



# Série des mémorandums sur la TPS

## 19.2.4 Immeubles résidentiels — Sujets particuliers

Juin 1998

Aperçu	<p>Cette section du chapitre 19, <i>Secteurs particuliers : Immeubles</i>, examine le traitement sur le plan de la TPS/TVH</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• des coopératives d'habitation,</li><li>• du déplacement d'un bâtiment qui faisait auparavant partie d'un immeuble d'habitation,</li><li>• des multipropriétés.</li></ul>
--------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**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.

### Coopératives d'habitation

Neuf ou déjà occupé? 1. Lorsqu'une coopérative d'habitation (la « coopérative »), selon la définition au paragraphe 123(1), acquiert le titre légal d'un immeuble d'habitation, les conséquences sur le plan de la TPS/TVH relativement à cette acquisition varient selon que l'immeuble d'habitation a été occupé ou qu'il s'agit d'une nouvelle construction.

Occupé : acquisition exonérée ann. V, part. I, art. 2 2. En général, si l'immeuble d'habitation acquis par la coopérative a été occupé, l'acquisition est exonérée à condition que le fournisseur n'ait pas demandé de crédits de taxe sur les intrants (CTI) à l'égard de la dernière acquisition de l'immeuble ou des améliorations apportées à celui-ci. Si l'immeuble n'a pas été occupé ou s'il a fait l'objet de rénovations majeures, la TPS/TVH s'applique généralement. L'application de la TPS/TVH dépend du fait que la coopérative est le constructeur de l'immeuble ou qu'elle a acheté l'immeuble d'habitation d'un constructeur.

## 19.2.4 Immeubles résidentiels – Sujets particuliers (suite)

---

Nouvelle acquisition par la coopérative du constructeur : taxable, pas de CTI

3. Si la coopérative a acheté d'un constructeur un immeuble d'habitation inoccupé auparavant et nouvellement construit ou rénové en grande partie, la fourniture à la coopérative est taxable. Puisque la coopérative a acquis l'immeuble pour l'utiliser à des fins exonérées (pour effectuer des fournitures exonérées de services financiers et d'habitations par bail, licence ou accord semblable), la TPS/TVH payée ou payable par la coopérative ne donne pas droit à des CTI. Pourvu que la coopérative ne soit pas considérée comme le constructeur dans ce cas, les règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191 ne s'appliquent pas au moment où la première habitation est occupée. Pour une explication des règles sur la fourniture à soi-même comme elles se rapportent aux constructeurs d'immeubles résidentiels, voyez la section 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*.

Si la coopérative est le constructeur

4. Si la coopérative est le constructeur de l'immeuble, la situation sur le plan de la TPS/TVH est différente. Dans ce cas, les règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191 s'appliquent habituellement et la coopérative est réputée avoir vendu et racheté l'immeuble d'habitation à sa juste valeur marchande (en d'autres mots, la coopérative a effectué une fourniture taxable à soi-même). Cette fourniture taxable réputée signifie que la coopérative exerce une « activité commerciale » (c.-à-d. la vente taxable réputée d'un immeuble d'habitation neuf) et la TPS/TVH s'applique à la vente réputée, que la coopérative soit inscrite ou non.

Petits fournisseurs paragr. 148(2)

5. La vente réputée en soi ne fait pas que la coopérative dépasse le seuil de petit fournisseur, étant donné que l'immeuble d'habitation est une immobilisation de la coopérative et qu'il n'est donc pas pris en compte dans le calcul du seuil de petit fournisseur. Cependant, la coopérative peut choisir de s'inscrire bien qu'elle n'y soit pas tenue.

La fourniture à soi-même exclut les CTI ann. V, part. I, art. 6

6. Si la coopérative est inscrite et si elle est considérée comme un constructeur exerçant une activité commerciale, elle peut demander des CTI pour la TPS/TVH payée ou payable sur les matériaux de construction et les services liés à la construction de l'immeuble d'habitation. Cependant, une fois que les règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191 sont déclenchées (généralement au moment où le premier logement est occupé pour la première fois), la coopérative n'est plus considérée comme exerçant une activité commerciale mais plutôt comme effectuant des fournitures d'habitations par bail, licence ou accord semblable, lesquelles sont exonérées aux termes de l'article 6 de la partie I de l'annexe V (baux résidentiels exonérés). Par conséquent, la coopérative n'a pas le droit de demander des CTI pour la TPS/TVH payée ou payable à l'égard de la fourniture à soi-même ou à l'égard de biens ou de services liés à la fourniture de baux résidentiels exonérés. Elle peut demander l'annulation de son inscription si elle n'a pas d'activités commerciales courantes. Par ailleurs, si l'inscription n'est plus requise le Ministère peut, sur avis écrit, annuler l'inscription.

## 19.2.4 Immeubles résidentiels – Sujets particuliers (suite)

---

- Cessation de l'inscription  
paragr. 171(3)
7. En général, des obligations fiscales surviennent lorsqu'une personne cesse d'être un inscrit dans les cas où une immobilisation était utilisée dans le cadre d'activités commerciales. Cependant, les CTI que la coopérative pourrait demander à l'égard des matériaux de construction et des services ont, de fait, été récupérés au moment de la fourniture à soi-même. Par conséquent, comme il est mentionné au paragraphe 6, la taxe payée en vertu de la fourniture à soi-même ne peut pas être demandée à titre de CTI étant donné que le bien est utilisé dans la réalisation de fournitures exonérées. Par conséquent, aucun CTI ne peut être demandé relativement aux matériaux de construction et aux services liés à la fourniture à soi-même en vue d'une récupération au moment de la cessation de l'inscription. Pour des renseignements sur la cessation de l'inscription, voyez le chapitre 2, *Inscription*.
- Remboursement  
art. 257
8. Si la coopérative n'est pas inscrite aux fins de la TPS/TVH, elle peut demander un remboursement de la TPS/TVH à l'égard de l'acquisition et des coûts 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*.
- Remboursement lié à une part dans une coopérative  
art. 255
9. Vu que la taxe non admise au crédit est incorporée au prix d'une part du capital social de la coopérative, l'acheteur d'une part dans la coopérative peut avoir droit à un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves en application de l'article 255. Pour obtenir des détails à ce sujet, voyez la section 19.3, *Remboursement pour habitation en coopérative*.
- Frais  
ann. V, part. 1, art. 13.1
10. La fourniture par une coopérative d'un bien ou d'un service est exonérée si elle est effectuée par une personne qui est un coopérateur ou un locataire ou sous-locataire d'un tel coopérateur et si elle se rapporte à l'occupation ou à l'utilisation d'une habitation dans l'immeuble d'habitation géré par la coopérative ou lui appartenant.

### Déplacement d'un immeuble qui faisait auparavant partie d'un immeuble d'habitation

- Biens meubles corporels  
Énoncé de politique P-154  
paragr. 123(1) et ann. V, part. I
11. La vente d'un immeuble d'habitation sans le fonds (autre qu'une maison mobile ou une maison flottante), qui est déplacé vers un nouvel endroit, n'est pas considérée comme la vente d'un immeuble d'habitation puisque un immeuble d'habitation selon la définition au paragraphe 123(1) comprend le fonds. De plus, dans toutes les provinces sauf le Québec, le bâtiment qui est distinct du fonds n'est pas considéré comme un immeuble mais plutôt comme un bien meuble corporel, sauf si la maison est déplacée à l'intérieur de la même description juridique où elle était auparavant située. Au Québec, le traitement est différent et un bâtiment sans le fonds continue d'être considéré comme un immeuble peu importe vers où il est déplacé, bien qu'aux fins de la TPS/TVH le bâtiment ne soit toujours pas considéré comme un immeuble puisqu'il ne satisfait pas à la définition au paragraphe 123(1).
- Fourniture d'un bâtiment
12. En général, en dehors du Québec, la vente d'un bâtiment qui est déménagé sur une nouvelle description officielle est traitée selon les dispositions visant les biens meubles corporels plutôt que les immeubles. Par conséquent, les critères suivants s'appliquent :

## 19.2.4 Immeubles résidentiels – Sujets particuliers (suite)

---

Activité commerciale  
al. 123(1)a) et b)

- Si une personne devait vendre un bâtiment qui est déménagé sur une autre description officielle, la vente est effectuée dans le cadre d'activités commerciales si le bâtiment est vendu dans le cadre d'une entreprise exploitée par la personne ou à titre de projet à risque ou d'affaire de caractère commercial. Puisqu'une fourniture taxable est par définition une fourniture effectuée dans le cadre d'une activité commerciale, cette vente serait taxable. Toutefois, la TPS/TVH pourrait ne pas s'appliquer si le vendeur n'est pas un inscrit (c.-à-d. si le vendeur est un petit fournisseur).

Veillez remarquer que si la personne qui vend le bâtiment est un particulier, une fiducie personnelle ou une société de personnes dont l'ensemble des associés sont des particuliers, les activités entreprises dans le cadre d'une entreprise individuelle ou d'un projet à risque ou d'une affaire de caractère commercial doivent être exercées dans une attente raisonnable de profit pour que la vente soit considérée comme une activité commerciale.

Fourniture taxable  
paragr. 123(1)

- Si une personne devait vendre un bâtiment qui est déménagé sur une autre description officielle, la vente est effectuée autrement que dans le cadre d'activités commerciales si la vente n'est pas effectuée dans le cadre d'une entreprise exploitée par la personne, ni à titre de projet à risque ou d'affaire de caractère commercial. Dans ce cas, la vente ne constituerait pas une fourniture taxable.

13. Au Québec et dans toute province où la maison est déplacée à l'intérieur de la description juridique où elle était située auparavant, la fourniture n'est pas la fourniture d'un immeuble d'habitation, mais peut être la fourniture d'un immeuble et, par conséquent, peut être exonérée à titre de bâtiment aux termes de l'article 5.1 (vente d'un bâtiment contenant une habitation) ou à titre d'immeuble aux termes de l'article 9 (vente d'un immeuble par un particulier ou une fiducie) de la partie I de l'annexe V.

Crédits de taxe sur les  
intrants

14. Dans toutes les provinces sauf le Québec, l'acheteur inscrit dont l'activité commerciale consiste à acquérir de tels bâtiments (c.-à-d. de tels biens meubles corporels) en vue de les déplacer et de les fournir à nouveau pourrait avoir le droit de demander des CTI si la TPS/TVH était payée ou payable et si l'acquisition du bâtiment avait lieu dans le cadre de ses activités commerciales.

CTI fictifs  
art. 176

15. Avant le 24 avril 1996, si un inscrit à l'extérieur du Québec achetait un bâtiment non neuf sans le fonds en vue de le déplacer (c.-à-d. qu'il achetait un bien meuble corporel non neuf) sans avoir à payer la taxe, comme ce serait le cas si le bâtiment non neuf était acheté d'un non-inscrit, l'inscrit aurait pu demander un CTI fictif pourvu que le bâtiment ait été acquis pour consommation, utilisation et fourniture dans le cadre de ses activités commerciales. Le crédit fictif était égal aux 7/107 de la contrepartie payée pour le bâtiment. Avant 1994, les CTI fictifs auraient pu être demandés seulement si le bâtiment avait été acquis pour être déplacé et fourni de nouveau, c'est-à-dire acquis à titre de stock dans le cadre des activités commerciales de l'inscrit. Aucun CTI fictif n'est accordé pour des bâtiments non neufs acquis après le 23 avril 1996.

16. Cependant, un allègement provisoire est accordé aux inscrits qui fonctionnent selon les anciennes règles relatives à la demande de CTI fictifs pour la période commençant le 24 avril 1996 et se terminant le 30 juin 1996. L'inscrit qui fonctionnait selon les anciennes règles prévues à l'alinéa 176(1)a) de la Loi au cours de la période d'allègement provisoire peut avoir droit à des CTI fictifs dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- dans une situation comportant un bien repris, une entente écrite a été conclue au plus tard le 30 juin 1996, selon laquelle l'inscrit a accepté un bien meuble corporel d'occasion d'une personne, qui n'était pas tenue d'exiger la TPS, à titre de paiement total ou partiel de la fourniture d'un autre bien et la TPS était exigé sur le plein prix de l'autre bien;
- dans une situation ne comportant pas de bien repris, lorsque l'inscrit a conclu une entente au plus tard le 30 juin 1996 pour acquérir un bien meuble corporel d'occasion d'une personne, qui n'était pas tenue d'exiger la TPS, et le bien était acquis aux fins de consommation, d'utilisation ou de fourniture dans le cadre des activités commerciales de l'inscrit.

Statut aux fins de la TPS/TVH des fournitures de maisons déplacées

17. Si une maison (sauf une maison mobile ou une maison flottante) est détachée de l'immeuble sous-jacent et déplacée vers une nouvelle description juridique, la réinstallation de la maison sur le nouveau terrain est considérée par le Ministère comme la construction d'un immeuble d'habitation. Par conséquent, les dispositions de la TPS/TVH visant les fournitures taxables, les fournitures à soi-même, les remboursements et les exonérations s'appliquent aux fournitures ultérieures d'un tel immeuble comme s'il s'agissait de la fourniture d'un immeuble d'habitation nouvellement construit.

18. Si la TPS/TVH s'applique à la vente de la maison déplacée, le particulier acheteur a droit au remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves si tous les critères de la disposition de remboursement pertinente sont respectés. De même, le particulier qui déménage la maison existante vers une nouvelle description juridique a le droit de demander un remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves aux termes du paragraphe 256(2) (remboursement pour habitation construite par soi-même) à l'égard de la TPS/TVH payée sur l'acquisition du fonds et sur les frais de TPS/TVH liés au déplacement de la maison dans la mesure où ces frais sont réputés être des améliorations apportées au fonds et pourvu que tous les autres critères du paragraphe 256(2) soient respectés. Ce remboursement est offert, que la maison existante ait fait ou non l'objet de rénovations majeures. Néanmoins, si la maison est déplacée à l'intérieur de la même description juridique, le remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves prévu à l'article 256 ne s'applique que si la maison a fait l'objet de rénovations majeures ou s'il y est fait une adjonction importante qui est réputée être la construction d'un immeuble d'habitation. Pour en savoir plus sur les remboursements offerts en application de l'article 256, voyez la section 19.3.4, *Remboursement pour habitation construite par le propriétaire*.

## 19.2.4 Immeubles résidentiels – Sujets particuliers (suite)

---

### Exemple 1

ABC Constructeurs Ltée fait l'acquisition d'une maison sans le fonds en Ontario, en vue de la déplacer vers un nouveau terrain puis de la vendre à cet endroit. La maison a été acquise d'un particulier non inscrit qui l'utilisait comme lieu de résidence. ABC Constructeurs Ltée est une entreprise inscrite aux fins de la TPS/TVH. La maison n'est pas une maison mobile. Une fois la maison déménagée, ABC Constructeurs Ltée conclut une entente pour vendre la maison sur le nouveau terrain à M. Roy.

Dans ce cas, l'acquisition de la maison, sans le fonds, par ABC Constructeurs Ltée n'est pas assujettie à la TPS/TVH puisque la fourniture constitue la vente d'un bien meuble corporel effectuée par un non-inscrit autrement que dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial. La vente de la maison sur le nouveau terrain par ABC Constructeurs Ltée à M. Roy est assujettie à la TPS/TVH. ABC Constructeurs Ltée peut demander des CTI pour la TPS/TVH engagée à l'égard de la vente de la maison déménagée sur le nouveau terrain, y compris l'acquisition du terrain, les frais d'enlèvement, de déménagement et de réinstallation, ainsi que les autres frais liés à la vente taxable. À titre d'acheteur de la maison déplacée, M. Roy peut avoir droit à un remboursement pour habitations neuves aux termes de l'article 254 (remboursement relatif à un immeuble d'habitation acheté du constructeur), pourvu que les critères qui y sont stipulés soient respectés.

Il faut souligner que, si la maison avait été acquise au Québec par ABC Constructeurs Ltée, la TPS/TVH ne s'appliquerait toujours pas à l'acquisition de la maison puisque cette acquisition aurait été exonérée en application de l'article 9 de la partie I de l'annexe V (vente d'un immeuble par un particulier ou une fiducie personnelle).

### Exemple 2

M. Jean déménage sa maison des fondations sur son terrain actuel sur de nouvelles fondations sur le même terrain. M. Jean ajoutera un garage à l'immeuble et remplacera plusieurs fenêtres. La maison ne fait pas l'objet de rénovations majeures et n'est pas une maison mobile.

Dans ce cas, M. Jean n'a pas le droit de demander un remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves à l'égard des frais liés à l'enlèvement et la réinstallation de la maison, à la construction des nouvelles fondations et du garage, et au remplacement des fenêtres puisque la maison est déplacée à l'intérieur du même terrain où elle était déjà située et qu'elle n'a pas fait l'objet de rénovations majeures.

### Exemple 3

À cause d'une construction récente de l'autre côté de la rue, directement en face de sa maison, qui donne lieu à une importante subdivision, M. Jean souhaite déménager sa maison sur un nouveau terrain ailleurs dans la communauté. La résidence de M. Jean n'est pas une maison mobile. M. Jean sera le premier occupant de la maison et il utilisera celle-ci comme résidence habituelle. La juste valeur marchande de la maison et du terrain, après la réinstallation, sera inférieure à 350 000 \$.

M. Jean a droit à un remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves aux termes du paragraphe 256(2) à l'égard de la TPS/TVH payée sur les frais relatifs au terrain et au déplacement de la maison dans la mesure où ces frais sont considérés comme étant engagés pour améliorer le terrain. Ces frais incluent les frais de déplacement et de réinstallation, la construction de nouvelles fondations et d'autres frais qui font partie du prix de base rajusté de l'immeuble d'habitation exigé de l'acheteur.

## Multipropriétés

Facteurs  
Énoncé de politique  
P-064

19. La TPS/TVH s'applique aux logements en temps partagé (multipropriétés) en fonction des facteurs suivants :

- la nature de l'entente touchant la multipropriété;
- le mode de fourniture de la multipropriété (vente ou bail);
- le type de multipropriété, soit un immeuble d'habitation ou un autre genre d'immeuble;
- l'utilisation de la multipropriété (utilisation personnelle ou commerciale);
- la situation du fournisseur (constructeur ou non constructeur).

Analyse

20. Selon ces facteurs, la TPS/TVH s'applique de la façon qui suit aux logements en temps partagé (aux multipropriétés) comportant la fourniture de droits immobiliers (sans droits d'adhésion ou droits de souscription) :

La TPS/TVH et les multipropriétés

Si la multipropriété est fournie par	et que la multipropriété	alors la fourniture est	à moins
vente	est un immeuble d'habitation	taxable	d'être exonérée en application des articles 2, 3, 4 ou 5 de la partie I de l'annexe V <sup>1</sup>
vente	n'est pas un immeuble d'habitation	taxable	d'être exonérée en application de l'article 9 de la partie I de l'annexe V <sup>2</sup>

Note <sup>1</sup>

L'article 2 de la partie I de l'annexe V prévoit l'exonération de la vente d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples ou d'un droit y afférent par une personne qui n'est pas le constructeur de l'immeuble ou de l'adjonction, sauf si la personne a demandé un crédit de taxe sur les intrants relativement à la dernière acquisition de l'immeuble ou des améliorations apportées à celui-ci, ou de l'adjonction acquises, importées ou transférées dans une province participante après sa dernière acquisition de l'immeuble.

Les articles 3, 4, et 5 de la partie I de l'annexe V stipulent que si un constructeur a auparavant payé la taxe relativement à un immeuble d'habitation (par exemple, en application des règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191), alors la vente ultérieure de l'immeuble par le constructeur est exonérée.

Note <sup>2</sup>

L'article 9 de la partie I de l'annexe V prévoit l'exonération de la vente d'un immeuble par un particulier ou une fiducie personnelle.

## 19.2.4 Immeubles résidentiels – Sujets particuliers (suite)

bail, licence ou accord semblable	est un immeuble d'habitation	taxable	d'être exonérée en application de l'article 6 de la partie I de l'annexe V <sup>3</sup>
bail, licence ou accord semblable	n'est pas un immeuble d'habitation	taxable	

Frais  
ann. V, part. I, art. 13 et  
13.1

21. Les frais exigés par le constructeur ou l'exploitant des habitations aux fins de l'entretien de l'immeuble, de l'habitation et des services accessoires sont assujettis à la TPS/TVH en application des règles habituelles, à moins qu'une exonération particulière ne s'applique. Il peut y avoir exonération en application de l'article 13 de la partie I de l'annexe V dans les cas où ces frais concernent des fournitures effectuées par une société de gestion d'un immeuble d'habitation en copropriété au profit du propriétaire ou du preneur à bail d'un logement en copropriété dans cet immeuble et s'ils sont liés à l'occupation ou à l'utilisation de l'habitation. De même, l'article 13.1 prévoit l'exonération des montants exigés par la coopérative d'habitation relativement à l'occupation de l'habitation gérée par la coopérative ou lui appartenant.

Exemple 1

Une société fournit à une personne un logement en temps partagé dans une multipropriété située en Ontario. La personne souscrivant au régime fait l'acquisition d'un droit d'utilisation d'un logement donné pour des périodes précises ou déterminables. Aucun droit d'adhésion ni de souscription n'est accordé. Le participant n'acquiert pas de droit de propriété à l'égard du bien. Le droit d'utilisation de la multipropriété vaut pour 40 ans, à raison de deux semaines par année. L'entente précise que la multipropriété ne servira qu'à des fins résidentielles.

La fourniture du temps partagé donné constitue une fourniture par bail, licence ou accord semblable, puisqu'il s'agit de la fourniture d'un logement donné et que le participant ne possède pas de titre légal à l'égard de ce logement en temps partagé et qu'il n'acquiert pas de droit d'adhésion ni de souscription. La propriété peut être un immeuble d'habitation ou non, selon que l'immeuble ou une partie de celui-ci est réputé être un hôtel ou un établissement semblable et que la totalité ou presque des fournitures d'habitations par bail, licence ou accord semblable dans cette partie de l'immeuble vise des périodes de possession ou d'utilisation continues inférieures à 60 jours. Peu importe si la propriété est un immeuble d'habitation ou non, la fourniture du logement en temps partagé est taxable, puisqu'elle ne vise pas une période d'occupation d'un mois ou plus (même si l'entente prévoyant deux semaines par année s'échelonne sur 40 ans).

Note <sup>3</sup>

L'article 6 de la partie I de l'annexe V prévoit l'exonération de baux résidentiels de longue durée et de fournitures de logements résidentiels par bail ou licence dans les cas où la contrepartie ne dépasse pas 20 \$ par jour. Pour que le bail de longue durée d'un immeuble d'habitation ou d'un logement soit exonéré, l'immeuble ou l'habitation doit être occupé par le même particulier pour une période d'au moins un mois.



## 19.2.4 Immeubles résidentiels – Sujets particuliers (suite)

---

### Exemple 2

Une société offre de fournir des logements en temps partagé dans un plan de multipropriété en Colombie-Britannique, et le logement est acquis par vente sans droits d'adhésion ni droits de souscription. L'utilisation des logements en temps partagé vise des périodes données dans des logements nouvellement construits particuliers dans un immeuble construit récemment par la société. L'acquéreur obtient le titre légal visant une semaine donnée dans ce logement particulier de l'immeuble. Le logement servira à des fins résidentielles.

La fourniture du logement en temps partagé constitue la vente d'un immeuble, puisque le titre légal d'un logement particulier est transféré pour une période précise. L'immeuble est un « immeuble d'habitation ». L'alinéa de la définition d'« immeuble d'habitation » qui exclut les locaux fournissant des habitations par bail, licence ou accord semblable pour des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours ne s'applique pas étant donné que le logement est vendu et non loué. Puisque la société est le constructeur de l'immeuble d'habitation et que les logements n'ont jamais été occupés, la fourniture de la multipropriété est taxable. Le remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves ne sera pas offert, puisque la période de propriété d'une semaine signifie que le logement n'est pas le lieu de résidence habituelle du propriétaire.

Si l'acheteur de la multipropriété utilise lui-même la multipropriété et qu'il la revend ensuite, la vente constitue une fourniture exonérée d'un droit visant un immeuble d'habitation effectuée par une personne autre qu'un constructeur, et est exonérée en application de l'article 2 de la partie I de l'annexe V

### « Logement provisoire » paragr. 123(1)

Si l'acheteur du logement est un inscrit qui loue chaque année à différents particuliers le droit d'occuper la multipropriété pour des périodes d'une semaine, à un coût supérieur à 20 \$ par jour, le loyer sera taxable à titre de logement provisoire et il est assujéti à la TPS/TVH. Pour ce qui est des ententes relatives aux multipropriétés conclues depuis le 23 avril 1996, la TPS/TVH payée sur l'acquisition d'un droit de multipropriété ne donnera pas droit aux remboursements aux non-résidents prévus aux articles 252.1 et 252.4.

La revente du logement peut constituer une fourniture exonérée, pourvu que l'acheteur n'ait pas demandé de CTI à l'égard de la dernière acquisition ou des améliorations apportées subséquentement. Par exemple, si l'acheteur a demandé des CTI pour la TPS/TVH payée au constructeur au moment de l'acquisition, la revente est taxable.