

Série des mémorandums sur la TPS/TVH

19.3.1.1 Prix convenu déduction faite du remboursement

Août 2006

Aperçu

Le présent mémorandum renferme l'explication sur la façon de calculer un « facteur de remboursement » pour déterminer la contrepartie, la taxe à payer et le montant du remboursement pour habitations neuves, et d'appliquer ce facteur de remboursement, lorsque le prix convenu pour une habitation renferme la taxe et le remboursement pour habitations neuves en a été déduit (c.-à-d. le prix convenu déduction faite du remboursement). Deux méthodes d'utilisation de ce facteur de remboursement sont proposées : la méthode du calcul et la méthode des tableaux.

Veillez noter que les tableaux et les formules figurant dans le présent mémorandum se rapportent seulement au remboursement de la TPS pour habitations neuves. Ils ne visent pas les remboursements de la composante fédérale de la taxe de vente harmonisée (TVH) dans les provinces participantes (la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et Terre-Neuve-et-Labrador). Pour obtenir des renseignements sur les remboursements pour habitations neuves en vertu du régime de la TVH, consultez le mémorandum sur la TPS/TVH *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH* (19.3.8).

Remarque

Le présent mémorandum annule et remplace les renseignements contenus dans la version de juillet 1998 afin de tenir compte du taux réduit de la TPS, qui est passé de 7 % à 6 %.

Avertissement

Les renseignements contenus dans le présent document ne remplacent pas les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi) et des 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'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 au Québec, communiquez avec Revenu Québec en composant le numéro sans frais 1-800-567-4692 pour obtenir des renseignements supplémentaires.

Modifications

Le présent mémorandum tient compte des modifications proposées à la Loi que le ministre des Finances a annoncées le 2 mai 2006 et présentées dans le projet de loi C-13 intitulé *Loi d'exécution du budget de 2006*, qui a reçu la sanction royale le 22 juin 2006.

Remarque : Dans le présent mémorandum, toutes les expressions désignant des personnes visent à la fois les femmes et les hommes.

**Pour vous servir encore mieux !
More Ways to Serve You!**



Agence du revenu
du Canada

Canada Revenue
Agency

The English version of this memorandum is entitled *Stated Price Net of Rebate*.

Canada

Table des matières

Le constructeur verse ou crédite à l'acheteur le montant du remboursement.....	2
Valeur de la contrepartie	3
Calcul de la valeur de la contrepartie : facteur de remboursement.....	3
Annexe.....	6
Première situation : Le prix convenu déduction faite du remboursement est de 363 440 \$ ou moins.....	7
Deuxième situation : Le prix convenu déduction faite du remboursement dépasse 363 440 \$ mais est inférieur ou égal à 477 000 \$	9

Le constructeur verse ou crédite à l'acheteur le montant du remboursement

Constructeur verse ou crédite le remboursement prévu à l'article 254	1. Plutôt que de présenter une demande de remboursement de la TPS pour habitations neuves à l'ARC, l'acheteur d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété—que l'immeuble ou le logement soit neuf ou fasse l'objet de rénovations majeures—peut convenir avec le constructeur que ce dernier lui versera ou portera à son crédit le montant du remboursement. [Les calculs présentés dans le présent mémorandum se rapportent au remboursement de la TPS pour habitations neuves établi aux termes de l'article 254 et dont il est question dans le mémorandum sur la TPS/TVH, <i>Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté)</i> (19.3.1)]. L'acheteur remplit le formulaire <i>Demande de remboursement de la TPS/TVH pour les maisons achetées d'un constructeur</i> (GST190) aux endroits qui le concernent, signe le formulaire et le remet au constructeur.
Déduction pour remboursement paragr. 234(1)	2. Lorsque l'acheteur a droit au remboursement et que le constructeur le lui a versé ou l'a porté à son crédit, le constructeur envoie à l'ARC le formulaire dûment rempli en même temps que sa déclaration pour la période au cours de laquelle le remboursement a été versé au particulier ou porté au crédit de ce dernier. Le constructeur peut ensuite déduire le montant du remboursement à titre d'un rajustement au moment de calculer la taxe nette pour cette période de déclaration. Consultez les mémorandums sur la TPS/TVH suivants pour obtenir des précisions sur la façon de se prévaloir d'un remboursement pour habitations neuves et de le demander : <i>Remboursements pour immeubles</i> (19.3) et <i>Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté)</i> (19.3.1).
Paiement applicable au prix d'achat	3. Lorsque le constructeur verse à l'acheteur le montant du remboursement pour habitations neuves ou le porte au crédit de ce dernier, le constructeur et l'acheteur peuvent convenir de considérer le montant du remboursement comme un paiement applicable au prix d'achat de l'habitation.
Sens de « habitation »	(Notez que dans le présent mémorandum, le terme « habitation » est utilisé pour désigner un « immeuble d'habitation à logement unique » aussi bien qu'un « logement en copropriété » et s'applique, aux fins du remboursement pour habitations neuves, à une maison individuelle, à une maison jumelée, à un duplex, à une maison en rangée, à un logement en copropriété, à une maison flottante ou à une maison mobile.)
Sens de « prix convenu »	4. Le « prix convenu » pour une habitation est le montant que l'acheteur convient de payer au constructeur pour l'habitation. Aux fins du présent mémorandum, le prix convenu comprend la TPS à payer sur l'habitation.
Deux façons de traiter un remboursement	5. Le constructeur et l'acheteur peuvent convenir de traiter le remboursement relativement au prix convenu de l'habitation selon une des deux façons suivantes :

- Appliqué au prix convenu
- a) Selon la première façon, le constructeur et l'acheteur s'entendent que le constructeur appliquera le montant du remboursement au prix convenu de l'habitation. Par exemple, une habitation se vend au prix convenu de 212 000 \$ (TPS comprise). Le montant du remboursement est de 4 320 \$ ($212\,000 \$ \times 6/106 \times 36 \%$). Le constructeur applique le montant du remboursement aux 212 000 \$ et l'acheteur paie le solde de 207 680 \$. Dans cet exemple, la contrepartie à payer pour l'habitation est de 200 000 \$ (212 000 \$ moins la taxe de 12 000\$).
- Prix convenu déduction faite du remboursement
- b) Selon la deuxième façon, le constructeur et l'acheteur s'entendent que le prix convenu pour l'habitation inclut la taxe à payer et le remboursement pour habitations neuves crédité par le constructeur en a été déduit. Pour calculer le montant du remboursement, le constructeur doit d'abord calculer la taxe à payer. Pour ce faire, il doit établir la valeur de la contrepartie de l'habitation.
6. Le reste du présent memorandum traite de la deuxième façon de faire ci-dessus et renferme une explication sur la façon de calculer la valeur de la contrepartie à payer à l'achat d'une habitation, la taxe à payer et le montant du remboursement lorsque le prix convenu comprend la taxe à payer et le remboursement pour habitations neuves crédité par le constructeur en a été déduit. Il s'agit du « prix convenu déduction faite du remboursement ».

Valeur de la contrepartie

- Sens de « contrepartie »
7. La « contrepartie » à payer à l'achat d'une habitation est le montant à verser pour l'habitation avant le calcul de la taxe à payer et du remboursement de la taxe prévu à l'achat de l'habitation. Si le constructeur et l'acheteur se sont mis d'accord pour utiliser le prix convenu déduction faite du remboursement pour l'habitation, le montant du remboursement crédité par le constructeur doit être inclus pour établir la valeur de la contrepartie de l'habitation sur laquelle la taxe doit être payée.
- Calcul requis
8. Par conséquent, lorsque le prix convenu déduction faite du remboursement est utilisé, un calcul doit être effectué pour établir la valeur de la contrepartie à payer pour l'habitation, et cela doit se faire avant que la taxe à payer soit établie. De même, la taxe à payer doit être calculée avant que le montant du remboursement puisse être déterminé.

Calcul de la valeur de la contrepartie : facteur de remboursement

- Facteur de remboursement
9. Dans les cas où le prix convenu déduction faite du remboursement est utilisé, la valeur de la contrepartie à payer pour l'habitation peut être établie par l'application d'un « facteur de remboursement ». Ce facteur de remboursement rend compte du fait que le prix convenu déduction faite du remboursement renferme le montant du remboursement crédité par le constructeur. Dans la plupart des cas, le facteur de remboursement est exprimé en pourcentage.

19.3.1.1 Prix convenu déduction faite du remboursement

Calcul du facteur de remboursement 10. Le facteur de remboursement dont la contrepartie à payer pour l'habitation est de 350 000 \$ ou moins est calculé de la façon suivante :

Contrepartie de l'habitation	100,00 %
Plus: taxe à payer (TPS)	<u>+ 6,00 %</u>
Prix taxe comprise	106,00 %
Moins : remboursement de TPS (36 % de 6 %)	<u>- 2,16 %</u>
Facteur de remboursement	103,84 %

Le facteur de remboursement peut être inscrit d'une des façons suivantes : 103,84 % ou 1,0384.

11. Le facteur de remboursement calculé ci-dessus peut être utilisé seulement si le prix convenu déduction faite du remboursement pour une habitation est de 363 440 \$ ou moins. Consultez la deuxième situation à l'annexe pour obtenir les prix convenus déduction faite du remboursement qui dépassent 363 440 \$.

Application du facteur de remboursement 12. Le facteur de remboursement peut être utilisé dans la formule suivante pour établir la valeur de la contrepartie à payer pour une habitation :

$$\text{Contrepartie} = \text{prix convenu déduction faite du remboursement} \div \text{facteur de remboursement.}$$

Exemple 13. Pour établir la valeur de la contrepartie à payer pour l'habitation ayant un prix convenu de 200 000 \$ déduction faite du remboursement, le facteur de remboursement est appliqué de la façon suivante :

$$\begin{aligned}\text{Contrepartie} &= \text{prix convenu déduction faite du remboursement} \div \text{facteur de} \\ &\quad \text{remboursement} \\ &= 200\,000 \$ \div 103,84 \% \\ &= 192\,604,01\end{aligned}$$

Lorsque la valeur de la contrepartie est établie, le montant de la taxe à payer et le montant du remboursement pour habitations neuves peuvent être calculés de la façon suivante :

$$\begin{aligned}\text{Taxe à payer} &= \text{contrepartie} \times 6 \% \\ &= 192\,604,01 \$ \times 6 \% \\ &= 11\,556,24 \$\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Remboursement pour habitations neuves} &= \text{taxe à payer} \times 36 \% \\ &= 11\,556,24 \$ \times 36\% \\ &= 4\,160,25 \$\end{aligned}$$

Le facteur de remboursement change 14. Lorsque la valeur de la contrepartie à payer pour une habitation dépasse 350 000 \$, le facteur de remboursement change. L'annexe du présent mémorandum fait état des divers facteurs de remboursement.

Tableaux et
formules en annexe

15. L'annexe du présent document renferme les tableaux donnant la contrepartie, la taxe à payer et les montants des remboursements pour habitations neuves prévus pour les prix convenus déduction faite du remboursement. Il renferme aussi les formules à utiliser pour calculer la valeur de la contrepartie pour les prix convenus déduction faite du remboursement qui ne font pas partie des tableaux.

Annexe

- Situations 1. Les situations ci-dessous portent sur le transfert du remboursement de la TPS pour habitations neuves en application de l'article 254 de la Loi qui porte sur une habitation achetée d'un constructeur avec le fonds y afférent. Ces deux situations présentent une gamme de prix d'achat pour différents facteurs de remboursement relatifs à des prix convenus déduction faite du remboursement. Dans chaque situation, deux méthodes sont présentées pour établir la valeur de la contrepartie à payer à partir de laquelle la taxe à payer et le remboursement de la TPS pour habitations neuves peuvent être établis.
- Méthode du calcul 2. La première méthode présentée pour chaque situation est la méthode du calcul. Dans chacune des situations, la méthode du calcul est fondée sur une formule qui utilise le facteur de remboursement pour obtenir la valeur de la contrepartie. Pour déterminer la bonne formule qui s'applique à votre prix, trouvez la situation qui comprend une fourchette de prix où se trouve le prix convenu déduction faite du remboursement le plus près. Par l'application de la formule donnée dans ce tableau au prix convenu déduction faite du remboursement pour l'habitation, on obtient la valeur de la contrepartie à payer à l'achat de l'habitation aux fins de la TPS. Une fois la valeur de la contrepartie déterminée, la taxe à payer et le montant du remboursement peuvent être calculés.
- Méthode du tableau 3. La deuxième méthode est la méthode du tableau. Grâce à cette méthode, le calcul pour toute une gamme de prix est effectué. Ces tableaux indiquent la valeur de la contrepartie, la taxe à payer et le montant du remboursement découlant de l'application du facteur de remboursement à un prix d'achat particulier. Lorsqu'un prix donné ne figure pas dans le tableau, la « méthode du calcul » susmentionnée peut être utilisée pour obtenir la valeur de la contrepartie, le montant de taxe à payer et le montant du remboursement.
- Restrictions 4. Notez que les formules, les facteurs de remboursement et les tableaux ne visent pas à remplacer les dispositions prévues par la Loi portant sur les remboursements pour habitations neuves ni les règlements connexes. Ils sont présentés uniquement pour mieux aider à calculer la valeur de la contrepartie, le montant de taxe à payer et le montant du remboursement.
5. Également, les tableaux et les formules figurant dans le présent annexe se rapportent seulement aux remboursements de la TPS. Ils ne visent pas les remboursements de la composante fédérale de la taxe de vente harmonisée (TVH) dans les provinces participantes. Pour savoir comment calculer la valeur de la contrepartie, la taxe à payer et le montant du remboursement de la composante fédérale de la TVH lorsque ce remboursement a été déduit du prix convenu, consultez le mémorandum sur la TPS/TVH Les remboursements pour habitations neuves et la TVH (19.3.8).

Liste des situations

- Première situation La première situation fournit le calcul et les tableaux lorsque le prix convenu déduction faite du remboursement est de 363 440 \$ ou moins.

19.3.1.1 Prix convenu déduction faite du remboursement

Deuxième situation

La deuxième situation fournit le calcul et les tableaux lorsque le prix convenu déduction faite du remboursement dépasse 363 440 \$ mais est inférieur ou égal à 477 000 \$. Il n'existe pas de formule ni de tableau pour les prix convenus (taxe comprise) qui sont supérieurs à 477 000 \$ étant donné qu'il n'existe pas de remboursement pour habitations neuves pour les habitations de ce prix.

Première situation : Le prix convenu déduction faite du remboursement est de 363 440 \$ ou moins

MÉTHODE DU CALCUL

Contrepartie = prix convenu déduction faite du remboursement \div 1,0384 (voir le paragraphe 10)¹

Taxe à payer = contrepartie \times 0,06 (ou 6 %)

Remboursement de la TPS pour habitations neuves = 36 % de la taxe à payer (jusqu'à un maximum de 7 560 \$)

MÉTHODE DU TABLEAU

Prix convenu déduction faite du remboursement (\$)	Contrepartie (\$)	TPS à payer (\$)	Remboursement de la TPS pour habitation neuve (\$)
50 000	48 151,00	2 889,06	1 040,06
55 000	52 966,10	3 177,97	1 144,07
60 000	57 781,20	3 466,87	1 248,07
65 000	62 596,30	3 755,78	1 352,08
70 000	67 411,40	4 044,68	1 456,09
75 000	72 226,50	4 333,59	1 560,09
80 000	77 041,60	4 622,50	1 664,10
85 000	81 856,70	4 911,40	1 768,10
90 000	86 671,80	5 200,31	1 872,11
95 000	91 486,90	5 489,21	1 976,12
100 000	96 302,00	5 778,12	2 080,12
105 000	101 117,10	6 067,03	2 184,13
110 000	105 932,20	6 355,93	2 288,14
115 000	110 747,30	6 644,84	2 392,14

¹ La formule pour déterminer la valeur de la contrepartie pour la première situation est la suivante; P est le prix convenu déduction faite du remboursement et C est la valeur de la contrepartie à payer :

$$P = C + \text{taxe à payer} - \text{remboursement de la TPS pour habitation neuve}$$

$$P = C + (6\% \times C) - (36\% \times (6\% \times C))$$

$$P = C + 0,06C - (0,36 \times 0,06C)$$

$$P = C + 0,06C - 0,0216C$$

$$P = 1,0384C$$

$$C = P \div 1,0384$$

19.3.1.1 Prix convenu déduction faite du remboursement

Prix convenu déduction faite du remboursement (\$)	Contrepartie (\$)	TPS à payer (\$)	Remboursement de la TPS pour habitation neuve (\$)
120 000	115 562,40	6 933,74	2 496,15
125 000	120,377,50	7 222,65	2 600,15
130 000	125 192,60	7 511,56	2 704,16
135 000	130,007,70	7 800,46	2 808,17
140 000	134 822,80	8 089,37	2 912,17
145 000	139 637,90	8 378,27	3 016,18
150 000	144 453,00	8 667,18	3 120,18
155 000	149 268,10	8 956,09	3 224,19
160 000	154 083,20	9 244,99	3 328,20
165 000	158 898,31	9 533,90	3 432,20
170 000	163 713,41	9 822,80	3 536,21
175 000	168 528,51	10,111,71	3 640,22
180 000	173 343,61	10,400,62	3 744,22
185 000	178 158,71	10,689,52	3 848,23
190 000	182 973,81	10,978,43	3 952,23
195 000	187 788,91	11 267,33	4 056,24
200 000	192 604,01	11 556,24	4 160,25
205 000	197 419,11	11 845,15	4 264,25
210 000	202 234,21	12 134,05	4 368,26
215 000	207 049,31	12 422,96	4 472,27
220 000	211 864,41	12 711,86	4 576,27
225 000	216 679,51	13 000,77	4 680,28
230 000	221 494,61	13 289,68	4 784,28
235 000	226 309,71	13 578,58	4 888,29
240 000	231 124,81	13 867,49	4 992,30
245 000	235 939,91	14 156,39	5 096,30
250 000	240,755,01	14 445,30	5 200,31
255 000	245 570,11	14 734,21	5 304,31
260 000	250,385,21	15 023,11	5 408,32
265 000	255 200,31	15 312,02	5 512,33
270 000	260,015,41	15 600,92	5 616,33
275 000	264 830,51	15 889,83	5 720,34
280 000	269 645,61	16 178,74	5 824,35
285 000	274 460,71	16 467,64	5 928,35

19.3.1.1 Prix convenu déduction faite du remboursement

Prix convenu déduction faite du remboursement (\$)	Contrepartie (\$)	TPS à payer (\$)	Remboursement de la TPS pour habitation neuve (\$)
290 000	279 275,81	16 756,55	6 032,36
295 000	284 090,91	17 045,45	6 136,36
300 000	288 906,01	17 334,36	6 240,37
305 000	293 721,11	17 623,27	6 344,38
310 000	298 536,21	17 912,17	6 448,38
315 000	303 351,31	18 201,08	6 552,39
320 000	308 166,41	18 489,98	6 656,39
325 000	312 981,51	18 778,89	6 760,40
330 000	317 796,61	19 067,80	6 864,41
335 000	322 611,71	19 356,70	6 968,41
340 000	327 426,81	19 645,61	7 072,42
345 000	332 241,91	19 934,51	7 176,43
350 000	337 057,01	20,223,42	7 280,43
355 000	341 872,11	20,512,33	7 384,44
360 000	346 687,21	20,801,23	7 488,44
363 440	350 000,00	21 000,00	7 560,00

Deuxième situation : Le prix convenu déduction faite du remboursement dépasse 363 440 \$ mais est inférieur ou égal à 477 000 \$

MÉTHODE DU CALCUL

Contrepartie = (prix convenu déduction faite du remboursement + 34 020 \$) ÷ 1,1356²

Taxe à payer = contrepartie × 0,06 (ou 6 %)

Remboursement de la TPS pour habitations neuves = 7 560 – (E × 0,0756)

E représente la contrepartie supérieure à 350 000 \$ (Remarque : En règle générale, le remboursement diminue selon la différence entre la contrepartie et 350 000 \$.)

² La formule pour déterminer la valeur de la contrepartie pour la deuxième situation est la suivante; P est le prix convenu déduction faite du remboursement et C est la valeur de la contrepartie à payer :

$$P = C + \text{à payer} - \text{remboursement de la TPS pour habitations neuves}$$

$$P = C + (6\% \times C) - \{[(450\,000\ \$ - C) \div 100\,000\ \$] \times 7\,560\ \$\}$$

$$P = C + .06 - \{[4,5\ \$ - (C \div 100\,000\ \$)] \times 7\,560\ \$\}$$

$$P = 1,06C - 34\,020\ \$ + (7\,560\ \$ \times C \div 100\,000\ \$)$$

$$P = 1,06C - 34\,020\ \$ + 0,0756C$$

$$P = 1,1356C - 34\,020\ \$$$

$$C = (P + 34\,020\ \$) \div 1,1356$$

19.3.1.1 Prix convenu déduction faite du remboursement

MÉTHODE DU TABLEAU

Prix convenu déduction faite du remboursement (\$)	Contrepartie (\$)	TPS à payer (\$)	Remboursement de la TPS pour habitation neuve (\$)
365 000	351 373,72	21 082,42	7 456,15
370 000	355 776,68	21 346,60	7 123,28
375 000	360,179,64	21 610,78	6 790,42
380 000	364 582,60	21 874,96	6 457,56
385 000	368 985,56	22 139,13	6 124,69
390 000	373 388,52	22 403,31	5 791,83
395 000	377 791,48	22 667,49	5 458,96
400 000	382 194,43	22 931,67	5 126,10
405 000	386 597,39	23 195,84	4 793,24
410 000	391 000,35	23 460,02	4 460,37
415 000	395 403,31	23 724,20	4 127,51
420 000	399 806,27	23 988,38	3 794,65
425 000	404 209,23	24 252,55	3 461,78
430 000	408 612,19	24 516,73	3 128,92
435 000	413 015,15	24 780,91	2 796,05
440 000	417 418,10	25 045,09	2 463,19
445 000	421 821,06	25 309,26	2 130,33
450 000	426 224,02	25 573,44	1 797,46
455 000	430,626,98	25 837,62	1 464,60
460 000	435 029,94	26 101,80	1 131,74
465 000	439 432,90	26 365,97	798,87
470 000	443 835,86	26 630,15	466,01
475 000	448 238,82	26 894,33	133,15
477 000	450 000,00	27 000,00	\$0,00

DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS

Si vous désirez obtenir des **renseignements de nature technique** sur la TPS/TVH par téléphone, composez un des numéros sans frais suivants :

1 800 959-8296 (service en français)

1 800 959-8287 (service en anglais)

Pour des **renseignements généraux** sur la TPS/TVH, appelez les Renseignements aux entreprises à un des numéros sans frais suivants :

1 800 959-7775 (service en français)

1 800 959-5525 (service en anglais)

Si vous vous situez dans la **province de Québec**, composez le numéro sans frais suivant :

1 800 567-4692 (Revenu Québec).

Tous les mémorandums sur la TPS/TVH, ainsi que toute autre publication, sont publiées dans le site Web de l'ARC à l'adresse www.cra-arc.gc.ca.