



Série des mémoires sur la TPS/TVH

AVIS DE MODIFICATION : le 16 janvier 2002

AVIS DE MODIFICATION : le 20 février 2002

19.3.2 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds loué)

Juillet 1998

Aperçu

L'article 254.1 de la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi) offre un remboursement pour habitations neuves dans les cas où un particulier achète un bâtiment qui fait partie d'un immeuble d'habitation à logement unique neuf ou d'un logement en copropriété neuf, et qui loue le fonds alloué à l'habitation du constructeur selon un bail à longue durée ou comportant une option d'achat. L'article 254.1 s'applique également dans les cas où le constructeur a cédé le droit de tenure à bail dans le fonds sur lequel le bâtiment est sis.

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 22 à 27 du mémoire sur la TPS 500-4-5, *Remboursements pour habitations et autres immeubles*. Les traits verticaux dans la marge indiquent des changements importants.

Bâtiment sur fonds loué

Habitation admissible
al. 254(2)a)

1. Le particulier qui achète un immeuble d'habitation à logement unique nouvellement construit ou ayant fait l'objet de rénovations majeures et qui loue le fonds y afférent peut demander un remboursement pour la partie de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH comprise dans le prix d'achat du bâtiment. En ce qui concerne les demandes de remboursement présentées au Ministère depuis le 23 avril 1996, le remboursement vise aussi les ventes de logements en copropriété neufs construits sur un fonds loué. De plus, depuis le 26 novembre 1997, le remboursement est accordé pour les duplex pourvu que toutes les autres conditions visant le remboursement soient remplies. Veuillez remarquer aussi que, depuis le 20 octobre 2000, le remboursement est accordé dans les cas où le fonds lié à l'habitation est fourni par licence ou accord semblable. (Dans le reste du présent memorandum, la mention de fonds acquis par bail vaut mention de fonds acquis par bail, licence ou accord semblable, si la fourniture est effectuée le 20 octobre 2000 ou après.)

2. Un particulier peut avoir droit au remboursement pour habitations neuves si les conditions suivantes sont remplies :

Le constructeur est
obligé de payer la
taxess-al. 191(1)b)(ii)

a) le constructeur établit sa cotisation de la TPS/TVH aux termes du paragraphe 191(1) ou 191(3), calculée selon la juste valeur marchande du bâtiment et du fonds loué¹;

b) le particulier achète le bâtiment du constructeur;

c) la vente du bâtiment au particulier n'est pas assujettie à la TPS/TVH (le constructeur doit établir sa propre cotisation, voyez le point a) ci-dessus);

Bail de longue durée ou
option d'achat

d) le fonds sur lequel le bâtiment est situé fait l'objet d'un bail pour une période d'au moins vingt ans, ou il existe une option d'achat²;

Note¹
Pas de taxe = pas de
remboursement
paragr. 254.1(2.1)

Il faut souligner qu'aucun remboursement n'est accordé dans les cas où le constructeur est réputé avoir effectué une fourniture taxable d'un bien selon les règles sur la fourniture à soi-même prévues au paragraphe 191(1) ou 191(3), mais qu'en vertu d'une autre loi ou législation il est exonéré du paiement de la TPS/TVH à l'égard de la fourniture réputée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à un remboursement pour lequel une demande a été reçue par un bureau de Revenu Canada avant le 23 avril 1996. Pour en savoir plus long sur les règles sur la fourniture à soi-même, voyez la section 19.2.3, *Immeubles résidentiels - Fournitures réputées*.

Note²
paragr. 254.1(1)

Il faut noter que pour les fournitures effectuées après le 14 septembre 1992, la définition de « bail de longue durée » a été précisée afin de souligner que la période de vingt ans prévue par le bail doit être une période de possession continue. Cette précision ne s'applique toutefois pas lorsqu'il s'agit de déterminer un montant réclamé dans une demande de remboursement reçu par un bureau de Revenu Canada avant le 23 avril 1996.

19.3.2 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds loué) (suite)

| | |
|-------------------------------------|--|
| Lieu de résidence habituelle | e) au moment où le particulier devient responsable aux termes de la convention de vente de l'habitation, il entend utiliser l'habitation comme lieu de résidence habituelle pour lui-même ou pour un proche, ce qui comprend un ex-époux et, depuis le 1 ^{er} janvier 2001 un ancien conjoint de fait; |
| Limite de la juste valeur marchande | f) au moment de la prise de possession par le particulier, la juste valeur marchande du bâtiment (y compris les structures liées, comme une remise isolée ou un garage isolé) et du fonds afférent est inférieure à 481 500 \$; |
| Moment de possession | g) le transfert de la possession au particulier survient une fois que la construction ou les rénovations majeures de l'habitation sont achevées en grande partie; |
| Bâtiment non occupée | h) personne n'occupe le bâtiment à titre résidentiel ou d'hébergement entre le moment où la construction ou les rénovations majeures sont achevées en grande partie et le moment où la possession est transférée au particulier; |
| Premier occupant | i) le particulier ou son proche est la première personne à occuper le bâtiment à titre résidentiel une fois que la construction ou les rénovations majeures sont achevées en grande partie ³ ; |
| Délai paragr. 254.1(3) | j) la demande de remboursement est présentée dans le délai requis si, selon le cas : <ul style="list-style-type: none">• la possession de l'immeuble est transférée au particulier après juin 1996, le particulier doit présenter sa demande de remboursement au Ministère dans les deux ans suivant le jour où la possession de l'immeuble lui est transférée;• le particulier présente la demande de remboursement au constructeur et que la possession est transférée après juin 1996, le particulier doit présenter sa demande de remboursement au constructeur dans les deux ans suivant le jour où la possession de l'immeuble lui est transférée;• la possession de l'immeuble été transférée au particulier avant juillet 1996, la demande de remboursement doit être présentée dans les quatre ans suivant le jour où l'acheteur a pris possession de l'immeuble. |

Note³

Si le droit d'un particulier dans l'habitation est revendu ou cédé par le particulier avant que quiconque n'ait occupé le bâtiment, le particulier peut tout de même demander le remboursement, et la revente ou la cession est exonérée de la TPS/TVH. Si le particulier loue le bâtiment avant d'en faire son lieu de résidence habituelle, le remboursement n'est pas offert. Dans une situation où le particulier revend ou cède le droit dans 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.

19.3.2 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds loué) (suite)

Règles transitoires –
Gîtes touristiques

2.1 Depuis le 1^{er} janvier 1997, la définition d'immeuble d'habitation à logement unique à l'article 254.1 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, *Remboursements pour immeubles*.) Il existe une règle spéciale transitoire pour traiter des cas où tout ou une partie du délai régulier de deux ans pour demander le remboursement pour habitations neuves aux termes de l'article 254.1 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 maintenant couvert par la définition élargie de «immeuble d'habitation à logement unique».

Maisons mobiles

3. Le remboursement ne s'applique pas aux maisons mobiles qui ne sont pas fixées sur le fonds loué ou qui sont situées dans un parc à roulotte résidentiel puisque le constructeur (c.-à-d. le concessionnaire ou le fabricant) n'est pas tenu d'établir sa cotisation de taxe selon la juste valeur de la maison mobile située sur un fonds loué (voyez le point a) au paragraphe 2). Dans de tels cas, la vente de la maison mobile nouvellement construite ou faisant l'objet de rénovations majeures est assujettie à la TPS/TVH, et un remboursement pour habitation construite par le constructeur, en application de l'article 254, ou un remboursement pour habitation construite par le propriétaire en application de l'article 256, peut être accordé si les exigences d'admissibilité de l'un ou l'autre des articles sont respectées. (Pour des renseignements sur le remboursement prévu à l'article 254, voyez la section 19.3.1, *Remboursement pour habitation construite par le constructeur (fonds acheté)*; pour le remboursement prévu à l'article 256, voyez la section 19.3.4, *Remboursement pour habitation construite par le propriétaire*. Pour des renseignements sur les demandes de remboursement et les maisons mobiles, voyez la section 19.3.7, *Remboursements pour immeubles – Sujets particuliers*.)

Vente ultérieure d'un
fonds loué

4. La vente ultérieure d'un fonds loué par le constructeur est habituellement exonérée de la TPS/TVH en application de l'article 5.2 de la partie I de l'annexe V (vente d'un fonds loué qui fait partie d'un immeuble d'habitation).

Le constructeur
construit sur un fonds
loué

5. L'article 254.1 ne s'applique qu'aux cas où le bâtiment (sur un fonds loué) est acheté d'un constructeur. Il ne s'applique pas à un particulier qui loue un fonds et construit ensuite, ou engage quelqu'un pour construire, un bâtiment dont il entend faire son lieu de résidence habituelle. Un tel particulier peut demander le remboursement pour habitation construite par le propriétaire prévu à l'article 256 pourvu que les conditions d'admissibilité soient respectées. (Pour des renseignements sur le remboursement prévu à l'article 256, voyez la section 19.3.4, *Remboursement pour habitation construite par le propriétaire*.)

Contrepartie totale

Articles à inclure ou à exclure de la contrepartie totale

6. Le remboursement pour habitations est fondé sur la contrepartie totale payée ou payable pour le bâtiment (et les structures y afférentes) et il est généralement semblable aux montants payés ou payables pour les maisons achetées d'un constructeur avec le fonds y afférent. Les articles à inclure ou à exclure de la contrepartie totale sont examinés dans la section 19.3.1, *Remboursement pour habitation construite par le constructeur (fonds acheté)*. Aucun montant payé ou payable à titre de loyer du fonds, ni aucun montant payé ou payable comme option d'achat du fonds ne doit être inclus dans le calcul du remboursement d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété lorsque le fonds alloué au bâtiment est loué.

Calcul du remboursement

Remboursement art. 254.1

7. Le remboursement pour habitations prévu à l'article 254.1 est calculé à 2,34 % de la contrepartie totale payable, jusqu'à concurrence de 8 750 \$, pour le bâtiment et les structures y afférentes, comme une remise ou un garage isolé, si la juste valeur marchande de l'habitation, des structures y afférentes et du fonds s'y rapportant ne dépasse pas 374 500 \$. Le remboursement est graduellement réduit lorsque la juste valeur marchande se situe entre 374 500 \$ et 481 500\$. Une fois que la juste valeur marchande atteint 481 500 \$, aucun remboursement n'est offert. (Pour des renseignements sur la quantité de fonds faisant partie de l'immeuble d'habitation au moment de déterminer la juste valeur marchande, voyez la discussion sur le fonds alloué et sur la règle du demi-hectare dans la section 19.3.1, *Remboursement pour habitation construite par le constructeur (fonds acheté)*).

19.3.2 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds loué) (suite)

Remboursement
art. 254.1

Calcul du remboursement (immeuble acheté, fonds loué) lorsque le remboursement ne fait pas partie de la valeur de la contrepartie du bâtiment :

| Juste valeur marchande du fonds, du bâtiment et des structures y afférentes | Calcul du remboursement | Exemple ⁴ |
|---|--|---|
| 374 500 \$ ou moins | 2,34 % de la contrepartie totale du bâtiment, du fonds et des structures y afférentes, jusqu'à concurrence de 8 750 \$ | <p><i>Supposons que la contrepartie totale de l'habitation et des structures y afférentes est de 90 000 \$.</i></p> <p>Remboursement = (90 000 \$ × 2,34 %) = 2 106 \$</p> |
| Plus de 374 500 \$ mais moins de 481 500 \$ | $A \times \frac{(481\,500 \$ - B)}{107\,000 \$}$ <p>où :</p> <p>A représente 2,34 % de la contrepartie de l'habitation et des structures y afférentes, jusqu'à concurrence de 8 750 \$</p> <p>B la juste valeur marchande de l'immeuble (le fonds, le bâtiment et les structures y afférentes)</p> | <p><i>Supposons qu'un acheteur conclut un contrat d'achat et paie 300 000 \$ à titre de contrepartie totale à un constructeur pour le bâtiment et les structures y afférentes. L'acheteur a un bail de vingt ans pour le fonds évalué à 75 000 \$.</i></p> <p>A = 2,34 % de la contrepartie totale du bâtiment et des structures y afférentes = 300 000 \$ × 2,34 % = 7 020 \$</p> <p>B = 375 000 \$</p> <p>Remboursement = 7 020 \$ × $\frac{(481\,500 \\$ - 375\,000 \\$)}{107\,000 \\$}$ = 6 987 \$</p> |
| 481 500 \$ ou plus | aucun remboursement | |

Note⁴

Dans ces exemples, le constructeur est tenu de déclarer la TPS/TVH en application du paragraphe 191(1) sur la juste valeur marchande du fonds et du bâtiment. La vente ultérieure du bâtiment et du fonds est exonérée en application des articles 5.1 et 5.2, respectivement, de la partie I de l'annexe V, lorsque toutes les conditions y contenues sont respectées. Pour une discussion de l'article 191 et des dispositions portant sur la fourniture à soi-même, voyez la section 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*.

19.3.2 Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds loué) (suite)

Remboursement de la
Nouvelle-Écosse

8. Le remboursement d'une partie de la composante provinciale de la TVH est offert pour les achats admissibles de bâtiments qui sont sis sur un fonds loué en Nouvelle-Écosse. Pour plus de renseignements, voyez la section 19.3.8, *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH*.