



# Série des mémoires sur la TPS/TVH

AVIS DE MODIFICATION : le 16 janvier 2002

AVIS DE MODIFICATION : le 20 février 2002

AVIS DE MODIFICATION : le 26 septembre 2005

## 19.3.1 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté)

Juillet 1998

### Aperçu

Le remboursement pour habitation neuve prévu à l'article 254 de *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi) s'applique en général à l'achat d'une habitation admissible d'un constructeur ensemble avec le fonds y afférent. Dans les cas où le fonds afférent est loué, un remboursement peut être accordé en application de l'article 254.1 s'il s'agit d'un bail de longue durée (au moins 20 ans) ou si le bail prévoit une option d'achat du fonds. Il est question de ce remboursement dans la section 19.3.2, *Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds loué)*.

Le remboursement pour habitations neuves prévu à l'article 254 est accordé pour la composante fédérale de la TVH à l'égard d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures dans les provinces participantes de la même manière que pour la TPS ailleurs au Canada. Même si l'admissibilité aux remboursements sous le régime de la TVH suit habituellement les mêmes règles que sous le régime de la TPS, il existe des considérations particulières qui sont propres au remboursement dans les provinces participantes. Ces considérations sont examinées dans la section 19.3.8, *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH*.

### Avertissement

Les renseignements contenus dans le présent mémoire 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 mémoire sur la TPS/TVH *Bureaux des décisions de la TPS/TVH de l'Agence du revenu du Canada* (1.2). Pour obtenir un renseignement technique sur la TPS/TVH par téléphone, composez le numéro sans frais 1 800 959-8296.

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

### Remarque

Cette section du chapitre 19, *Secteurs particuliers : Immeubles*, annule et remplace les paragraphes 8 à 21 du mémoire sur la TPS 500-4-5, *Remboursements pour habitations et autres immeubles*. Les traits verticaux dans la marge indiquent des changements importants.

## Remboursements pour habitations achetées d'un constructeur

Immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété paragr. 254(2)

1. Un particulier peut avoir droit à un remboursement pour habitations neuves de la TPS/TVH s'il achète un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété neuf, c'est-à-dire une habitation admissible, d'un constructeur ensemble avec le fonds y afférent. (Voyez l'explication de « habitation admissible » à la section 19.3 de ce chapitre. Pour une discussion sur la superficie de fonds afférent voyez le paragraphe 11.)

2. Aux fins des remboursements de la TPS/TVH pour habitations neuves, le constructeur d'une habitation est la personne qui construit des habitations sur un fonds lui appartenant ou qu'il a loué, ou qui fait des rénovations majeures à de telles habitations. Le constructeur peut aussi être une des personnes suivantes :

- le fabricant ou le vendeur de maisons mobiles ou de maisons flottantes;
- la personne qui achète des habitations neuves inoccupées en vue de les revendre;
- la personne qui acquiert un droit dans une habitation admissible pendant que l'habitation est en construction ou qu'elle fait l'objet de rénovations majeures.

3. N'est pas considéré comme un constructeur le particulier qui construit une habitation, qui y fait des rénovations majeures ou qui acquiert un droit dans une habitation en voie de construction ou faisant l'objet de rénovations majeures, autrement que dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial. De même, la personne qui fabrique ou vend des maisons mobiles ou flottantes autrement que dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial n'est pas considérée comme un constructeur.

Nouvelle construction  
Énoncé de politique  
P-154

4. Le déménagement et l'installation d'un immeuble (sauf une maison mobile ou une maison flottante) sur un nouvel emplacement, c'est-à-dire un emplacement qui est décrit sur un plan enregistré différent, sont considérés comme la construction d'une nouvelle habitation sur l'emplacement, même si l'immeuble a été occupé avant son déménagement. Par conséquent, la personne qui installe la maison sur le fonds de la personne est le constructeur si elle déménage la maison en vue de la revendre. Une telle vente est taxable et l'acheteur a droit à un remboursement pour habitations neuves en application de l'article 254, si les autres conditions d'admissibilité prévues à cet article sont remplies (voyez les paragraphes 6 et 7).

5. La réinstallation d'un immeuble d'habitation antérieurement occupé sur le même fonds qui autrefois faisait partie de l'habitation (voyez le paragraphe 11) n'est pas considérée comme une construction neuve ou une rénovation majeure. Par conséquent, la vente ultérieure d'une telle habitation constitue une fourniture exonérée d'une habitation non neuve et aucun remboursement pour habitations n'est offert, sauf si l'immeuble a fait l'objet de rénovations majeures. (Pour plus de renseignements sur le traitement en matière de TPS/TVH des habitations qui ont fait l'objet d'une réinstallation, voyez la section 19.2.4, *Immeubles résidentiels – Sujets particuliers.*)

### Conditions d'admissibilité

Remboursement aux particuliers	6. Un particulier peut avoir droit, en application de l'article 254 de la Loi, à un remboursement portant sur une partie de la TPS/TVH qu'il a payée sur une habitation si toutes les conditions suivantes sont réunies :
Achat d'un constructeur	a) le particulier achète l'habitation d'un constructeur (voyez le paragraphe 2);
Lieu de résidence habituelle	b) au moment où le particulier devient responsable aux termes d'une convention d'achat et de vente, il acquiert l'habitation comme lieu de résidence habituelle pour lui-même ou pour un proche; (La section 19.3 donne une explication des expressions « lieu de résidence habituelle » et « proche ».)
Moins de 450 000 \$	c) la contrepartie totale payée au constructeur pour l'habitation est inférieure à 450 000 \$, avant la taxe; (Pour savoir quels articles doivent être inclus ou exclus du calcul de la contrepartie totale, voyez les paragraphes 8 à 12.)
Taxe payée	d) la taxe a été payée par le particulier;
Moment du transfert de propriété	e) la propriété est transférée au particulier après que la construction ou les rénovations majeures sont achevées en grande partie <sup>1</sup> ;
Moment de l'occupation	f) personne n'occupe l'habitation à titre résidentiel ou d'hébergement entre la date à laquelle la construction ou les rénovations majeures sont achevées en grande partie et la date à laquelle la possession est transférée au particulier;
Premier occupant	g) le particulier ou son proche est la première personne à occuper l'habitation à titre de lieu de résidence une fois la construction ou les rénovations majeures achevées en grande partie <sup>2</sup> ;
Délai	h) la demande de remboursement est présentée au moyen du formulaire approprié et dans les délais prescrits. C'est-à-dire :

---

<sup>1</sup>Note<sup>1</sup> Si la propriété est transférée pendant que l'habitation est en construction, le remboursement peut être accordé en application de l'article 256 pour une maison construite par le propriétaire même si certaines exceptions peuvent s'appliquer. En ce qui concerne certains contrats de vente pour habitations en Alberta, voyez la section 19.3.7, *Remboursements pour immeubles – Sujets particuliers*. Voyez la section 19.1 pour une explication de « propriété ».

<sup>2</sup>Note<sup>2</sup> Si l'habitation est revendue par le particulier avant que quiconque ne l'ait occupée, le particulier peut tout de même demander le remboursement, et la revente est exonérée de la taxe. Si le particulier loue l'habitation, le remboursement n'est pas offert. Dans le cas où le particulier revend l'habitation, il doit pouvoir prouver que lui-même ou son proche avait vraiment l'intention d'utiliser l'habitation comme lieu de résidence habituelle.

### 19.3.1 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté) (suite)

---

paragr. 254(3)	<ul style="list-style-type: none"><li>• si le particulier présente une demande de remboursement au Ministère à l'égard d'un immeuble d'habitation acheté d'un constructeur, et que la propriété de l'immeuble d'habitation est transférée après juin 1996, le particulier doit présenter sa demande au Ministère dans les deux ans suivant le jour où la propriété de l'immeuble d'habitation est transférée;</li></ul>
al. 254(4)c)	<ul style="list-style-type: none"><li>• dans les cas où le constructeur a versé ou crédité le montant du remboursement directement à l'acheteur et que la propriété est transférée après juin 1996, le particulier doit présenter sa demande au constructeur dans les deux ans suivant le jour où la propriété de l'immeuble d'habitation est transférée au particulier.</li></ul>
Avant les modifications	7. Avant juillet 1996, la demande de remboursement devait être présentée dans les quatre ans suivant le jour du transfert de la propriété.
Règles transitoires – Gîtes touristiques	7.1 Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 1997, la définition d'immeuble d'habitation à logement unique à l'article 254 est élargie afin d'inclure un gîte touristique qui remplit certaines conditions. (Voyez la discussion de «gîtes touristiques» dans le memorandum sur la TPS/TVH 19.3, <i>Remboursements pour immeubles</i> .) Il existe une règle spéciale transitoire pour traiter des cas où tout ou partie du délai régulier de deux ans pour demander le remboursement pour habitations neuves aux termes de l'article 254 a expiré. Il existe aussi une règle spéciale pour les cas où une personne avait déjà présenté une demande de remboursement qui a fait l'objet d'une cotisation basée sur la définition avant la modification, puisque la Loi ne permet généralement pas plus d'une demande de remboursement portant sur le même sujet. Selon les règles transitoires, une personne a jusqu'au 31 mars 2003 pour présenter une demande originale ou une deuxième demande de remboursement à l'égard d'un immeuble d'habitation couvert maintenant par la définition élargie de «immeuble d'habitation à logement unique».

#### Contrepartie totale

Limite al. 254(2)c)	8. Pour qu'un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves soit versé en application de l'article 254, la « contrepartie » d'une habitation admissible doit être inférieure à 450 000 \$.
« Contrepartie totale » Énoncé de politique P-052	9. La contrepartie totale d'une habitation admissible est le total des montants payés ou payables, plus la valeur de choses faites ou données en échange pour la fourniture par vente de l'habitation ou pour la fourniture par vente d'un droit dans l'habitation. Les articles fournis pour chacun de ces montants doivent avoir été inclus dans l'entente entre les parties avant que l'entente soit close.  10. En plus des montants payés ou payables sur la vente de l'habitation (p. ex. le remboursement pour habitations si l'acheteur et le constructeur conviennent de l'inclure à titre de partie de la contrepartie de l'habitation), la contrepartie totale comprend les paiements au constructeur pour les éléments suivants :
Produits et services	a) les produits et les services qui font partie de l'habitation, comme les appareils ménagers encastrés, l'aménagement paysager, les sous-sols aménagés, les moquettes, les piscines creusées et les garages attenants;

### 19.3.1 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté) (suite)

---

- Dépendances b) les dépendances de l'habitation, comme les garages isolés, les remises fixées en permanence et les piscines hors sol;
- Autres fournitures c) d'autres fournitures (par exemple les appareils ménagers non encastrés) si elles répondent à tous les critères suivants :
- (i) elles font partie d'une contrepartie forfaitaire unique versée à la signature du contrat d'achat et de vente de l'habitation dans lequel la contrepartie payée ou payable à l'égard des fournitures n'est pas indiquée séparément;
  - (ii) elles sont du genre normalement fournies par le constructeur pour des résidences semblables, c'est-à-dire qui n'ont pas été commandées sur mesure (par opposition aux simples changements de couleurs ou aux améliorations habituelles), elles sont généralement offertes par d'autres personnes de l'industrie de la construction, et elles sont liées à l'utilisation de l'habitation par l'acquéreur;
  - (iii) l'acquéreur n'avait pas le choix d'accepter un rabais en espèces ou une autre fourniture au lieu de la fourniture en question;
- Droit équitable d) la fourniture par le constructeur d'un droit sur l'habitation avant la vente de cette habitation<sup>3</sup>;
- Logement en copropriété e) le droit sur les parties communes d'un logement en copropriété et la contrepartie de l'achat d'une aire de stationnement dans l'immeuble d'habitation en copropriété, pourvu que la propriété ou la possession de l'aire de stationnement ait été transférée au même moment que la propriété ou la possession du logement en copropriété.
- Fonds alloué  
Énoncé de politique  
P-069
11. Les dimensions du fonds sous-jacent et contigu qui fait partie d'une habitation admissible correspondent aux dimensions raisonnablement nécessaires à l'usage résidentiel de l'habitation par des particuliers. Si l'habitation inclut une partie de fonds qui n'est pas raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel de l'habitation, le particulier doit exclure la valeur du fonds excédentaire pour déterminer si, oui ou non, la « contrepartie totale » de la propriété (bâtiment et fonds) est visée par les seuils qui donnent droit à un remboursement pour habitations. La valeur du fonds excédentaire doit également être exclue au moment de calculer le remboursement pour habitations. Normalement, jusqu'à un demi-hectare de fonds serait considéré comme étant raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel de l'habitation pour des particuliers. Pour une discussion de la règle du demi hectare et pour des exemples, voyez la section 19.2.1, *Immeubles d'habitation – Ventes*.
- Exclusions 12. La « contrepartie totale » exclut les éléments suivants :

---

Note<sup>3</sup> Par exemple, un particulier paie 25 000 \$ au constructeur pour une option d'achat d'une habitation moyennant un autre montant de 200 000 \$. L'acquéreur aura le droit de demander un remboursement relatif à un montant de 225 000 \$ au moment de l'acquisition de la propriété de l'habitation.

### 19.3.1 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté) (suite)

---

- |                   |  |
|-------------------|--|
| Taxes<br>art. 154 | a) la TPS/TVH et les taxes provinciales applicables (comme les taxes de vente et les droits de cession immobilière provinciaux) payables à l'égard de la vente de l'habitation;            |
| Frais             | b) les frais exigés par des personnes autres que le constructeur, comme les honoraires d'avocat, les frais d'arpentage payés aux évaluateurs, etc.;  |
| Paiement à autrui | c) les paiements pour les produits et les services versés directement aux entrepreneurs autres que le constructeur, même si ces produits et services sont liés directement à l'habitation. |

#### Calcul du remboursement

- |   |   |
|---|---|
| Règle générale<br>al. 254(2)h                         | <p>13. Le remboursement pour habitations prévu à l'article 254 est structuré de façon à assurer un avantage maximal aux acquéreurs d'habitations dont la contrepartie totale est de 350 000 \$ ou moins. Dans ces cas, le remboursement représente 36 % du total de la TPS (ou de la composante fédérale de la TVH) payée, jusqu'à concurrence de 8 750 \$.</p> <p>14. Le remboursement pour habitations est graduellement réduit pour les habitations dont la contrepartie totale est de 350 000 \$ à 450 000 \$. Il n'y a pas de remboursement pour habitations neuves pour les habitations dont la contrepartie totale est de 450 000 \$ ou plus<sup>4</sup>.</p>  |
| L'acheteur présente une<br>demande à Revenu<br>Canada | <p>15. Le tableau 1 ci-dessous montre comment calculer le remboursement pour une habitation (bâtiment et fonds) achetée d'un constructeur lorsque le remboursement ne fait pas partie de la valeur de la contrepartie de l'habitation. Les tableaux 1 et 2 ci-dessous ne visent pas les logements d'une coopératives d'habitations ou les bâtiments achetés d'un constructeur sur des fonds loués admissibles. Pour des renseignements sur la façon de calculer le remboursement pour habitations dans le cas où l'habitation achetée est située un fonds loué admissible, voyez la section 19.3.2, <i>Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds loué)</i>.</p> <p>16. Pour des renseignements sur la façon de</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• calculer le remboursement lorsque le remboursement de la TPS est transféré au constructeur à titre de partie de la contrepartie de l'habitation, voyez la section 19.3.1.1, <i>Le remboursement fait partie de la valeur de la contrepartie</i>;</li><li>• calculer le remboursement lorsque la TVH fait partie de la valeur de la contrepartie, voyez la section 19.3.8, <i>Les remboursements pour habitations neuves et la TVH</i>.</li></ul> |

---

Note<sup>4</sup> En Nouvelle-Écosse, il n'y pas de plafond pour le remboursement de la composante provinciale de la TVH. Voyez la section 19.3.8, *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH*.

### 19.3.1 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté) (suite)

Tableau 1 : Calcul du remboursement pour habitations neuves art. 254

**Tableau 1 : Calcul du remboursement pour habitations neuves lorsque**

- l'habitation est achetée d'un constructeur
- l'achat comprend le fonds afférent
- le remboursement ne fait pas partie de la valeur de la contrepartie de l'habitation

Contrepartie totale	Formule de remboursement	Exemple
Habitation se vendant à 350 000 \$ ou moins	36 % de la TPS* payée par l'acquéreur, jusqu'à concurrence de \$ 8 750	Si la contrepartie totale était 100 000 \$ :  (7 % de 100 000 \$) × 36 % = 2 520 \$
Habitation se vendant à plus 350 000 \$ mais à moins de 450 000 \$	$A \times \frac{(450\ 000\ \$ - B)}{100\ 000\ \$}$ où : A représente le montant maximum du remboursement, soit de 8 750 \$ B la contrepartie totale	Si la contrepartie totale était de 400 000 \$ :  Remboursement = 8 750 \$ × $\frac{(450\ 000\ \$ - 400\ 000\ \$)}{100\ 000\ \$}$  Remboursement = 4 375 \$
Habitation se vendant à 450 000 \$ ou plus	Aucun remboursement	

\*renvoie aussi à la composante fédérale de la TVH. Des exemples illustrant le calcul du remboursement de la composante fédérale de la TVH et de la composante provinciale de la TVH en Nouvelle-Écosse, voyez la section 19.3.8, *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH*.

### 19.3.1 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté) (suite)

Tableau 2 : Exemples de remboursements de la TPS pour habitations neuves  
art. 254

#### Tableau 2 : Calcul du remboursement de la TPS pour habitations neuves lorsque

- l'habitation est achetée d'un constructeur
- l'achat comprend le fonds afférent
- le remboursement n'est pas versé ou crédité par le constructeur

Contrepartie totale	TPS payée	Remboursement de la TPS pour habitations neuves
100 000 \$	7 000 \$	2 520 \$
150 000 \$	10 500 \$	3 780 \$
200 000 \$	14 000 \$	5 040 \$
250 000 \$	17 500 \$	6 300 \$
300 000 \$	21 000 \$	7 560 \$
350 000 \$	24 500 \$	8 750 \$
400 000 \$	28 000 \$	4 375 \$
450 000 \$	31 000 \$	aucun

Délais pour le remboursement  
paragr. 254(3)

17. La TPS/TVH est généralement payable le premier en date du jour où la propriété de l'habitation est transférée et du jour où la possession de l'habitation est transférée aux termes d'une convention de transfert de propriété. Le remboursement pour habitations n'est toutefois pas offert avant le jour où la propriété de l'habitation est transférée.