéreur en vertu du contrat. L'article 123 définit une « vente », relativement à un bien, comme comprenant « le transfert de la propriété d'un bien et le transfert de la possession d'un bien en vertu d'une convention prévoyant le transfert de la propriété du bien ».
- Vente ou location
18. Pour déterminer si une vente du bien a lieu aux fins de la TPS/TVH il faut, entre autres, tenir compte des facteurs suivants :
- on fait allusion au contrat visant le transfert de la possession comme étant l'achat et la vente de l'immeuble, et les deux parties le comprennent ainsi;
 - l'acquéreur obtient le droit de propriété du bien après paiement d'un montant précisé ou après une période précisée;
 - l'acquéreur est tenu d'acheter le bien auprès du fournisseur pendant la période d'occupation ou à la fin de cette période;
 - un dépôt est versé au moment de la conclusion du contrat, et le dépôt doit être déduit du solde à payer à la vente du bien;
 - les paiements effectués aux termes du contrat sont considérés comme des versements, des intérêts ou des montants semblables;
 - le droit au remboursement pour habitation neuve est mentionné dans le contrat;
 - l'acquéreur est tenu de payer les taxes foncières, les services publics et les autres montants payables à l'égard du bien.
19. Un contrat de location avec option d'achat constitue la vente de l'immeuble si c'est selon ce contrat que la possession du bien est transférée par la suite. Une fourniture est considérée comme étant effectuée par vente si, selon le cas :
- le contrat de location avec option d'achat contient une clause obligatoire d'achat et de vente;
 - la possession est transférée en vertu d'une entente visant à transférer la propriété de l'immeuble à l'acquéreur;
 - selon le choix de l'acheteur, la propriété de l'immeuble peut être retournée au vendeur dans un délai précis, pourvu que l'entente visant le transfert de la propriété à l'acheteur lie le vendeur et l'acheteur.

20. Chacun des contrats décrits ci-dessus constitue la vente d'un bien parce que chacun donne lieu au transfert obligatoire de la propriété du bien ou au transfert de la possession du bien en vertu d'un contrat obligatoire de transfert de la propriété du bien.

Catégorie 2 : option d'achat

21. Les contrats de la deuxième catégorie de contrats de location avec option d'achat (ceux qui comportent un bail, une licence ou un accord semblable avec option d'achat de l'immeuble d'habitation en tout temps ou à la fin de la période d'occupation) ne constituent habituellement pas une vente. Si le contrat n'entraîne pas directement le transfert réel ou prévu de la propriété du bien, l'opération est généralement considérée comme un bail, une licence ou un accord semblable, et non comme une vente, à l'égard du bien.

22. Si le contrat n'entraîne pas une vente comme il est mentionné ci-dessus, le constructeur peut être tenu, selon les règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191, de payer la taxe sur la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation au moment où la possession est transférée en vertu d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable à une personne aux fins d'occupation à titre résidentiel par un particulier.

Exemple 1

Un particulier conclut avec le constructeur d'un immeuble d'habitation nouvellement construit un contrat de location avec option d'achat ayant force obligatoire. Le contrat précise que le particulier prendra possession de l'immeuble d'habitation au début de la période visée par le contrat, mais que la vente ne sera pas conclue et le titre ne sera pas transféré avant la fin de la période de location.

Le contrat conclu entre le constructeur et le particulier est considéré comme un contrat de vente. Une vente est réputée avoir lieu au moment où la possession de l'immeuble est transférée au particulier aux termes d'un contrat de transfert de la propriété de l'immeuble. Les règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191 ne s'appliquent pas parce que l'acquéreur est un acheteur aux termes d'un contrat de vente visant l'immeuble et parce que la possession de l'immeuble est transférée en vertu d'un contrat de vente.

Exemple 2

Un particulier conclut un contrat avec un constructeur visant l'acquisition d'un immeuble d'habitation nouvellement construit. Selon le contrat, le particulier prendra possession de l'immeuble à une date précise et le titre sera transféré au moment du paiement du solde dû. Le particulier et le constructeur conviennent du lien juridique de propriétaire et de locataire relativement à l'immeuble jusqu'au transfert de la propriété. Le constructeur fournit une garantie, au choix du particulier, prévoyant le « rachat » de l'immeuble pour un prix déterminé en dedans d'un an après le premier transfert de la propriété. Le contrat constitue une vente aux fins de la TPS/TVH.

Exemple 3

Un particulier conclut un contrat avec un constructeur afin de prendre possession d'un immeuble d'habitation nouvellement construit pour une période d'un an comme lieu de résidence. Le particulier est tenu de verser des paiements mensuels pendant toute l'année. Le contrat prévoit aussi une option d'achat de l'immeuble que le particulier peut exercer en tout temps pendant l'année suivant l'occupation par lui.

Ce contrat est une fourniture par bail, licence ou accord semblable aux fins de la TPS/TVH et le constructeur doit tenir compte de la taxe à l'égard de la fourniture à soi-même aux termes de l'article 191 lorsque la possession de l'immeuble est transférée au particulier. Si le particulier exerce l'option d'achat de l'immeuble, la vente de l'immeuble sera exonérée en application de l'article 4 de la partie I de l'annexe V (vente d'un immeuble d'habitation par un constructeur qui était tenu de payer la taxe en application des règles sur la fourniture à soi-même).

Autres renseignements

23. Pour obtenir d'autres renseignements, voyez l'énoncé sur la définition de « vente » dans la section 19.1, *Les immeubles et la TPS/TVH*. Voyez également la prochaine rubrique de cette section intitulée « Baux emphytéotiques ou baux viagers ».

Baux emphytéotiques ou baux viagers

Énoncé de politique P-174

24. La fourniture d'un immeuble en vertu d'un bail emphytéotique est considérée comme la fourniture d'un immeuble par bail, licence ou accord semblable aux fins de la TPS/TVH.

25. Un bail emphytéotique est un genre de bail qui existe en droit civil dans la province de Québec. Il s'apparente à certains égards aux baux à long terme qui existent dans les provinces de common law. Un bail emphytéotique est essentiellement un bail en vertu duquel le bailleur emphytéotique permet à un emphytéote d'utiliser un bien-fonds (et tous les biens immeubles s'y trouvant) pour une période donnée (minimum de 10 ans et maximum de 100 ans) en échange d'une contrepartie.

26. La contrepartie comporte deux volets : 1) une contrepartie pécuniaire à titre de loyer, et 2) une contrepartie qui consiste en l'engagement à entreprendre des constructions ou des améliorations, ou les deux, qui augmentent considérablement la valeur de la propriété. À l'expiration du bail emphytéotique, toutes les améliorations apportées au bien-fonds par l'emphytéote appartiennent au bailleur emphytéotique (accompagnées ou non d'une compensation à l'emphytéote pour les améliorations).

27. La contrepartie payable à l'égard de la convention comprend à la fois le loyer en argent et la valeur des constructions ou améliorations apportées au bien-fonds. Les règles ayant trait à la date de l'assujettissement dans le cas des fournitures par bail, licence ou accord semblable s'appliquent à la contrepartie en question. Selon les circonstances, l'article 190 (conversion d'un immeuble à une utilisation résidentielle) ou 191 (fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation) peuvent s'appliquer pour entraîner l'application des règles sur la fourniture à soi-même d'un immeuble.

28. Une convention qualifiée à l'origine de bail emphytéotique peut perdre ce caractère au cours de la période visée par le bail, par exemple à la suite de la mise en oeuvre des dispositions applicables en cas de défaut prévues dans la convention. Que la convention soit qualifiée de bail emphytéotique ou de bail ordinaire ne change rien au fait que la convention continue d'être considérée comme un bail aux fins de la Loi et non comme une vente.

19.2.3 Immeubles résidentiels — Fournitures réputées (suite)

Exemple

Une convention de bail emphytéotique prévoit une durée de 99 ans. Le bailleur emphytéotique consent à accorder un bail emphytéotique sous réserve des conditions suivantes :

- l'emphytéote s'engage à construire certaines structures sur le bien;
- à l'expiration de la convention, le bailleur deviendra propriétaire de tous les bâtiments et de toutes les améliorations apportées aux immeubles, sans compensation versée à l'emphytéote;
- certains manquements (qui incluent l'omission par l'emphytéote de payer à terme tout versement de loyer, de taxes ou de primes d'assurance ou toute autre somme payable à la date d'échéance en vertu de la convention) entraîneront, s'ils ne sont pas corrigés dans les délais prévus, la mise en défaut et la possibilité de résiliation de la convention par le bailleur;
- le bailleur a le droit d'annuler la convention si l'emphytéote n'a pas entrepris la construction à une certaine date.

La fourniture effectuée aux termes de cette convention est considérée être une fourniture d'un immeuble par bail, licence ou accord semblable aux fins de la TPS/TVH.

Fourniture à soi-même lorsque le fonds est loué et le bâtiment vendu

Immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété
ss-al. 191(1)b)(ii)

29. Le sous-alinéa 191(1)b)(ii) soumet à l'application des règles sur la fourniture à soi-même les constructeurs qui transfèrent la possession d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété en vertu d'une convention qui prévoit que l'habitation (c.-à-d. le bâtiment ou le logement) est vendue, mais que le fonds y afférent est loué. Dans de tels cas, le constructeur est tenu d'établir sa cotisation au titre de la TPS/TVH selon la juste valeur marchande du bâtiment et du fonds au dernier en date du jour où la construction ou la rénovation majeure est achevée en grande partie et du jour où la possession de l'immeuble est transférée à l'acquéreur. Dans ce cas, la vente de l'immeuble ou du logement à l'acheteur est une fourniture exonérée aux termes de l'article 5.1 de la partie I de l'annexe V (lorsque la location du fonds inclus dans l'immeuble est une fourniture exonérée en application du sous-alinéa 7a)(i) de la partie I de l'annexe V). Voyez l'énoncé sur les ventes exonérées dans la section 19.2.1, *Immeubles résidentiels — Ventes*, de ce chapitre.

Remboursement pour achat d'un logement (bâtiment seulement)
art. 254.1

30. L'acheteur peut avoir le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves en fonction de la contrepartie payable pour l'habitation (bâtiment seulement). Pour d'autres renseignements à ce sujet, voyez la section 19.3.2, *Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds loué)*.

Immeuble d'habitation à logements multiples ss-al. 191(3)b(i.1)

31. Depuis le 26 novembre 1997, les règles sur la fourniture à soi-même s'appliquent à un constructeur si celui-ci transfère la possession d'une habitation dans un immeuble d'habitation à logements multiples, comme un immeuble d'appartements, en vertu d'une entente selon laquelle l'immeuble ou la partie de l'immeuble où se trouve l'habitation est vendu mais le fonds y afférent est loué. Le constructeur doit tenir compte de la taxe sur la juste valeur marchande du fonds et du bâtiment. Les règles sur la fourniture à soi-même s'appliquent sauf si la possession est transférée en vertu d'un contrat de vente conclu avant le 26 novembre 1997.

Adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples ss-al. 191(4)b(i.1)

32. De même, les règles sur la fourniture à soi-même s'appliquent au constructeur d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples existant, par exemple un nouvel étage ou une nouvelle aile, si le constructeur transfère la possession d'une habitation dans l'adjonction en vertu d'une entente selon laquelle la partie de l'immeuble où se trouve l'habitation est vendue mais le fonds y afférent est loué. Le constructeur doit tenir compte de la taxe sur la juste valeur marchande du fonds et de la partie en question de l'immeuble. Les règles sur la fourniture à soi-même s'appliquent sauf si la possession est transférée en vertu d'un contrat de vente conclu avant le 26 novembre 1997.

Fin d'un contrat visant un logement en copropriété

Fin du contrat paragr. 191(2)

33. Un constructeur peut être tenu de payer la taxe découlant de la fourniture à soi-même d'un logement en copropriété dans les conditions suivantes :

- le constructeur d'un logement en copropriété achevé en grande partie transfère la possession du logement à l'acheteur aux termes d'un contrat de vente;
- la possession est transférée après 1990 et avant l'enregistrement de l'immeuble d'habitation en copropriété;
- le contrat est terminé (autrement que par exécution du contrat) sans conclure un nouveau contrat après que l'acheteur a occupé le logement ou l'a fourni de nouveau par bail.

34. Dans ce cas, le constructeur est tenu de payer la TPS/TVH sur la juste valeur marchande du logement au moment où le contrat est terminé. La vente subséquente du logement en copropriété est exonérée en application de l'article 4 de la partie I de l'annexe V (vente d'un immeuble auparavant fourni à soi-même par le constructeur).

Juste valeur marchande

paragr. 123(1) et [art. 154] [Avis de motion des voies et moyens, 26 novembre 1997]

35. « Juste valeur marchande » s'entend de la juste valeur marchande d'un bien, abstraction faite de la TPS/TVH [et des prélèvements provinciaux comme les droits de cession immobilière. Les prélèvements provinciaux qui sont exclus lorsqu'il s'agit de déterminer la juste valeur marchande de l'immeuble sont énumérés dans le *Règlement sur les frais, droits et taxes (TPS/TVH)*].

19.2.3 Immeubles résidentiels — Fournitures réputées (suite)

| | |
|---------------------------|---|
| Énoncé de politique P-165 | <p>36. En général, le Ministère est d'avis que la juste valeur marchande représente le prix le plus élevé, exprimé en argent ou en valeur en argent, qui peut être obtenu sur un marché libre et sans restrictions entre des parties bien renseignées et prudentes agissant sans lien de dépendance, aucune des parties n'étant contrainte à transiger.</p> |
| Juste valeur marchande | <p>37. Au moment d'établir l'autocotisation à l'égard de la juste valeur marchande, trois aspects de la juste valeur marchande sont pertinents :</p> <ul style="list-style-type: none">• les objets des évaluations de la juste valeur marchande;• les facteurs influant sur la mesure de la valeur;• les méthodes utilisées pour établir la valeur. |
| Objets | <p>38. Les dispositions de l'article 191 précisent les objets réputés fournis à soi-même. La juste valeur marchande de ces objets constitue le fondement des autocotisations. Les objets qui seront évalués en vertu de ces dispositions comprennent les immeubles d'habitation, les logements en copropriété, les immeubles d'habitation à logement unique, les immeubles d'habitation à logements multiples ainsi que les adjonctions à ces derniers. Ces objets sont définis dans la Loi à l'exception du dernier. Pour respecter les exigences d'autocotisation prévues à l'article 191, les définitions de la Loi doivent être utilisées pour décrire l'objet de l'évaluation de la juste valeur marchande.</p> <p>39. Les objets comprennent également le fonds afférent, les parties communes et les dépendances de l'immeuble ou de l'adjonction.</p> <p>40. En règle générale, le Ministère examine la description officielle du bien pour l'identifier. Cependant, les objets des autocotisations tels qu'ils sont définis dans la Loi ne coïncident pas toujours avec la description officielle de l'immeuble utilisée pour enregistrer le bien au bureau provincial d'enregistrement ou du cadastre.</p> <p>Par exemple, un immeuble d'habitation ne comprend que le fonds sous-jacent et contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'utilisation résidentielle de ce dernier. Cette superficie du terrain est généralement considérée comme étant un demi-hectare. Si un immeuble d'habitation est sis sur un terrain de 10 hectares, la description officielle du bien peut consister en un plan et un numéro de lot ou un dessin arpenté. Cette description officielle ne coïncidera pas avec la définition d'un immeuble d'habitation conformément au paragraphe 123(1). Aux fins de la TPS/TVH, lorsque le constructeur fournit l'immeuble d'habitation par bail, licence ou accord semblable, deux fournitures sont réputées effectuées en application de l'article 136. L'une des fournitures vise un immeuble d'habitation avec le fonds qui est raisonnablement nécessaire à l'utilisation résidentielle de l'immeuble, tandis que l'autre vise le reste du fonds qui ne fait pas partie de l'immeuble d'habitation. Pour plus de précisions sur les superficies de fonds qui font partie d'un immeuble d'habitation, voyez la section 19.2.1, <i>Immeubles résidentiels — Ventes</i>. Pour des exemples sur l'application de l'article 136, voyez la section 19.1, <i>Les immeubles et la TPS/TVH</i>.</p> |

| | |
|-------------|--|
| Facteurs | <p>41. De nombreux facteurs affectent la valeur d'un bien : la proximité des écoles, les services ou le transport, les vues pittoresques, l'âge de la maison, la tranquillité du quartier, la dimension de la maison ou l'accès au garage de l'intérieur. D'autres facteurs peuvent être de nature juridique, comme le zonage permettant l'aménagement d'un bureau dans la maison ou une responsabilité relative à l'obstruction des égouts.</p> <p>42. Une charge est un facteur qui peut limiter les utilisations du bien ou imposer une obligation au propriétaire. Elle peut causer une réduction de la juste valeur du bien.</p> |
| Méthodes | <p>43. Les évaluateurs professionnels utilisent généralement trois méthodes ou approches pour établir la juste valeur marchande : la méthode du coût, la méthode de la parité et la méthode de la valeur actualisée nette (également appelée la méthode du revenu). Différentes approches peuvent être utilisées pour différentes composantes de l'objet évalué. Revenu Canada reconnaît qu'aucune méthode ne devrait être exclue de façon catégorique.</p> <p>44. Même si la loi n'exige pas qu'une personne tenue d'établir sa cotisation engage un évaluateur, Revenu Canada peut demander sa propre évaluation s'ils ne sont pas d'accord avec la valeur utilisée pour l'autocotisation.</p> |
| Évaluations | <p>45. Comme on le mentionne au paragraphe 35, la juste valeur marchande est la juste valeur marchande avant l'ajout des taxes comme la TPS/TVH. Lorsqu'on obtient une évaluation, il est recommandé de voir à ce que l'évaluation fasse état du fait que les montants indiqués excluent la TPS/TVH et autres taxes en application de l'article 154.</p> |

- **Logements subventionnés**

46. Pour obtenir plus de détails sur l'évaluation de la juste valeur marchande des logements subventionnés des organismes de services publics, voyez la section 19.6, *Fournitures effectuées par des organismes du secteur public*.

Exceptions aux règles sur la fourniture à soi-même pour les immeubles d'habitation

Utilisation personnelle par le constructeur

Les règles sur la fourniture à soi-même ne s'appliquent pas paragr. 191(5)

47. Les règles sur la fourniture à soi-même ne s'appliquent pas si le constructeur est un particulier et si l'immeuble d'habitation, une fois la construction ou la rénovation majeure achevée en grande partie ou une adjonction l'immeuble achevée en grande partie, est utilisé principalement (plus de 50 %) à titre résidentiel par le constructeur (ou un autre particulier qui lui est lié, son ex-époux ou, depuis le 1^{er} janvier 2001, un ancien conjoint de fait), pourvu que le constructeur n'ait demandé aucun CTI relativement à la construction ou à la rénovation majeure. L'immeuble d'habitation ou l'adjonction ne peut pas avoir été utilisé à une autre fin entre le moment où la construction ou la rénovation majeure est achevée en grande partie et le moment où il est utilisé principalement à titre résidentiel par le constructeur.

48. Le constructeur peut déclencher les règles sur la fourniture à soi-même en demandant les CTI auxquels il a droit relativement aux coûts de construction ou de rénovation majeure, y compris ceux liés à l'achat du fonds. Si le constructeur a payé de la taxe en vertu des règles sur la fourniture à soi-même, il peut avoir droit à un remboursement pour habitations neuves en application de l'article 256, mais seulement pour le montant de taxe payé ou payable aux termes des règles sur la fourniture à soi-même.

Résidence pour étudiants

Exception
paragr. 191(6)

49. L'université, le collège public ou l'administration scolaire qui est le constructeur d'un immeuble d'habitation nouvellement construit ou rénové en grande partie ou d'une adjonction à un tel immeuble n'est pas assujettie aux règles sur la fourniture à soi-même si l'immeuble ou l'adjonction est construit, acquis ou rénové en grande partie principalement pour offrir du logement à des étudiants qui fréquentent l'université, le collège ou l'école. Une « administration scolaire » comprend une école privée de niveau primaire ou secondaire qui satisfait aux normes du gouvernement provincial en matière d'enseignement de la province où l'école est administrée.

Organismes communautaires

Exception
paragr. 191(6.1)

50. Si la construction ou la rénovation majeure d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un tel immeuble est effectuée exclusivement en vue d'offrir du logement à des membres d'une communauté, d'une association ou d'une assemblée à laquelle s'applique l'article 143 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (p. ex. une communauté religieuse), les règles sur la fourniture à soi-même ne s'appliquent pas. Cette exception aux règles sur la fourniture à soi-même est semblable à l'exception prévue pour les constructeurs de résidences pour étudiants. De tels organismes ne peuvent pas demander de CTI pour la TPS/TVH payée sur les coûts engagés relativement à la construction de l'immeuble (p. ex. les matériaux, l'acquisition du fonds, les services de construction).

Choix visant le lieu de travail éloigné

Choix
paragr. 191(7)

51. Le constructeur inscrit d'un immeuble d'habitation peut faire un choix pour que la fourniture d'un immeuble d'habitation à un lieu de travail éloigné soit réputée ne pas être une fourniture et que l'occupation de l'immeuble soit réputée ne pas être une occupation à titre résidentiel ou d'hébergement. Ce choix a pour effet de reporter la TPS/TVH payable en application des règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191. Le choix peut être fait à l'égard de la construction, de la rénovation majeure, de l'adjonction ou de l'acquisition de l'immeuble d'habitation par le constructeur, si au moment du choix, un particulier qui est l'une des personnes suivantes :

- le salarié de l'inscrit;
- l'entrepreneur de l'inscrit;

- le sous-traitant d'un des entrepreneurs;
- le salarié d'un entrepreneur ou d'un sous-traitant,

est tenu de se trouver sur ce lieu de travail pour s'acquitter de ses tâches, et qu'il n'est pas raisonnable de s'attendre à ce qu'il établisse et maintienne son propre établissement domestique autonome sur le lieu de travail en raison de son éloignement de toute collectivité.

CTI offerts

52. Le constructeur peut demander des CTI pour les intrants requis de façon continue pour maintenir et gérer l'établissement jusqu'au moment où ce dernier est vendu ou fourni par bail, licence ou accord semblable principalement (plus de 50 %) à des personnes qui ne sont pas nommées dans le paragraphe précédent ou qui ne sont pas liées à ces particuliers.

Énoncé de politique P-090

53. Le choix peut aussi être offert si l'établissement domestique autonome ne peut pas être établi ni maintenu pour d'autres raisons, comme des difficultés financières, du salarié, de l'entrepreneur, du sous-traitant, ou encore d'un des salariés de l'entrepreneur ou du sous-traitant, le manque de services communautaires ou le manque de logement. Cependant, l'une des raisons pour lesquelles on ne peut pas raisonnablement s'attendre à ce que l'établissement domestique autonome soit établi et maintenu sur le lieu de travail doit être que le lieu de travail est éloigné de toute collectivité.

Même chose que la *Loi de l'impôt sur le revenu*, mais non « chantiers particuliers »

54. L'interprétation des expressions « éloignement de l'endroit d'une collectivité » et « établissement domestique autonome » prévues au paragraphe 191(7) doit être identique à l'interprétation de ces expressions pour l'application du sous-alinéa 6(6)a)(ii) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Soulignons que le choix visant le lieu de travail éloigné ne s'applique pas aux « chantiers particuliers ».

Lieu éloigné – règle générale

55. En règle générale, le lieu de travail sans logement y disponible est considéré comme « éloigné » si la collectivité la plus proche d'au moins mille habitants se trouve à plus de 80 kilomètres par la route la plus directe habituellement empruntée dans les circonstances. Les cas qui ne respectent pas cette règle générale ne sont pas forcément éliminés du choix; chaque cas peut être examiné selon ses circonstances particulières.

56. Pour déterminer si le lieu de travail est en réalité éloigné de toute collectivité, il faut tenir compte, entre autres, des facteurs suivants :

- la taille de la collectivité et les logements disponibles au lieu de travail;
- la disponibilité des moyens de transport;
- la distance jusqu'à la collectivité la plus proche;
- le temps requis pour couvrir cette distance.

19.2.3 Immeubles résidentiels — Fournitures réputées (suite)

- Collectivité 57. Le mot « collectivité » désigne un groupe de personnes qui habitent dans la même localité et qui y sont établies en permanence. Lorsqu'une collectivité se trouve dans une région qui n'est pas « éloignée » (selon la règle générale) d'un lieu de travail, celui-ci peut tout de même répondre aux critères si les services communautaires et le logement disponible sont limités au point qu'il n'est pas raisonnable de s'attendre à ce que les salariés y établissent et maintiennent un établissement domestique autonome. Lorsqu'il y a plusieurs collectivités situées dans une région qui n'est pas éloignée du lieu de travail, il faut prendre en considération l'ensemble des services et du logement qui sont disponibles dans toutes ces collectivités.
- Établissement domestique autonome paragr. 123(1) 58. La définition d'« établissement domestique autonome » dans la Loi s'entend au sens du paragraphe 248 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Selon ce paragraphe, établissement domestique autonome signifie « une habitation, un appartement ou un autre logement de ce genre dans lequel, en règle générale, une personne prend ses repas et couche ».
- Exemple 1 Une entreprise d'ingénierie inscrite aux fins de la TPS/TVH entreprend la construction d'une centrale électrique dans le nord de la Saskatchewan. L'entreprise construit sur le lieu du chantier un immeuble afin d'y loger les salariés qui travailleront à la construction de la centrale, puis les salariés qui participeront à l'exploitation de la centrale. La collectivité la plus proche du chantier est à 120 kilomètres et compte en tout 1 200 habitants. Par conséquent, le lieu où l'entreprise d'ingénierie construit la centrale respecte les critères d'« éloignement » puisqu'il est situé à plus de 80 kilomètres de la collectivité la plus proche.
- Exemple 2 Un inscrit construit un hôtel à Banff en Alberta. Un règlement municipal oblige l'inscrit à construire un immeuble additionnel pour y loger ses salariés. La population de Banff s'élève à environ 7 000 résidents. Lorsque l'immeuble est achevé, les salariés de l'inscrit occupent les locaux comme lieu de résidence durant la période de huit mois pendant laquelle ils sont sous contrat avec l'employeur.
- Dans ces circonstances, les locaux des salariés ne satisfont pas aux exigences du choix prévues au paragraphe 191(7). On pourrait raisonnablement s'attendre à ce que les salariés maintiennent leur propre établissement domestique autonome à Banff (qui est elle-même une collectivité), compte tenu de la taille de la ville et des installations et des ressources qui y sont disponibles.

Fourniture à soi-même d'un parc à roulettes résidentiel

Fourniture à soi-même
requis paragr. 190(4)

59. En application de l'alinéa 7b) de la partie I de l'annexe V, la fourniture par bail, licence ou accord semblable d'un emplacement dans un parc à roulettes résidentiel pour une durée d'au moins un mois est une fourniture exonérée. (Voyez la section 19.2.2, *Immeubles résidentiels — Locations*.) La personne qui fournit pour la première fois un emplacement dans un parc à roulettes résidentiel est réputée, aux termes du paragraphe 190(4), avoir effectué et reçu une fourniture par vente du parc à roulettes résidentiel entier. Elle est réputée avoir payé et perçu la taxe calculée sur la juste valeur marchande du parc entier au moment où la personne transfère pour la première fois la possession d'un emplacement dans le parc ou en permet l'occupation à l'acquéreur de la fourniture exonérée. Ce traitement de la première fourniture par bail, licence ou accord semblable d'un emplacement correspond au traitement, selon les règles sur la fourniture à soi-même, de la première fourniture d'un logement dans un immeuble d'habitation à logements multiples lorsque le logement est fourni pour la première fois par bail, licence ou accord semblable à titre résidentiel.

Exceptions

60. L'autocotisation n'est pas requise si :

- a) le fournisseur des emplacements dans un parc à roulettes résidentiel a déjà loué des emplacements dans le parc dans le cadre d'une fourniture exonérée,
- b) (i) soit le parc a été acquis par le fournisseur à titre de parc à roulettes résidentiel exonéré en application de l'article 5.3 de la partie I de l'annexe V,
(ii) soit le fournisseur devait auparavant tenir compte de la taxe sur le parc en vertu des règles sur le changement d'utilisation ou aux termes du paragraphe 190(4) parce qu'il a effectué des fournitures exonérées d'emplacements dans le parc à roulettes,

pourvu que le fournisseur n'ait pas eu le droit de demander des CTI relativement à l'acquisition du parc ou des améliorations y apportées depuis le dernier changement d'utilisation ou la dernière application du paragraphe 190(4), selon lequel le fournisseur était réputé avoir effectué une fourniture du fonds inclus dans le parc.

Première utilisation
d'une adjonction
paragr. 190(5)

61. Le paragraphe 190(5) traite de l'augmentation de la superficie du fonds d'un parc à roulettes résidentiel existant. L'administrateur du parc est réputé avoir effectué et reçu une fourniture de l'aire ajoutée utilisée dans le parc à roulettes résidentiel et avoir perçu et payé la taxe calculée sur la juste valeur marchande de l'aire ajoutée au moment où la personne transfère pour la première fois la possession d'un emplacement dans l'aire ajoutée ou en permet pour la première fois l'occupation dans le cadre d'une location exonérée. Cette disposition correspond aux règles sur la fourniture à soi-même visant l'adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples.

19.2.3 Immeubles résidentiels — Fournitures réputées (suite)

| | |
|-----------------------|---|
| Exceptions | 62. Tout comme pour le paragraphe 190(4), le paragraphe 190(5) ne s'applique pas lorsque la dernière acquisition du fonds était une fourniture exonérée en application de l'article 5.3 de la partie I de l'annexe V, ou lorsque la taxe a déjà été déclarée en vertu de cette disposition ou d'une disposition visant le changement d'utilisation, pourvu que le fournisseur n'ait pas eu le droit de demander des CTI relativement à l'acquisition de l'aire ajoutée ou des améliorations apportées à l'aire depuis le dernier changement d'utilisation ou la dernière application de ce paragraphe en vertu duquel le fournisseur était réputé avoir effectué la fourniture du fonds inclus dans l'aire ajoutée. |
| Autres renseignements | 63. Pour obtenir d'autres renseignements sur la fourniture d'emplacements dans un parc à roulettes résidentiel, voyez la section 19.5, <i>Fonds de terre</i> , et la section 19.2, <i>Immeubles résidentiels</i> , pour obtenir des détails sur la définition de « parc à roulettes résidentiel ». |

Fourniture à soi-même d'un fonds loué pour d'autres usages résidentiels

| | |
|----------------------------------|---|
| Règle générale paragr. 190(3) | 64. Selon le paragraphe 190(3), une personne qui fournit un fonds par bail, licence ou accord semblable doit établir sa cotisation de taxe sur la juste valeur marchande du bien si la fourniture est exonérée en application de l'article 6.1 ¹ ou de l'alinéa 7a) ² de la partie I de l'annexe V. 65. Le fournisseur dans chacun de ces cas est considéré comme ayant vendu et racheté le fonds et doit tenir compte de la TPS/TVH sur la juste valeur marchande du fonds au moment où la possession du fonds est transférée à l'acquéreur de la fourniture. |
|----------------------------------|---|

Note¹ L'article 6.1 de la partie I de l'annexe V exonère la fourniture d'un fonds, d'un bâtiment d'habitation ou d'un immeuble d'habitation effectuée par bail, licence ou accord semblable à une personne qui, à son tour, effectue une fourniture exonérée du bien par bail, licence ou accord semblable.

Note² Le sous-alinéa 7a)(i) de la partie I de l'annexe V exonère la fourniture effectuée par bail, licence ou accord semblable d'un fonds (sauf un emplacement dans un parc à roulettes résidentiel) pour une période continue d'au moins un mois au profit du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'une habitation fixée, ou à fixer, sur le fonds en vue de son utilisation à titre résidentiel par des particuliers.

Le sous-alinéa 7a)(ii) de la partie I de l'annexe V exonère la fourniture d'un fonds (sauf un emplacement dans un parc à roulettes résidentiel) effectuée par bail, licence ou accord semblable pour une période continue d'au moins un mois au profit d'une personne qui acquiert la possession du fonds en vue d'y construire un immeuble d'habitation dans le cadre d'une activité commerciale

19.2.3 Immeubles résidentiels — Fournitures réputées (suite)

| | |
|--|---|
| Exceptions al. 190(3)b), c), et d)) | <p>66. Le paragraphe 190(3) ne s'applique pas si, selon le cas :</p> <ul style="list-style-type: none">• la dernière utilisation du fonds par le fournisseur a eu lieu dans le cadre d'un accord portant sur la fourniture d'un fonds visée aux alinéas 6.1a) ou 7a) de la partie I de l'annexe V (c.-à-d. lorsqu'il y a un nouveau bail, mais que l'utilisation du fonds n'a pas changé);• en raison de la fourniture du fonds par bail, licence ou accord semblable, le fournisseur est réputé avoir effectué une fourniture selon les règles sur le changement d'utilisation;• l'acquéreur de la fourniture acquiert la possession du fonds pour y construire un immeuble d'habitation dans le cadre d'une activité commerciale (auquel cas l'acquéreur (et non le fournisseur) peut être tenu de fournir le bien (le fonds et le bâtiment) à soi-même en application de l'article 191). |
| ss-al. 190(3)d) | <p>67. Le paragraphe 190(3) ne s'applique pas au fournisseur si l'acquéreur effectue, à son tour, une fourniture exonérée du fonds en application de l'alinéa 6.1a) de la partie I de l'annexe V (auquel cas l'acquéreur peut être tenu d'effectuer une fourniture à soi-même en application du paragraphe 190(3)).</p> |
| Exemple 1 | <p>Un propriétaire fournit un fonds par bail à une autre personne, le preneur, qui entend utiliser le fonds à titre résidentiel. Ce bail est exonéré en application du sous-alinéa 7a)(i) de la partie I de l'annexe V. Le preneur achètera des services de construction taxables pour faire construire une maison sur le fonds loué. (Ni le preneur ni l'entrepreneur n'est un constructeur selon la définition de la Loi.) Au moment où la possession du fonds est transférée en vertu du bail, le propriétaire est assujéti aux règles sur la fourniture à soi-même selon la juste valeur marchande du fonds.</p> |
| Exemple 2 | <p>Un propriétaire fournit un fonds par bail à un constructeur qui y construira une maison. Une fois la maison achevée, le constructeur la vendra à un particulier, mais sous-louera le fonds. Dans l'exemple 1, lorsque le propriétaire a transféré la possession du fonds en vertu du bail, il était tenu d'établir sa cotisation selon la juste valeur marchande du fonds. Dans cet exemple, l'autocotisation par le propriétaire n'est pas requise parce que le constructeur, à titre d'acquéreur de la fourniture, acquiert la possession du fonds en vue d'y construire un immeuble d'habitation dans le cadre d'une activité commerciale (c.-à-d. fourniture à soi-même en application de l'article 191).</p> |

Rénovations mineures

| | |
|---------------------|---|
| Fourniture exonérée | <p>68. Lorsque la rénovation ou la transformation d'un immeuble d'habitation ne constitue pas des « rénovations majeures », selon la définition du paragraphe 123(1) et selon la discussion dans la section 19.2, <i>Immeubles résidentiels</i>, la vente du bien est généralement exonérée de la TPS/TVH à titre de vente d'un immeuble d'habitation non neuf.</p> |
|---------------------|---|

19.2.3 Immeubles résidentiels — Fournitures réputées (suite)

| | |
|--|---|
| Règle spéciale sur la fourniture à soi-même art. 192 | 69. Une personne (le rénovateur) qui, dans le cadre d'une entreprise consistant à fournir des immeubles, procède à des rénovations ou à des transformations d'un immeuble d'habitation, qui ne constituent pas des rénovations majeures, peut être assujetti aux règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 192 selon lequel une partie de la valeur ajoutée par le rénovateur est taxable. |
| Coûts taxables | <p>70. Selon cette règle, le rénovateur est réputé avoir effectué et reçu une fourniture taxable de certains coûts, et il doit tenir compte de la TPS/TVH réputée perçue relativement à ces coûts. Les coûts sur lesquels la TPS/TVH est exigible doivent satisfaire aux exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• ils se rapportent à une rénovation ou à une transformation;• il s'agit de montants qui seraient inclus dans le prix de base rajusté du rénovateur aux fins de l'impôt sur le revenu si l'immeuble d'habitation était une immobilisation et que le rénovateur était un contribuable;• ils ne se rapportent pas à des intérêts ou à d'autres services financiers;• il ne s'agit pas de coûts liés aux biens ou aux services sur lesquels la TPS/TVH a été payée ou était payable par le rénovateur. <p>71. Par conséquent, le rénovateur doit déclarer la TPS/TVH sur le total de ces coûts de rénovation, comme les salaires, les traitements et les avantages sociaux payables aux employés du rénovateur qui participent aux travaux de rénovation sur place ainsi qu'à l'égard des marchés conclus avec des non-inscrits (c.-à-d. des petits fournisseurs).</p> |
| Coûts non taxables | 72. Il n'y a pas de fourniture à soi-même réputée pour les coûts de réparation et d'entretien ordinaires qui ne seraient pas inclus dans le prix de base rajusté de l'immeuble aux fins de l'impôt sur le revenu. En général, une dépense doit être ajoutée au prix de base rajusté d'un immeuble d'habitation, si elle améliore l'apparence de l'immeuble à un point dépassant ce qui est habituellement considéré comme un remplacement ou une réparation. Même si les réparations et l'entretien représentent des dépenses usuelles, celles-ci doivent être capitalisées si elles sont engagées pour préparer l'immeuble pour utilisation ou revente. (Pour savoir si des frais constituent une dépense ou une addition au prix de base rajusté d'un immeuble d'habitation, communiquez avec le bureau des services fiscaux de Revenu Canada de votre région.) |
| Aucune TPS/TVH sur les profits | 73. La TPS/TVH ne s'applique pas à la marge de profit habituelle du rénovateur relativement à la vente de l'immeuble rénové. |
| Moment de l'assujettissement | 74. L'obligation relative à la TPS/TVH survient au premier en date du moment où les rénovations sont achevées en grande partie et du moment où la propriété de l'immeuble est transférée. |

Aucun CTI

75. Même si le rénovateur est un inscrit, il n'a pas droit à des CTI relativement à ce paiement spécial de la TPS/TVH en application de l'article 192 et aux autres coûts de TPS/TVH puisque l'utilisation ou la vente éventuelle de l'immeuble constitue une fourniture exonérée.

76. Cette règle permet généralement de faire en sorte que les rénovateurs qui emploient leur propre main-d'oeuvre paient des montants équivalents de TPS/TVH, comparativement à ceux qui ont recours à des entrepreneurs indépendants. En d'autres mots, la TPS/TVH payable en application de l'article 192 devrait être à peu près égale à la TPS/TVH (non admise au crédit) qui serait exigée par un entrepreneur indépendant à l'égard de ses services.

Exemple

Un consommateur achète une maison ayant déjà été occupée d'un rénovateur qui a rénové la maison, mais dont les travaux ne constituent pas tout à fait des rénovations majeures. Le consommateur prend ensuite des dispositions pour faire d'autres rénovations par un entrepreneur indépendant, de sorte que les rénovations effectuées par le rénovateur et par l'entrepreneur indépendant constituent des rénovations majeures.

Dans cette situation :

- le rénovateur est assujéti aux règles sur la fourniture à soi-même en application de l'article 192;
- le rénovateur ne peut pas demander de CTI pour la taxe payée en application de l'article 192;
- la vente par le rénovateur au consommateur est une vente exonérée d'un immeuble d'habitation;
- le consommateur paie la TPS/TVH sur la fourniture des services par l'entrepreneur indépendant;
- le consommateur ne peut pas demander le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves relativement à la taxe payée à l'entrepreneur indépendant, sauf si les travaux effectués par l'entrepreneur indépendant après qu'il a acquis la maison du rénovateur constituent des rénovations majeures par rapport à la maison après son acquisition (auquel cas l'article 256 peut s'appliquer).

Changement d'utilisation

Fourniture réputée 77. Certaines fournitures réputées résultent de changements quant à l'utilisation d'un immeuble d'habitation. Les dispositions qui régissent le changement d'utilisation d'immeubles résidentiels sont les suivantes :

| | |
|----------------|---|
| paragr. 190(1) | stipule que des rénovations majeures sont réputées avoir été faites si un immeuble non résidentiel est converti en un immeuble d'habitation (la personne qui détient ou occupe l'immeuble est considérée comme le constructeur); |
| paragr. 190(2) | stipule qu'une fourniture par vente, la taxe s'appliquant à la juste valeur marchande de l'immeuble, est réputée avoir été effectuée si un particulier réserve une immobilisation à son utilisation personnelle ou à l'utilisation personnelle d'un autre particulier qui lui est lié ou de son ex-époux ou, depuis le 1 ^{er} janvier 2001, un ancien conjoint de fait; |
| art. 207 | énonce les règles applicables aux particuliers inscrits aux fins de la TPS/TVH qui cessent d'utiliser des immobilisations (immeubles) dans le cadre d'une activité commerciale ou qui réduisent la mesure dans laquelle le bien est utilisé dans le cadre d'une activité commerciale (p. ex. un bien converti d'une utilisation dans le cadre d'une activité commerciale à une utilisation exonérée à titre résidentiel); |
| art. 208 | énonce les règles applicables aux particuliers inscrits aux fins de la TPS/TVH qui commencent à utiliser des immobilisations (immeubles) dans le cadre d'une activité commerciale ou qui augmentent la mesure dans laquelle le bien est utilisé dans le cadre d'une activité commerciale (p. ex. cesse ou diminue la proportion d'utilisation exonérée d'un bien à titre résidentiel). |

Application 78. L'application de ces règles sur le changement d'utilisation aux opérations comportant un immeuble d'habitation est décrite sous les rubriques suivantes :

- Biens convertis à une utilisation résidentielle
- Biens réservés à une utilisation personnelle
- Changements quant à l'utilisation personnelle d'un immeuble d'habitation
- Changements quant à l'utilisation non personnelle d'un immeuble d'habitation
- Changements touchant un immeuble d'habitation utilisé dans le cadre d'activités commerciales.

79. Vous trouverez des détails sur les immobilisations (immeubles) et sur les dispositions concernant le changement d'utilisation dans la section 19.4.2, *Immeubles commerciaux — Fournitures réputées.*)

Biens convertis à une utilisation résidentielle

Rénovations majeures réputées
paragr. 190(1)

80. Si une personne convertit un immeuble non résidentiel en un immeuble d'habitation sans avoir procédé à une nouvelle construction ou à des rénovations majeures de l'immeuble, la conversion est réputée être une rénovation majeure. Dans un tel cas, la personne peut être considérée comme un constructeur ayant fait des rénovations majeures à l'immeuble.

81. Cette règle vise à assurer que, si une personne exploite une entreprise qui consiste à acheter des locaux commerciaux non neufs et les convertit en immeubles d'habitation pour les revendre par la suite, les mêmes règles relatives à la TPS/TVH s'appliquent comme si les immeubles venaient d'être construits et vendus par le constructeur. De plus, si la personne est considérée comme un constructeur et qu'elle vende l'immeuble d'habitation à un particulier qui a l'intention de faire de l'immeuble sa résidence habituelle, le particulier peut demander un remboursement pour habitation en application de l'article 254, s'il remplit certaines conditions.

al. 190(1)c)

82. Une exception à la règle considérant la personne comme un constructeur survient si la personne est un particulier qui acquiert le bien en vue de le détenir ou de l'utiliser exclusivement à titre résidentiel pour lui-même ou pour un autre particulier qui lui est lié ou pour son ex-époux ou, depuis le 1^{er} janvier 2001, son ancien conjoint de fait. Il y a également exception si la personne est une fiducie personnelle qui acquiert le bien en vue de le détenir ou de l'utiliser exclusivement à titre résidentiel pour un particulier qui est le bénéficiaire de la fiducie.

83. La règle fait en sorte également que, si un particulier convertit un immeuble qui servait dans le cadre de son entreprise pour lui servir de résidence habituelle et s'il paie la taxe sur la conversion à une utilisation personnelle (voyez le paragraphe 85) et qu'il est alors considéré comme ayant rénové l'immeuble en grande partie, le particulier peut, si admissible, demander le remboursement pour habitations prévu à l'article 256 (remboursement pour habitation construite par soi-même).

84. Si une personne fournit par bail, licence ou accord semblable un immeuble ou une habitation dans l'immeuble à des fins résidentielles exonérées, les règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191 peuvent s'appliquer.

Biens réservés à une utilisation personnelle

Taxe sur la juste valeur marchande
paragr. 190(2)

85. Un particulier doit payer la taxe sur la juste valeur marchande du bien (c.-à-d. il y a vente réputée) dans les cas où :

- le particulier réserve un immeuble à son utilisation personnelle ou à celle d'un autre particulier qui lui est lié ou de son ex-époux ou, depuis le 1^{er} janvier 2001, son ancien conjoint de fait;

- le bien était détenu pour fourniture, ou était une immobilisation utilisée dans le cadre d'une entreprise ou d'une activité commerciale du particulier, immédiatement avant la réservation;
- le bien n'était pas un immeuble d'habitation.

86. Soulignons que les règles sur le changement d'utilisation prévues au paragraphe 207(1) ou 207(2) peuvent s'appliquer également et présumer une fourniture taxable par vente. Cependant, la double taxation est évitée parce que la formule pour calculer la TPS/TVH à payer en application du paragraphe 207(1) ou 207(2) permet de déduire la TPS/TVH réputée perçue en application de l'article 190. (Voyez le paragraphe 91.)

Exception

87. Si la conversion ou la réservation s'applique à la partie non résidentielle de l'immeuble qui appartient à un particulier et que cet immeuble est déjà utilisé principalement à titre résidentiel par le particulier, le paragraphe 190(2) peut ne pas s'appliquer, puisque l'immeuble entier serait considéré comme un immeuble d'habitation avant le changement d'utilisation.

Changements quant à l'utilisation personnelle d'un immeuble d'habitation

Changement d'une utilisation personnelle à une utilisation exonérée

88. La TPS/TVH ne serait généralement pas payable ou recouvrable si la totalité ou une partie d'un immeuble d'habitation utilisé à des fins personnelles est convertie à une utilisation visant à effectuer une fourniture exonérée. Un exemple serait un médecin qui convertit la totalité ou une partie de son domicile en cabinet.

Augmentation de l'utilisation personnelle

89. La TPS/TVH ne serait généralement pas payable ou recouvrable si l'utilisation personnelle d'un immeuble d'habitation augmente, par exemple un propriétaire déménage dans une maison qu'il avait auparavant loué à une personne non liée. Dans ce cas, le bien était un immeuble d'habitation et, par conséquent, aucune taxe n'est à payer.

Changement d'une utilisation non personnelle à une utilisation personnelle paragr. 207(1)

90. L'obligation de payer la TPS/TVH survient si le changement d'utilisation d'un immeuble d'habitation ayant servi dans le cadre d'activités commerciales cause le bien d'être utilisé principalement (plus de 50 %) à d'autres fins ou à une utilisation personnelle. Dans un tel cas, il y a vente réputée du bien qui était utilisé dans des activités commerciales et, sauf dans les cas où la fourniture est une fourniture exonérée, le particulier inscrit est réputé avoir payé et perçu la TPS/TVH à l'égard de la vente.

Exemple

Par exemple, un particulier qui est un inscrit possède un immeuble d'habitation faisant partie d'un pool locatif et fourni par baux à court terme. Plus tard, le particulier met fin aux activités de location, emménage dans l'immeuble et l'utilise à titre résidentiel. Dans ce cas, le particulier est réputé avoir payé et perçu la TPS/TVH à l'égard de la fourniture réputée de l'immeuble d'habitation suite au changement d'utilisation.

Taxe à payer
paragr. 207(1)

91. La TPS/TVH à payer est calculée selon la formule **A - B** où :

A représente la teneur en taxe de l'immeuble à ce moment,

B la taxe que le particulier est réputé par l'article 190 avoir perçue à ce moment relativement à l'immeuble.

92. Voyez l'annexe pour des renseignements sur la teneur en taxe.

Diminution de
l'utilisation personnelle

93. La TPS/TVH peut ne pas être payable ou recouvrable si l'utilisation personnelle d'un immeuble d'habitation diminue (c.-à-d. l'utilisation non personnelle augmente) de sorte que l'immeuble est considéré comme ne servant plus principalement à l'utilisation personnelle du propriétaire particulier. Un exemple serait une personne qui déménage de sa maison et la fournit par bail à une personne non liée aux fins d'occupation à titre résidentiel par un particulier. Même s'il y a un changement d'utilisation, aucun CTI n'est accordé relativement à la taxe payée ou payable sur la dernière acquisition de l'immeuble ou sur les améliorations apportées par la suite à l'immeuble, puisque celui-ci n'a pas été acquis ou amélioré dans quelque mesure pour consommation, utilisation ou fourniture dans le cadre des activités commerciales du propriétaire particulier.

Changements quant à l'utilisation non personnelle d'un immeuble d'habitation

Changement de statut
d'un immeuble
d'habitation

94. La TPS/TVH n'est ni payable ni recouvrable au moment de la conversion d'un immeuble d'habitation utilisé à des fins exonérées en un immeuble non résidentiel utilisé à des fins exonérées. Par exemple, si un dentiste déménage son cabinet dans un appartement d'un immeuble dont il est le propriétaire et qui était auparavant loué à titre résidentiel, aucune TPS/TVH n'est payable ni recouvrable. L'immeuble est toujours utilisé exclusivement dans le cadre d'activités exonérées.

Changement quant à
l'utilisation exonérée
paragr. 190(1),
art. 191, art. 257,
paragr. 193(1)

95. Si un médecin convertissait un bureau, auparavant utilisé exclusivement à titre de cabinet, en une résidence devant être louée à une personne non liée, le médecin serait réputé, en application du paragraphe 190(1), être le constructeur et avoir fait des rénovations majeures à un immeuble d'habitation. Un montant de TPS/TVH à payer serait exigé sur la juste valeur marchande du bien en application des règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191. Dans de telles circonstances, un médecin non inscrit peut demander un remboursement en application de l'article 257 pour un montant égal à la teneur en taxe du bien avant la fourniture à soi-même. Si le médecin était un inscrit, il pourrait demander un crédit pour immeuble en application de l'article 193 pour la TPS/TVH auparavant payée ou payable sur la dernière acquisition et les coûts d'amélioration ultérieurs, avant que l'obligation visant la fourniture à soi-même ne survienne. (Voyez les paragraphes 101 et 102.)

19.2.3 Immeubles résidentiels — Fournitures réputées (suite)

Changement d'une utilisation commerciale à une utilisation non personnelle
art. 190 et 191

96. Un changement d'une utilisation commerciale à une utilisation non personnelle exonérée fait habituellement que la TPS/TVH est payable sur la fourniture réputée du bien (ou de la partie du bien). Si la personne commence à utiliser le bien à titre d'immeuble d'habitation, le paragraphe 190(1) pourrait s'appliquer pour qu'une rénovation majeure de l'immeuble soit réputée avoir été faite. De plus, la personne pourrait être considérée comme le constructeur de l'immeuble. Dans ce cas, la TPS/TVH serait généralement payable sur une vente ultérieure, soit une vente réelle ou une vente réputée selon les règles sur la fourniture à soi-même. Dans le cas tant de la vente réelle que de la vente réputée, le montant de TPS/TVH à payer serait calculé sur la juste valeur marchande du bien.

Exemple

Le propriétaire d'un édifice à bureaux qui convertit le bâtiment en appartements qu'il loue est réputé, en application du paragraphe 190(1), être le constructeur de l'immeuble d'habitation et avoir fait des rénovations majeures à l'immeuble. Par conséquent, les règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191 s'appliqueraient généralement de façon à exiger un montant de TPS/TVH au moment où un appartement de l'immeuble est loué pour la première fois.

Remarque : La vente réputée aux termes des règles sur le changement d'utilisation prévues aux paragraphes 206(4) ou (5), ou encore 207(1) ou (2) ne s'appliqueraient pas habituellement dans un tel cas parce qu'en application de l'article 195.1, l'immeuble d'habitation n'est réputé être une immobilisation qu'après la fourniture à soi-même. Cela permet d'éviter la double taxation selon les règles sur le changement d'utilisation et les règles sur la fourniture à soi-même. (Voyez le paragraphe 103.)

Changements touchant un immeuble d'habitation utilisé dans le cadre d'activités commerciales

Changement d'une utilisation entièrement exonérée à une utilisation entièrement commerciale

97. Si un immeuble d'habitation qui est loué à titre de logement à long terme est converti en vue d'une utilisation commerciale, la taxe qui a été payée ou est payable sur la dernière acquisition du bien peut être recouvrée à titre de CTI au moment où l'inscrit commence à utiliser le bien à titre d'immobilisation dans le cadre d'activités commerciales.

98. Par exemple, si un inscrit convertissait l'ensemble d'un bâtiment d'une utilisation exclusive à titre de logement à long terme à une utilisation exclusive dans le cadre d'activités commerciales, le paragraphe 206(2) (ou 208(2) dans le cas des particuliers) s'appliquerait et l'inscrit serait réputé avoir reçu une fourniture par vente du bien. Lorsque le bien commence à être utilisé dans le cadre d'activités commerciales, il cesse d'être un immeuble d'habitation et l'inscrit est réputé avoir reçu une fourniture par vente qui n'est pas une fourniture exonérée. L'inscrit est également réputé avoir payé la taxe à l'égard de l'acquisition du bien et peut demander des CTI relativement à cette taxe réputée.

Certaine utilisation commerciale

99. Si l'immeuble d'habitation est le lieu de résidence de l'inscrit, d'un particulier qui lui est liée ou d'un ex-époux ou, depuis le 1^{er} janvier 2001, d'un ancien conjoint de fait, et si seulement une partie de l'immeuble d'habitation est convertie en vue d'une utilisation commerciale par l'inscrit de sorte qu'au moment où l'inscrit commence à utiliser le bien à titre d'immobilisation dans le cadre d'activités commerciales, le bien dans l'ensemble étant toujours utilisé principalement à titre de lieu de résidence de l'inscrit, alors le bien n'a pas cessé de servir principalement à l'utilisation personnelle de l'inscrit à ce moment et aucun changement d'utilisation n'a lieu.

100. Vous trouverez d'autres renseignements sur le commencement d'utilisation d'immeubles dans le cadre d'activités commerciales dans la section 19.4.2, *Immeubles commerciaux — Fournitures réputées*.

Crédit pour immeubles

Non-inscrit
paragr. 257(1)

101. Lorsqu'un particulier effectue la vente taxable d'un immeuble, y compris une vente réputée taxable, il a le droit de réclamer tout ou partie de la TPS/TVH, le cas échéant, qui est incorporée au coût du bien. Si le particulier n'est pas un inscrit aux fins de la TPS/TVH, un remboursement de la taxe peut être accordé en application de l'article 257 (voyez la section 19.3.6, *Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit*). Si le particulier est un inscrit aux fins de la TPS/TVH, la taxe incorporée peut être recouvrée grâce aux dispositions du paragraphe 193(1).

Inscrit
paragr. 193(1)

102. Selon le paragraphe 193(1), lorsqu'un inscrit effectue la vente taxable d'un immeuble, il peut demander, au moment de la vente, un CTI pour la taxe auparavant non admise au crédit ou au remboursement, qu'il a payée relativement au bien. Cela empêche l'application de la taxe à un prix qui comprend déjà un élément de taxe.

Exemple

Un médecin de Winnipeg, inscrit aux fins de la TPS/TVH, achète un immeuble au prix de 200 000 \$ plus 14 000 \$ de TPS. L'immeuble est utilisé exclusivement à titre de cabinet de médecin. Le médecin fait des améliorations au terrain de stationnement à un coût de 4 000 \$ plus 280 \$ de TPS. Plus tard, le médecin réserve l'immeuble à son utilisation personnelle. Aux termes des dispositions du paragraphe 190(2), le médecin doit établir sa cotisation sur la juste valeur marchande de l'immeuble au moment où il réserve celui-ci à son utilisation personnelle. Le médecin n'a pas pu demander de CTI pour la taxe payée ou payable relativement à la première acquisition de l'immeuble et aux améliorations parce que l'immeuble servait dans le cadre d'activités exonérées. À la suite de l'autocotisation provoquée par le paragraphe 109(2), le paragraphe 193(1) accordera au médecin un crédit basé sur la teneur en taxe de l'immeuble. N'eussent été les dispositions du paragraphe 193(1), la taxe se serait appliquée deux fois à l'immeuble.

Voyez l'annexe ci-jointe pour un exemple détaillé du calcul du crédit pour immeubles en application du paragraphe 193(1).

Fourniture à soi-même versus changement d'utilisation

La fourniture à soi-même prévaut sur le changement d'utilisation
art. 195.1

103. Lorsqu'un constructeur inscrit acquiert un immeuble d'habitation pour l'utiliser à titre d'immobilisation dans le cadre de ses activités commerciales et qu'il commence à utiliser le bien exclusivement à des fins autres que commerciales, il pourrait y avoir double taxation si tant les règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191 que les règles sur le changement d'utilisation prévues à l'article 206 ou 207 s'appliquaient à l'acquisition. Par conséquent, selon l'article 195.1, les règles sur le changement d'utilisation ne sont pas réputées s'appliquer en même temps que les règles sur la fourniture à soi-même pour les constructeurs d'immeubles d'habitation ou d'adjonctions à des immeubles d'habitation à logements multiples. À cette fin, l'immeuble d'habitation, ou l'adjonction à l'immeuble d'habitation, n'est réputé être une immobilisation qu'au moment où l'article 191 s'y applique ou que le constructeur a reçu une fourniture exonérée par vente du bien. L'immeuble d'habitation est considéré comme un bien d'inventaire destiné à être utilisé dans le cadre d'une activité commerciale jusqu'à ce qu'il soit réputé vendu aux termes de l'article 191 ou qu'il soit effectivement vendu à un tiers et acquis de nouveau de manière à ce que l'acquisition de l'immeuble soit exonérée (c.-à-d. à titre d'immeuble d'habitation « non neuf »). Cette disposition a pour effet d'éliminer toute possibilité que la TPS/TVH soit exigée deux fois sur la même fourniture selon ces dispositions. Pour obtenir d'autres renseignements sur les règles sur le changement d'utilisation, voyez l'énoncé dans la section 19.4.2, *Immeubles commerciaux — Fournitures réputées*.

Exemple

Une société convertit une partie d'un édifice à bureaux en immeuble d'appartements dans le but de fournir les habitations par bail à des particuliers à titre résidentiel. En application du paragraphe 190(1), la société est réputée être un constructeur qui a fait des rénovations majeures à cette partie du bâtiment à titre d'immeuble d'habitation. En application de l'article 195.1, la partie du bâtiment qui est maintenant un immeuble d'habitation est réputée n'être une immobilisation qu'au moment où un montant de taxe à payer est imposé en vertu des règles sur la fourniture à soi-même, de sorte que la société soit réputée avoir reçu une fourniture taxable de l'immeuble. Par conséquent, les règles sur la fourniture à soi-même, et non celles sur le changement d'utilisation, s'appliquent. L'obligation découlant de la fourniture à soi-même en application du paragraphe 191(3) est le montant de la TPS/TVH calculé sur la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation (c.-à-d. la partie du bâtiment qui est l'immeuble d'habitation). L'obligation de payer la taxe survient lorsqu'une habitation dans l'immeuble est occupée pour la première fois par un particulier à titre résidentiel ou lorsque l'immeuble est achevé en grande partie, la dernière des deux éventualités étant retenue.

Annexe : Calcul du crédit pour immeubles

Calcul du crédit
paragr. 193(1)

1. La personne qui n'est pas un organisme du secteur public (sauf une institution financière) calcule le crédit pour immeubles relatif au montant de taxe incorporé dans le bien de la façon suivante :

$$A \times B$$

où

A représente le moins élevé des montants suivants :

- la teneur en taxe du bien au moment donné;
- la taxe qui est payable relativement à la fourniture ou qui l'aurait été si un choix en application de l'article 167¹ n'avait pas été fait;

B le pourcentage d'utilisation du bien hors du cadre d'activités commerciales immédiatement avant le moment donné.

Teneur en taxe
paragr. 123(1)

2. La teneur en taxe d'un immeuble est établie selon une formule donnée. En termes simples, on obtient la teneur en taxe en suivant ces étapes :

- a) totaliser tous les montants de taxe payables au moment de la dernière acquisition ou importation² du bien;
- b) ajouter tous les montants de taxe payables à n'importe quel moment sur les améliorations (produits et services) acquises, importées ou transférées dans une province participante après la dernière acquisition ou importation;
- c) déduire tous les montants de taxe recouvrables au moyen d'un remboursement ou d'une remise (sauf un CTI);
- d) multiplier le montant net par le facteur qui tient compte de la dépréciation de la juste valeur marchande du bien depuis que celui-ci était acquis pour la dernière fois.

Note¹

Selon les dispositions de l'article 167, la vente d'une entreprise, qui serait taxable dans d'autres circonstances, peut généralement être effectuée sans que s'applique la taxe si les deux parties participant à l'opération choisissent de le faire (formulaire GST44). Un montant de taxe est inclus dans le calcul de la teneur en taxe d'un bien, même si la taxe ne s'appliquait pas à la dernière acquisition du bien étant donné qu'un choix était en vigueur. Ce montant est fondé sur la juste valeur marchande du bien au moment où la teneur en taxe est établie.

Note²

Importation, dans ce contexte, s'entend de l'importation d'articles tels les maisons mobiles ou flottantes, ou d'articles qui seront affixés à un immeuble pour en faire partie, par exemple une clôture.

Calculer la teneur en
taxe

3. En ce qui concerne la plupart des inscrits qui sont des particuliers et qui calculent le teneur de taxe pour l'application du paragraphe 193(1), la teneur en taxe du bien est calculée de la façon suivante :

$$(A - B) \times C$$

où

A représente le total des montants suivants :

- (i) la taxe qui était payable relativement à la dernière acquisition ou importation du bien par le demandeur;
- (ii) la taxe qui était payable relativement aux améliorations au bien acquises, importées ou transférées dans une province participante après la dernière acquisition ou importation du bien;
- (iii) la taxe qui aurait été payable dans l'une ou l'autre des situations susmentionnées, n'eût été le paragraphe 153(4)³ ou l'article 167, ou le fait que le bien ou les améliorations étaient acquises par le demandeur pour consommation, utilisation ou fourniture exclusive dans le cadre d'activités commerciales;
- (iv) la taxe prévue aux articles 218 ou 218.1 (taxe payable sur des fournitures taxables importées) ou à la section IV.1 (autocotisation de la taxe relative à un bien transféré dans une province participante à partir d'une province non participante) que le demandeur aurait dû payer si le bien n'avait pas été pour consommation, utilisation ou fourniture exclusive dans le cadre de ses activités commerciales.

Note³

Selon les dispositions du paragraphe 153(4), si un fournisseur qui est un inscrit accepte un produit d'occasion (ou un droit de tenure à bail y afférent) à titre de contrepartie totale ou partielle d'un autre produit, le fournisseur doit percevoir la TPS/TVH seulement sur la valeur nette si le bien repris est destiné à la consommation, utilisation ou fourniture par le fournisseur dans le cadre de ses activités commerciales et que la personne qui donne le bien en échange n'est pas tenue de percevoir la taxe à l'égard du bien. Par exemple, un inscrit est un constructeur qui construit et vend des chalets. Un de ses clients lui fournit une génératrice d'occasion à titre de contrepartie partielle d'un chalet. Le constructeur a l'intention d'installer la génératrice à un endroit où elle peut chauffer les hangars où sont entreposés ses véhicules. Aux termes du paragraphe 153(4), l'inscrit n'exigera la taxe que sur la différence entre la valeur du chalet et celle de la génératrice d'occasion. Toutefois, si le constructeur devait calculer la teneur en taxe du bien qui comprend la génératrice installée il devrait inclure dans l'estimation de la taxe totale payée relativement au bien une estimation de la taxe qui serait payable à l'égard de la génératrice si elle avait été acquise autrement qu'à titre de bien repris. L'estimation de la taxe est fondée sur la juste valeur de la génératrice au moment où la teneur en taxe est établie.

B le total des montants suivants :

- (i) les taxes visées à l'élément **A** (ci-dessus) que le demandeur n'avait pas à payer en vertu d'une autre loi;
- (ii) tous les montants de taxe dont il est question aux alinéas **A(i)** et **A(ii)** ci-dessus que le demandeur avait le droit de récupérer au moyen d'un remboursement ou d'une remise, ou aurait eu le droit de les récupérer si le bien ou les améliorations avaient été acquises pour utilisation exclusive dans des activités non commerciales, autres que les CTI et les montants dont il est question à l'alinéa **B(i)**;
- (iii) les montants de taxe dont il est question aux alinéas **A(iii)** et **A(iv)** ci-dessus que le demandeur avait le droit de récupérer au moyen d'un remboursement, d'une remise ou d'une autre façon en vertu de la Loi ou d'une autre loi, ou aurait eu le droit de les récupérer si la taxe avait été payable et si le bien ou les améliorations avaient été acquises pour utilisation exclusive dans des activités non commerciales, autres que les CTI et les montants dont il est question à l'alinéa **B(i)**;

C 1 ou, s'il est inférieur, le résultat du calcul suivant :

$$\frac{\text{juste valeur marchande au moment où la teneur en taxe est établie}}{\text{contrepartie payable pour la dernière acquisition} + \text{contrepartie des améliorations}}$$

Exemple

Le calcul du crédit pour immeubles se fait en trois étapes. Si le médecin dont il est question au paragraphe 102 devait calculer le crédit pour immeubles, il devrait donc suivre les trois étapes suivantes :

1. établir la juste valeur marchande du bien;
2. calculer la teneur en taxe du bien;
3. calculer le crédit pour immeubles.

Annexe : Calcul du crédit pour immeubles (suite)

- Étape 1 : juste valeur marchande **Juste valeur marchande** : Une évaluation du bien établit sa juste valeur marchande à 250 000 \$ (déduction faite de la taxe).

- Étape 2 : teneur en taxe **Teneur en taxe = (A - B) × C**

où :

$$\mathbf{A} = 14\,000 \$ + 280 \$ = 14\,280 \$$$

$$\mathbf{B} = \text{zéro}$$

$$\mathbf{C} = \text{le moindre de 1 et du calcul suivant :}$$

$$\frac{\text{juste valeur marchande au moment où la teneur en taxe est établie}}{\text{contrepartie payable pour la dernière acquisition + contrepartie des améliorations}}$$

$$= \frac{250\,000 \$}{200\,000 \$ + 4\,000 \$}$$

$$= \frac{250\,000 \$}{204\,000 \$}$$

$$= 1,225, \text{ donc}$$

$$\mathbf{C} = 1$$

$$\text{Teneur en taxe} = (\mathbf{A} - \mathbf{B}) \times \mathbf{C} = (14\,280 \$ - 0) \times 1 = 14\,280 \$$$

- Étape 3 : crédit pour immeubles **Crédit pour immeubles = (A × B)**

A est égal au moindre de la taxe payable sur la vente ($250\,000 \$ \times 7 \% = 17\,500 \$$) et de la teneur en taxe du bien (14 280 \$)

B est le pourcentage d'utilisation du bien dans des activités non commerciales immédiatement avant la vente (c.-à-d. 100 %)

$$= 14\,280 \$$$