



# Série des mémorandums sur la TPS/TVH

**AVIS DE MODIFICATION** : le 16 janvier 2002

**AVIS DE MODIFICATION** : le 20 février 2002

**AVIS DE MODIFICATION** : Mai 2006

## 19.3 Remboursements pour immeubles

Juillet 1998

### Aperçu

Cette section du chapitre 19, *Secteurs particuliers : Immeubles*, examine les dispositions qui accordent un remboursement intégral ou partiel de la TPS/TVH payée ou payable à l'égard d'immeubles. 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 sujets sont abordés dans les sections suivantes :

- 19.3.1 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté)
- 19.3.1.1 Le remboursement fait partie de la valeur de la contrepartie
- 19.3.2 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds loué)
- 19.3.3 Remboursement pour habitation en coopérative
- 19.3.4 Remboursement pour habitation construite par le propriétaire
- 19.3.5 Remboursement au propriétaire d'un fonds loué pour usage résidentiel
- 19.3.6 Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit
- 19.3.7 Remboursement pour immeubles – Sujets particuliers
- 19.3.8 Les remboursements pour habitations neuves et la TVH

### Avertissement

Les renseignements contenus dans le présent mémorandum ne remplacent pas les dispositions figurant dans la *Loi sur la taxe d'accise* et dans les règlements connexes. Ils vous sont fournis à titre de référence. Comme ils ne traitent peut-être pas des aspects de vos activités particulières, vous pouvez consulter la Loi ou le règlement pertinent ou communiquer avec n'importe quel bureau des décisions de la TPS/TVH de l'Agence du revenu du Canada (ARC) pour obtenir plus de renseignements. Ces bureaux sont énumérés dans le mémorandum sur la TPS/TVH *Bureaux des décisions de la TPS/TVH de l'Agence du revenu du Canada* (1.2). Pour obtenir un renseignement technique sur la TPS/TVH par téléphone, composez le numéro sans frais 1 800 959-8296.

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

### Remarque

La section 19.3 remplace les mémorandums sur la TPS 500-4-5, *Remboursements pour habitations et autres immeubles* et 500-4-5-1, *Remboursements de la TPS pour habitations neuves transférés aux constructeurs*.

### Immeubles donnant droit aux remboursements pour habitations et autres immeubles

- Remboursements pour habitations neuves
1. Un remboursement d'une partie de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH est accordé, dans des conditions particulières, aux particuliers qui, selon la cas :
- art. 254 et 254.1
- achètent un immeuble d'habitation neuf ou rénové en grande partie d'un constructeur;
- art. 255
- achètent une part du capital social d'une coopérative d'habitation en vue d'occuper un des logements neufs ou rénovés en grande partie;
- art. 256
- construisent ou rénovent en grande partie leur propre immeuble d'habitation, ou qui engage une autre personne pour le faire;
- art. 190 et 256
- convertissent un immeuble non résidentiel en un immeuble d'habitation en vue de l'utiliser comme leur lieu de résidence habituelle;
- art. 254 et 256
- acquièrent un immeuble d'habitation à logement unique qui a été déménagé à un nouvel emplacement en vue de l'utiliser comme leur lieu de résidence habituelle.
- art. 254(2.1), 254.1(2.1), 255(2.1) et 256(2.1)
2. En outre, les particuliers en Nouvelle-Écosse qui ont droit au remboursement indiqué au paragraphe 1, sauf deux exceptions, ont droit également à un remboursement partiel de la composante provinciale de la TVH. Le remboursement de la Nouvelle-Écosse n'est pas accordé dans les cas où le particulier a fait des rénovations majeures à son habitation, ou a engagé quelqu'un pour le faire. Il n'est pas non plus accordé dans les cas où un particulier a converti un immeuble non résidentiel à une habitation.
3. La Loi prévoit des remboursements dans deux secteurs ne touchant pas à la construction d'habitation :
- Fonds loué pour une utilisation exonérée  
art. 256.1
- Le propriétaire, le locataire ou le sous-locataire d'un fonds peut avoir droit à un remboursement de la taxe payée sur l'acquisition d'un fonds, ou sur les améliorations s'y rapportant, si le fonds est fourni par bail, licence ou accord semblable ou par cession de bail à une autre personne qui l'utilise à certaines fins résidentielles exonérées.
- Remboursement à un non-inscrit  
art. 257
- La personne qui n'est pas inscrite aux fins de la TPS/TVH peut, sous réserve de certaines restrictions, avoir droit au remboursement de la taxe payée sur l'acquisition d'un immeuble, ou sur les améliorations s'y rapportant, si cette personne effectue une vente taxable du bien.

### Termes clés

4. Certains des termes qui sont importants pour comprendre le fonctionnement des remboursements pour immeubles sont traités dans la section 19.2, *Immeubles résidentiels*. Cette section d'introduction à la section 19.3 contient plus de termes clés et ajoute à la discussion de la section 19.2.

	Paragraphe
Ajouts majeurs	8
Constructeur	6
Duplex	7
Habitation admissible	5
Lieu de résidence	10
Lieu de résidence habituelle	11
Logement en copropriété	14
Proche	13
Rénovation majeure	15

Habitation admissible

5. Dans les mémorandums de la série des mémorandums sur la TPS/TVH traitant des remboursements pour habitations, le terme «habitation» désigne généralement un immeuble d'habitation à logement unique et un logement en copropriété, qui sont les types d'immeubles d'habitation donnant droit à un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves. Aux fins du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, le terme «habitation» s'applique à une maison individuelle, une maison jumelée, un duplex, une maison en rangée, un logement en copropriété, une maison flottante, une maison mobile ou un logement dans une coopérative d'habitation. Depuis le 1<sup>er</sup> juin 1997, certains gîtes touristiques (voyez le paragraphe 7.1) sont considérés comme des habitations admissibles aux fins du remboursement pour habitations neuves aux termes des articles 254, 254.1 et 256. Le terme «habitation» comprend également les dépendances et les parties communes de l'habitation et, sauf si le fonds est loué, le fonds sous-jacent et contigu qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel de l'habitation. «Habitation» n'inclut pas un immeuble d'habitation à logements multiples autre qu'un duplex ou un gîte touristique. Pour ce qui constitue une superficie de fonds faisant partie d'un immeuble d'habitation, voyez le mémorandum sur la TPS/TVH 19.2.1, *Immeubles résidentiels – Ventes*. Pour en savoir plus sur les remboursements et les maisons mobiles, voyez le mémorandum sur la TPS/TVH 19.3.7, *Remboursements pour immeubles – Sujets particuliers*.

Constructeur  
par. 123(1)

6. Il est important de comprendre la signification du terme « constructeur », plus particulièrement pour déterminer si un remboursement peut être demandé à titre de remboursement pour une habitation construite par un constructeur (aux termes des articles 254 ou 254.1) ou à titre de remboursement pour une unité construite par soi-même (aux termes de l'article 256). Aux fins des remboursements de la TPS/TVH pour habitations neuves, le « constructeur » admissible d'une habitation est la personne qui construit un immeuble d'habitation, ou rénove en grande partie un tel immeuble, sur un fonds appartenant à ce constructeur ou loué par lui. Aux fins de la TPS/TVH, un entrepreneur n'est pas un constructeur sauf s'il est propriétaire ou locataire du fonds sur lequel est sis l'immeuble d'habitation. Le constructeur admissible peut également être 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 ou la personne qui acquiert un droit sur une habitation pendant que celle-ci est en construction ou qu'elle fait l'objet de rénovations majeures. Pour une explication du terme « constructeur », voyez la section 19.2, *Immeubles résidentiels*.

### 19.3 Remboursement pour immeubles (suite)

---

Duplex

7. Un duplex est un immeuble d'habitation ne comprenant pas plus de deux unités résidentielles distinctes en une seule description légale (c.-à-d. qu'il n'existe pas de droits de propriété distincts pour chacune des deux unités). Par conséquent, les dispositions relatives au remboursement peuvent s'appliquer à un duplex ainsi qu'à une maison unifamiliale comprenant un appartement au sous-sol qui est loué ou qui doit l'être. Pour plus de précisions sur les duplex, voyez la section 19.3.7, *Remboursements pour immeubles – Sujets particuliers*.

Gîte touristique

7.1 Depuis le 1<sup>er</sup> juin 1997, un immeuble d'habitation qui contient une ou plusieurs habitations qui sont destinées à être fournies comme chambres dans un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable est considéré comme un immeuble d'habitation à logement unique aux fins du remboursement pour habitations neuves aux termes des articles 254, 254.1 et 256, si l'immeuble d'habitation est la propriété d'un particulier ou s'il est vendu à un particulier et s'il sert principalement (plus de 50 %) comme lieu de résidence habituelle au propriétaire, à un particulier qui lui est lié ou à l'ex-époux ou ancien conjoint de fait du propriétaire. Un tel immeuble d'habitation, communément appelé gîte touristique, est inclus dans la définition d'immeuble résidentiel à logement unique en vertu de ces articles, si la propriété de l'immeuble est transférée à la personne après mai 1997.

Ajouts majeurs  
Bulletin d'information  
technique B-092

8. Aux fins du remboursement de la TPS/TVH, un ajout majeur résulte en la création de ce qui constitue en réalité un nouvel immeuble d'habitation. Pour être considéré comme un ajout majeur, l'ajout doit modifier fondamentalement le caractère de l'immeuble existant au point que l'immeuble original et l'ajout ensemble forment essentiellement un immeuble d'habitation nouvellement construit.

Exemples

9. Pour obtenir plus d'information et des lignes directrices permettant de déterminer si un ajout majeur est admissible à titre d'immeuble d'habitation neuf, voyez le bulletin d'information technique *Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves* (B-092).

Lieu de résidence  
Énoncé de politique  
P-130

10. L'expression « lieu de résidence » est importante lorsqu'il s'agit de déterminer l'admissibilité au remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves. Une des conditions pour avoir droit au remboursement pour habitations neuves veut que le particulier acquière ou construise l'habitation admissible à titre de lieu de résidence habituelle pour lui-même ou pour un proche. De même, le particulier qui achète une part du capital social d'une coopérative d'habitation peut demander le remboursement pour habitations seulement si la part est achetée en vue de l'utilisation d'un logement donné comme lieu de résidence habituelle par le particulier ou par un de ses proches. Un lieu de résidence se distingue nettement d'un logement provisoire. Ces distinctions découlent de l'objet du séjour, de la durée du séjour et de la présence physique de la personne sur les lieux. Pour plus de détails sur le sens de « lieu de résidence », voyez la section 19.2, *Immeubles résidentiels*.

### 19.3 Remboursement pour immeubles (suite)

---

Lieu de résidence habituelle  
art. 254, 254.1, 255 et 256

11. Un acheteur a droit à un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves seulement s'il achète l'habitation neuve à titre de « lieu de résidence habituelle » pour lui-même ou pour un de ses proches (voyez le paragraphe 13). Le lieu de résidence habituelle d'un particulier est généralement la résidence qu'il habite de façon permanente. Une seule résidence peut constituer le lieu de résidence habituelle d'une personne à un moment donné. Si une personne a plus d'un lieu de résidence, on tient compte des facteurs suivants pour déterminer si la résidence peut être considérée comme lieu de résidence habituelle : l'intention du particulier d'utiliser l'habitation à titre de lieu de résidence habituelle, la durée pendant laquelle il habite le lieu, et l'adresse qui figure sur les documents personnels du particulier.

12. L'intention du particulier d'utiliser l'habitation à titre de lieu de résidence habituelle doit être manifeste au moment de l'acquisition, ou dès le début de la construction ou de la rénovation majeure de l'habitation. L'intention d'utiliser l'habitation à titre de lieu de résidence habituelle à une date plus éloignée, telle que la retraite, ne permet pas de considérer l'habitation comme lieu de résidence habituelle. Il faut souligner que le « lieu de résidence habituelle » ne correspond pas nécessairement à la « résidence principale » de la personne aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Proche,  
voir personnes liées  
paragr. 126(2)

13. Le « proche » d'un particulier aux fins du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves désigne un autre particulier qui lui est lié par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption au sens du paragraphe 251(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, et comprend un ex-conjoint du particulier donné. L'expression lien du sang se limite aux parents, aux enfants ou à d'autres descendants ou aux frères et soeurs. L'expression « liens du mariage » comprend le conjoint du particulier et les personnes qui sont liées au conjoint par les liens du sang. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, « proche » comprend une personne unie par les liens d'une union de fait ou un ancien conjoint de fait. Des personnes sont unies par les liens d'une union de fait si l'une vit en union de fait avec l'autre ou avec une personne qui est unie à l'autre par les liens du sang.

Logement en copropriété  
paragr. 123(1)

14. Aux fins du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, un logement en copropriété désigne une habitation distincte dans un bâtiment ainsi que les parties communes applicables. Cette habitation est ou est censée être enregistrée ou décrite sur le plan ou la description enregistrés y afférents (ou sur un plan ou une description analogue enregistrés en conformité avec les lois d'une province).

Rénovation majeure  
Bulletin d'information  
technique B-092

15. Le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves peut être accordé lorsqu'une habitation a fait l'objet de rénovations majeures. En règle générale, aux fins du remboursement, une habitation qui a été rénovée en grande partie est considérée de la même façon qu'une habitation nouvellement construite. Par exemple, si la rénovation d'une habitation est assez importante pour être considérée comme une « rénovation majeure », le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves sera accordé soit à la personne admissible qui a acheté une telle habitation à un « constructeur », soit à un particulier admissible s'il a effectué les rénovations dans le but d'utiliser l'habitation comme son lieu de résidence habituelle ou s'il a confié à un entrepreneur le soin de faire les rénovations. Cependant, le remboursement de la Nouvelle-Écosse (le remboursement pour une partie de la composante provinciale de la TVH pour des habitations situées en Nouvelle-Écosse) n'est pas offert dans les cas où des particuliers ont fait des rénovations à une habitation ou ont engagé un entrepreneur pour le faire. Pour des lignes directrices sur la façon de déterminer si une rénovation constitue une rénovation majeure, consultez le bulletin d'information technique (B-092) *Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*.

### Demande de remboursement pour habitations

Tous doivent être  
admissibles, un seul  
remboursement peut  
être demandé  
paragr. 262(3)

16. Si deux particuliers ou plus achètent, construisent ou rénovent en grande partie une habitation, ou s'ils engagent une autre personne pour le faire, chacun des particuliers doit satisfaire à toutes les conditions d'admissibilité au remboursement particulier demandé. Toutefois, un seul d'entre eux peut demander le remboursement. Il ne peut donc y avoir qu'un seul demandeur par remboursement.

Formulaire GST190

17. La publication intitulée *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves* renferme le formulaire de demande de remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, soit le GST190. Le guide qui accompagne le formulaire donne des instructions détaillées sur la façon de remplir la demande.

Demande de  
remboursement  
paragr. 254(5)

18. Dans les cas où le constructeur verse le remboursement directement au particulier, ou le porte directement à son crédit, le constructeur doit présenter la demande au Ministère. Le constructeur remplit la partie du formulaire concernant les renseignements généraux sur le constructeur, vérifie que l'acheteur a dûment autorisé la demande et envoie la demande remplie avec sa déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration au cours de laquelle le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves a été versé au particulier ou porté à son crédit.

Transfert du  
remboursement au  
constructeur

19. Dans la plupart des cas où le constructeur verse le remboursement à l'acheteur ou le porte à son crédit, le remboursement devient partie de la contrepartie de l'habitation que le constructeur vend à l'acheteur. Dans ces cas, le calcul du remboursement doit tenir compte du fait que la valeur de la contrepartie inclut le montant du remboursement.

- Pour obtenir des renseignements sur la façon de calculer le remboursement de la TPS pour un immeuble admissible non assujéti à la TVH lorsque la valeur de la contrepartie de l'habitation comprend le remboursement de la TPS, consultez la section 19.3.1.1, *Le remboursement fait partie de la valeur de la contrepartie*.

### 19.3 Remboursement pour immeubles (suite)

---

- Pour obtenir des renseignements sur la façon de calculer le remboursement pour un immeuble admissible assujéti à la TVH lorsque le remboursement fait partie de la valeur de la contrepartie de l'habitation, consultez la section 19.3.8, *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH*.

Demands présentées directement	20. Lorsque le constructeur ne verse pas ou ne crédite pas le remboursement au particulier, ou lorsque le particulier construit lui-même son habitation ou y apporte lui-même des rénovations majeures ou achète une part admissible dans une coopérative d'habitation, le particulier doit présenter la demande directement au Ministère qui lui verse ensuite directement le remboursement.
Intérêts	21. Le Ministère ne verse pas d'intérêts relativement au montant du remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves versé ou crédité par le constructeur. Si l'acheteur présente la demande de remboursement, le Ministère versera des intérêts si le remboursement n'est pas émis dans les 60 jours suivant la date de réception du formulaire.
Autres remboursements pour immeubles	22. Les sections 19.3.1 à 19.3.5 et la section 19.3.8 traitent des remboursements de la TPS pour habitations neuves et des remboursements de la composante fédérale de la TVH pour habitations neuves. Le remboursement d'une partie de la composante provinciale de la TVH pour des habitations situées en Nouvelle-Écosse est traité dans la section 19.3.8, <i>Les remboursements pour habitations neuves et la TVH</i> . Pour obtenir plus de renseignements sur la façon de demander les autres remboursements pour immeubles, consultez les sections 19.3.5, <i>Remboursement au propriétaire d'un fonds loué pour usage résidentiel</i> , et 19.3.6, <i>Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit</i> .

### Obligation solidaire

Remboursement d'un montant inexact paragr. 254(6) et 254.1(6)	23. Le constructeur est tenu solidairement responsable avec l'acheteur s'il verse directement à ce dernier, ou porte à son crédit, un montant auquel ce dernier n'a pas droit. Le constructeur est également tenu solidairement responsable avec l'acheteur s'il verse ou crédite un montant qui excède le montant du remboursement auquel le particulier a droit. Lorsque le Ministère a crédité au constructeur un montant inexact, le montant doit être remboursé au Ministère.
---	--