



Série des mémoires sur la TPS/TVH

19.3.3 Remboursement pour habitation en coopérative

Juillet 1998

Aperçu Le particulier qui achète une part du capital social d'une coopérative d'habitation peut avoir droit à un remboursement de la TPS/TVH pour habitations en application de l'article 255 de la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi). L'acheteur d'une part du capital social d'une coopérative d'habitation peut avoir droit aussi à un remboursement pour habitations lorsque la coopérative fait des rénovations majeures à l'immeuble, si les conditions d'admissibilité sont respectées.

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 28 à 31 du mémoire sur la TPS 500-4-5, *Remboursements pour habitations et autres immeubles*. Les traits verticaux dans la marge indiquent des changements importants.

Conditions d'admissibilité

- Coopérative d'habitation** paragr. 123(1)
1. « Coopérative d'habitation » s'entend d'une personne morale constituée sous le régime d'une loi fédérale ou provinciale la concernant ou concernant la constitution de coopératives, en vue de fournir à ses membres, par bail, licence ou accord semblable, des habitations pour occupation à titre résidentiel, si les conditions suivantes sont réunies :
 - a) la loi sous le régime de laquelle elle est constituée, sa charte, ses statuts constitutifs ou ses règlements administratifs, ou encore les contrats qu'elle conclut avec ses membres, requièrent que ses activités couvrent autant que possible leurs frais après la constitution de réserves suffisantes et laissent entrevoir la possibilité de répartition des excédents provenant de ces activités entre ses membres en proportion de leur apport commercial;

19.3.3 Remboursement pour habitation en coopérative (suite)

	b) nul membre (sauf d'autres coopératives) n'a plus d'une voix dans la conduite des affaires de la coopérative;
	c) au moins 90 % de ses membres sont des particuliers ou d'autres coopératives, qui détiennent au moins 90 % de ses parts.
Remboursement pour coopérative d'habitation art. 255	2. Un particulier qui achète une part du capital social d'une coopérative d'habitation peut avoir droit à un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves si toutes les conditions suivantes sont réunies :
La coopérative paie la taxe	a) la coopérative d'habitation paie la taxe relativement à l'acquisition de l'ensemble de l'immeuble ou est tenue, à titre de constructeur, de payer la taxe selon les règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191 ¹ ;
La propriété est transférée au particulier	b) la coopérative d'habitation fournit une part de son capital social au particulier et lui en transfère la propriété;
Résidence habituelle	c) la part est achetée en vue de l'utilisation d'un logement donné comme résidence habituelle du particulier ou d'un proche;
Limite de la contrepartie	d) la contrepartie totale de la part est inférieure à 481 500 \$;
Logement non occupé auparavant	e) personne n'occupe le logement donné à titre résidentiel ou d'hébergement entre le moment où la construction ou les rénovations majeures sont achevées en grande partie et celui où la possession du logement est transférée au particulier;
Premier occupant	f) le particulier ou un de ses proches est la première personne à occuper le logement à titre résidentiel après que la possession est transférée au particulier ² ;
Délais paragr. 255(3)	g) la demande de remboursement est produite dans les délais requis : <ul style="list-style-type: none">• lorsque la propriété de la part du capital social est transférée au particulier après juin 1996, la demande de remboursement doit être présentée dans les deux ans suivant le jour où la propriété de la part est transférée au particulier;

Note¹

Puisque la coopérative d'habitation a payé la taxe à l'égard des parts, il n'y a pas de taxe sur la vente ultérieure d'une part. La contrepartie de la part tiendra compte de la taxe incorporée dans le prix de l'immeuble pour la coopérative. Pour en connaître plus sur l'article 191 et les autres dispositions relatives à la fourniture à soi-même, voyez la section 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*.

Note²

Si la part est vendue et que la propriété de celle-ci est transférée par le particulier avant que quiconque ait occupé le logement, le particulier peut quand même demander le remboursement, et la revente de la part est exonérée de la taxe. Il convient de souligner que si le particulier choisit de louer le logement avant de l'occuper à titre résidentiel, le remboursement n'est pas offert. Si le particulier revend la part, il doit pouvoir prouver que lui-même ou son proche avait vraiment l'intention d'utiliser l'habitation comme résidence habituelle.

19.3.3 Remboursement pour habitation en coopérative (suite)

- | | |
|--------------------------------|--|
| Demande présentée au Ministère | <ul style="list-style-type: none">• lorsque la propriété de la part du capital social est transférée au particulier avant juillet 1996, la demande de remboursement doit être présentée dans les quatre ans suivant le jour où la propriété de la part est transférée au particulier. <p>3. Il faut souligner que le particulier doit demander le remboursement prévu à l'article 255 directement à Revenu Canada.</p> |
| S'il y a rénovation majeure | <p>4. L'acheteur peut avoir droit au remboursement si la coopérative fait des rénovations majeures à l'immeuble et si les conditions susmentionnées sont remplies au moment où la part est vendue.</p> |
| S'il y a revente | <p>5. Si la part du capital social est vendue à un autre particulier avant que l'acheteur n'occupe l'habitation, l'acheteur initial peut avoir droit au remboursement si les autres conditions d'admissibilité sont remplies³. La vente de la part dans la coopérative est exonérée.</p> |

Contrepartie totale

- | | |
|---------------------------------|---|
| Montants à inclure al. 255(2)d) | <p>6. Le remboursement pour habitations en coopérative est fondé sur la contrepartie totale payée ou payable pour la fourniture au profit de l'acheteur d'une part, d'une participation dans la coopérative ou d'un droit sur l'immeuble ou l'habitation, et est en général semblable aux montants compris dans la contrepartie totale déterminée pour une habitation achetée d'un constructeur avec le fonds y afférent. La contrepartie totale ne doit pas dépasser 481 500 \$. Pour plus de renseignements, voyez la discussion sur la contrepartie totale dans la section 19.3.1, <i>Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté)</i>.</p> |
|---------------------------------|---|

Calcul du remboursement

- | | |
|-----------------------------|---|
| Formules al. 252(2)g) et h) | <p>7. La formule pour calculer le remboursement pour habitations est semblable à celle utilisée pour les habitations achetées lorsque le fonds y afférent est loué. Le remboursement est calculé à 2,34 % de la contrepartie totale jusqu'à concurrence de 8 750 \$, et est réduit graduellement à zéro lorsque la contrepartie totale augmente de 374 500 \$ à 461 500 \$.</p> |
|-----------------------------|---|

Note³ Dans une situation où le particulier revend la part, il doit pouvoir prouver que lui-même ou son proche avait vraiment l'intention d'utiliser l'habitation comme résidence habituelle.

19.3.3 Remboursement pour habitation en coopérative (suite)

Habitations en coopérative
art. 255

Calcul du remboursement pour habitations en coopérative

Montant total payé	Calcul du remboursement
374 500 \$ ou moins	2,34 % du montant total payé jusqu'à concurrence de 8 750 \$
plus de 374 500 \$ mais moins de 481 500 \$	$A \times (481\,500 \$ - B) / 107\,000 \$$ où : A est le montant maximum du remboursement, soit 8 750 \$, B est le montant total payé par le particulier pour la part ou le droit dans la coopérative, l'immeuble ou l'habitation
481 500 \$ ou plus	aucun remboursement

Remboursement de la Nouvelle-Écosse

8. Le remboursement d'une partie de la composante provinciale de la TVH est offert à l'égard d'achats admissibles de parts dans le capital social d'une coopérative d'habitation en Nouvelle-Écosse. Pour plus de renseignements, voyez la section 19.3.8, *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH*.