



Série des mémorandums sur la TPS/TVH

AVIS DE MODIFICATION : le 20 février 2002

19.3.4 Remboursement pour habitation construite par le propriétaire

Août 1998

Aperçu

Un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves est accordé pour la partie de la taxe payée par un particulier qui construit lui-même son lieu de résidence habituelle ou qui y fait des rénovations majeures, ou qui engage une autre personne pour le faire. Le montant du remboursement pour habitation construite par le propriétaire est calculé selon la taxe payée relativement à l'achat du fonds, aux matériaux de construction, aux frais de construction et aux autres améliorations apportées à l'habitation, et dépend de la juste valeur marchande du bien au moment où la construction ou les rénovations majeures sont achevées en grande partie. Pour connaître les expressions clés utilisées dans cette section, voyez la section 19.3, *Remboursements pour immeubles*.

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

Cette section du chapitre 19, *Secteurs particuliers : Immeubles*, annule et remplace les paragraphes 32 à 39 du mémorandum sur la TPS 500-4-5, *Remboursements pour habitations et autres immeubles*. Les traits verticaux dans la marge indiquent des changements importants.

Habitations admissibles

Habitation construite par soi-même art. 256

1. Le particulier qui construit lui-même son lieu de résidence habituelle ou celui d'un de ses proches, ou qui y fait des rénovations majeures, ou qui engage une autre personne pour le faire, peut avoir droit au remboursement pour habitations neuves en application de l'article 256 de la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi), si certaines conditions d'admissibilité sont respectées.

19.3.4 Remboursement pour habitation construite par le propriétaire (suite)

Immeuble d'habitation à logement unique, maison mobile

2. Le remboursement est accordé si le particulier construit un immeuble d'habitation à logement unique ou y fait des rénovations majeures. Le remboursement est également accordé pour une maison mobile achetée d'un constructeur, pourvu qu'aucun remboursement n'ait été demandé en application de l'article 254 ou 254.1.

Duplex

3. Un immeuble d'habitation à logement unique comprend un immeuble d'habitation à logements multiples ne contenant pas plus de deux habitations. Ainsi, un remboursement pour habitations neuves peut être accordé, en application de l'article 256, au particulier qui construit lui-même un duplex ou qui y fait des rénovations majeures, ou qui engage une autre personne pour le faire. Il faut souligner que si une proportion de plus de 50 % d'un duplex construit par soi-même qui vient d'être construit ou rénové en grande partie est louée à une personne non liée, le propriétaire peut être assujéti à la taxe fondée sur la juste valeur marchande du duplex, en application des règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191.

Gîtes touristiques

3.1 Depuis le 1^{er} juin 1997, la définition de «immeuble d'habitation à logement unique» à l'article 256 est élargie afin d'inclure 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, si l'immeuble d'habitation est la propriété d'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. Cette modification apportée à la définition d'immeuble d'habitation à logement unique s'applique pour déterminer un remboursement d'une personne aux fins de l'article 256 relativement à un immeuble d'habitation que la personne a construit ou rénové en grande partie, ou a engagé une autre personne pour le construire ou le rénover, si la construction ou la rénovation majeure n'est achevée en grande partie qu'après mai 1997.

Logement en copropriété al. 256(2)a)

4. Le remboursement pour habitations neuves prévu à l'article 256 s'applique également à un logement en copropriété si la demande de remboursement est présentée le 23 avril 1996 ou après. Cependant, ce remboursement n'est pas accordé à l'égard de logements en copropriété si, avant le 23 avril 1996, l'une ou l'autre des situations suivantes se présentait :

- l'immeuble d'habitation était occupé à titre résidentiel ou d'hébergement après que la construction ou les rénovations majeures avaient commencé;
- la construction ou les rénovations majeures de l'immeuble d'habitation étaient achevées en grande partie;
- le demandeur avait transféré la propriété de l'immeuble d'habitation suite à sa vente.

Habitation du constructeur

5. Si le particulier est un constructeur de profession qui construit son propre immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété, le remboursement pour habitations peut lui être accordé si l'habitation est construite pour servir de lieu de résidence habituelle au particulier ou à son proche.

19.3.4 Remboursement pour habitation construite par le propriétaire (suite)

- Produits de l'assurance 6. Un remboursement pour habitations à l'égard d'une habitation construite par soi-même peut être accordé dans le cas d'une habitation endommagée en grande partie qui a dû être reconstruite (c.-à-d. nouvellement construite ou ayant fait l'objet de rénovations majeures) et que la reconstruction est payée par les produits d'un règlement en vertu d'une police d'assurance, pourvu que les autres critères relatifs au remboursement soient respectés.
- Particulier qui déménage une habitation sur un nouvel emplacement 7. Si un particulier possède ou achète une maison neuve ou non neuve, sauf une maison mobile ou une maison flottante, et qu'il la déménage sur une nouvelle description légale (c.-à-d. un nouveau terrain), il peut avoir le droit de demander un remboursement pour habitation construite par soi-même, pourvu que les conditions d'admissibilité soient respectées (celles-ci sont énoncées sous la rubrique suivante). La maison installée sur un nouvel emplacement est généralement traitée aux fins de la TPS/TVH de la même manière qu'une habitation nouvellement construite par soi-même. (Pour des renseignements sur le traitement aux fins de la TPS/TVH de maisons déplacées, voyez la section 19.2.4, *Immeubles résidentiels – Sujets particuliers.*)

Particuliers admissibles

- Conditions art. 256 8. Un particulier peut avoir droit à un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves en application de l'article 256 si les conditions suivantes sont réunies :
- Lieu de résidence habituelle a) l'habitation doit servir de lieu de résidence habituelle au particulier ou à son proche;
- Limite de la juste valeur marchande b) la juste valeur marchande de l'habitation, y compris le fonds qui fait partie de l'immeuble d'habitation, est inférieure à 450 000 \$ (TPS/TVH non comprise) au moment où la construction ou les rénovations majeures sont achevées en grande partie;
- Taxe payée c) la taxe relative à l'achat du fonds (ou d'un droit sur ce fonds) qui fait partie d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété, ou la taxe relative à la fourniture au profit du particulier d'améliorations à ce fonds ou de la maison même a été payée par le particulier (soit le « total de la taxe payée par le particulier »; voyez les paragraphes 9 à 20);
- Premier occupant d) le particulier ou son proche est la première personne à occuper l'habitation après que la construction ou les rénovations majeures sont commencées.¹

¹Note

Si l'habitation est vendue avant que quiconque l'ait occupée, le particulier peut tout de même demander le remboursement et la vente par lui est exonérée de la taxe. Si le particulier vend 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. Il convient de souligner que si le particulier choisit de louer l'habitation avant qu'elle ait été occupée par le particulier ou son proche comme lieu de résidence habituelle, le remboursement n'est pas accordé.

Total de la taxe payée

Total de la taxe payée
al. 256(2)c)

9. Le montant du remboursement est basé sur le « total de la taxe payée ». Le total de la taxe payée désigne la taxe payée en application du paragraphe et des articles suivants :

- paragraphe 165(1) — la TPS ou la composante fédérale de la TVH;
- article 212 — la taxe sur les produits importés;
- article 218 — la taxe sur les fournitures taxables importées,

qui a été payée par le particulier à l'égard de l'achat du fonds (ou d'un droit sur le fonds) qui fait partie d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété, ou à l'égard de la fourniture d'améliorations à ce fonds ou à l'habitation.

Montants admissibles
au remboursement
prévu à l'article 256

- Fonds

10. Le fonds qui fait partie d'un immeuble d'habitation à logement unique est la partie du fonds sous-jacente et contiguë à l'immeuble d'habitation qui est raisonnablement nécessaire à l'usage de l'immeuble comme lieu de résidence pour des particuliers. De même, le fonds qui fait partie d'un logement en copropriété est le fonds sous-jacent et contigu au bâtiment qui est attribuable au logement et qui est raisonnablement nécessaire à l'usage de l'immeuble comme lieu de résidence pour des particuliers. Le fonds contigu peut comprendre une voie d'accès pour autos, une aire de stationnement, un jardin ou une piscine creusée. Ces éléments sont considérés comme faisant partie de l'immeuble d'habitation pourvu que celui-ci soit raisonnablement nécessaire à l'usage de l'immeuble ou de l'habitation comme lieu de résidence pour des particuliers. (Pour en savoir plus sur la superficie de fonds qui entre dans le calcul du remboursement, voyez la section 19.3.1, *Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté)*).

- Droit sur le fonds

11. « Un droit » sur le fonds qui fait partie d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété peut comprendre un droit juridique ou d'équité. Toute taxe payée relativement à l'acquisition d'un droit sur le fonds qui fait partie d'un immeuble d'habitation à logement unique ou qui est attribuable à un logement en copropriété (p. ex. l'acquisition d'une option d'achat d'un tel fonds) peut donner droit au remboursement. Les montants versés pour la fourniture des droits permanents d'utilisation du fonds sans propriété légale du fonds sous-jacent (p. ex. la location du fonds) ne donne pas droit au remboursement puisque la fourniture ne vise pas la vente du fonds ou la vente d'un droit sur ce dernier.

- Amélioration
paragr. 123(1)

12. « Amélioration » dans le cas d'une immobilisation est définie comme tout bien ou service dans la mesure où la contrepartie du bien ou du service est incluse dans le calcul du prix de base rajusté de l'immobilisation aux fins de l'impôt sur le revenu. Si l'immobilisation en question est un immeuble d'habitation, l'amélioration doit viser un bien ou un service dont la contrepartie est incluse dans le prix de base rajusté de l'immeuble d'habitation. Une telle amélioration à un immeuble d'habitation à logement unique ou à un logement en copropriété comprend les biens et les services acquis en vue d'apporter des améliorations au fonds lié, de construire ou d'améliorer la maison ou ses dépendances.

19.3.4 Remboursement pour habitation construite par le propriétaire (suite)

- Dépendance 13. En général, une dépendance est un élément qui est annexé à un autre élément ou en fait partie, et qui est le principal élément de l'article ou de l'objet donné. Habituellement, pour être considéré comme une dépendance, un élément est adapté à l'usage du bien auquel il est relié, et on prévoit qu'il sera fixé au fonds de façon permanente. Comme telle, la dépendance est considérée comme faisant partie de l'immeuble d'habitation pourvu qu'elle soit raisonnablement nécessaire à l'usage du bâtiment comme lieu de résidence pour des particuliers. Par exemple, un garage isolé permanent ou une cabane de jardin pourrait être considérée comme une dépendance.

Inclus dans le total de la taxe payée

14. En général, la taxe payée à l'égard des éléments énoncés ci-dessous peut être incluse au moment de calculer le total de la taxe payée, pourvu que l'élément fasse partie du prix de base rajusté de l'immeuble d'habitation et que la dépense réponde aux autres conditions d'admissibilité au remboursement prévu à l'article 256 :

- le fonds (voyez le paragraphe 10);
- le droit ou l'option (voyez le paragraphe 11);
- les honoraires d'architecte;
- la location de matériel directement lié à la construction de l'habitation;
- les honoraires d'avocat liés à l'achat du fonds et à la construction de l'habitation;
- les matériaux;
- les services des entrepreneurs et des sous-traitants relatifs à la construction de l'habitation;
- le creusage d'un puits artésien;
- la connexion et l'installation du courant électrique;
- l'installation et la fourniture d'un système septique;
- la connexion du gaz naturel;
- l'achat et l'installation d'un climatiseur et d'un purificateur d'eau intégrés;
- le nivellement, le gazonnement et l'aménagement paysager;
- l'achat et l'installation de moquettes (non les petits tapis);
- la construction d'un patio et d'une terrasse à ciel ouvert;
- l'achat et l'installation d'accessoires de rideaux;
- la construction d'un garage isolé;

19.3.4 Remboursement pour habitation construite par le propriétaire (suite)

- l'achat et l'installation de luminaires et d'accessoires de salle de bains;
- le pavage de la voie d'accès pour autos;
- l'achat et l'installation d'un système précâblé de sécurité;
- l'achat et l'installation d'un aspirateur central;
- l'achat et l'installation d'une piscine creusée.

Non inclus dans le total de la taxe payée

15. Les biens et les services suivants ne sont pas inclus dans le total de la taxe payée par le particulier donné aux fins du remboursement prévu à l'article 256, parce que ces éléments ne sont pas considérés comme des améliorations au sens de la Loi :

- l'achat d'outils électriques à utiliser dans la construction de l'habitation;
- les honoraires d'avocat liés au financement;
- l'achat de petits tapis;
- l'achat de rideaux et de stores faits sur mesure;
- les frais de déménagement;
- l'épandage de pesticides et la vaporisation des mauvaises herbes;
- l'achat et l'installation de meubles et d'appareils autoportants;
- l'achat d'un téléviseur et d'une chaîne stéréo;
- l'achat d'oeuvres d'art et d'objets de décoration intérieure qui ne sont pas des accessoires fixes;
- l'achat de lingerie.

16. Les biens et les services comme ceux énumérés au paragraphe 15 sont considérés soit comme des dépenses courantes, soit comme faisant partie d'une catégorie de biens distincte de celle de l'immeuble d'habitation aux fins de l'impôt sur le revenu et, par conséquent, ne sont pas considérés comme des améliorations admissibles.

Taxe sur les importations
al. 256(2)c)

17. Depuis le 1^{er} avril 1997, le total de la taxe payée comprend aussi la taxe payée sur des améliorations importées, ainsi que la taxe payée sur l'importation de maisons mobiles et de maisons flottantes.

Limite du délai après l'occupation
paragr. 256(2.01)

18. Depuis le 23 avril 1996, la taxe qui doit être incluse dans le calcul du total de la taxe payée se limite à la taxe qui devient payable dans les deux ans suivant le jour où l'immeuble est occupé pour la première fois par le particulier ou un de ses proches après le début de la construction ou des rénovations majeures.

19. Les dispositions visant les délais s'appliquent aux demandes de remboursement qui sont présentées depuis le 23 avril 1996, sauf si avant ce jour l'une ou l'autre des situations suivantes se présentait :

- la construction ou les rénovations majeures avaient commencé et l'immeuble d'habitation a été occupé à titre résidentiel ou d'hébergement;
- la construction ou les rénovations majeures de l'immeuble d'habitation étaient achevées en grande partie;
- le demandeur avait transféré la propriété de l'immeuble d'habitation suite à sa vente.

20. Si une des conditions énumérées au paragraphe 19 existait, la taxe à inclure dans le calcul du total de la taxe payable serait la taxe admissible qui a été payée avant que le remboursement ait été demandé. (Il est question des délais pour demander le remboursement aux paragraphes 23 à 27.)

Calcul du remboursement

Juste valeur
marchande

21. La formule pour calculer le remboursement pour habitations construites par le propriétaire est la même que celle utilisée pour calculer le remboursement dans le cas des maisons achetées d'un constructeur. Le seuil à partir duquel le remboursement est réduit est fonction de la juste valeur marchande de l'habitation au moment où la construction et les rénovations majeures sont achevées en grande partie. La juste valeur marchande comprend la valeur du fonds qui fait partie de l'immeuble, à l'exclusion de la TPS/TVH et des taxes de vente provinciales. (Pour savoir quelle superficie de fonds fait partie de l'habitation, voyez la section 19.3.1, *Remboursement pour habitation construite par le constructeur (fonds acheté)*).

22. En ce qui concerne les habitations construites par soi-même dont la juste valeur marchande est supérieure à 350 000 \$ mais inférieure à 450 000 \$, le remboursement pour habitations diminue graduellement selon la formule donnée au tableau qui suit. Aucun remboursement pour habitations n'est accordé dans le cas des habitations construites par soi-même dont la juste valeur marchande est de 450 000 \$ ou plus, excepté en Nouvelle-Écosse où un remboursement d'une partie de la composante provinciale de la TVH peut être accordé. Veuillez noter, toutefois, qu'il n'y a pas de remboursement de la Nouvelle-Écosse, c'est-à-dire aucun remboursement d'une partie de la composante provinciale de la TVH, dans le cas où le propriétaire fait des rénovations majeures ou engage quelqu'un pour le faire. Pour plus de renseignements sur le remboursement de la Nouvelle-Écosse, voyez la section 19.3.8, *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH*.

19.3.4 Remboursement pour habitation construite par le propriétaire (suite)

Formule
art. 256

Calcul du remboursement pour les habitations construites par soi-même

	Juste valeur marchande	Calcul du remboursement	Exemple
al. 256(2)e)	350 000 \$ ou moins	36 % du total de la taxe payée*par le particulier, jusqu'à concurrence de 8 750 \$	Si le total de la taxe payée = 7 000 \$: $7\ 000 \$ \times 36 \% = 2\ 520 \$$
al. 256(2)f)	Plus de 350 000 \$ mais moins de 450 000 \$	$A \times \frac{(450\ 000 \$ - B)}{100\ 000 \$}$ où : A est le montant maximum du remboursement, soit 8 750 \$ B est la juste valeur marchande	Si la juste valeur marchande est de 400 000 \$: Remboursement : $= 8\ 750 \$ \times \frac{(450\ 000 \$ - 400\ 000 \$)}{100\ 000 \$}$ $= 4\ 375 \$$
al. 256(2)b)	450 000 \$ ou plus	Aucun remboursement	

*Pour une explication du « total de la taxe payée », voyez les paragraphes 9 à 20. Il faut souligner que la taxe doit être payée avant que l'on puisse demander le remboursement.

Délais pour présenter une demande de remboursement

Deux ans
art. 256

23. Les règles portant sur les délais pour présenter une demande de remboursement ont changé pour les demandes présentées le 23 avril 1996 ou après. En ce qui concerne ces demandes, le particulier peut demander un remboursement pour un immeuble d'habitation à logement unique construit par soi-même ou un logement en copropriété construits par soi-même dans les deux ans suivant le premier en date des jours suivants :

- le jour qui tombe deux ans après le jour où l'immeuble est occupé pour la première fois par le particulier ou par un de ses proches après le début de la construction de l'immeuble ou des rénovations majeures;
- le jour où la propriété est transférée en vertu d'une vente exonérée avant l'occupation de l'immeuble;
- le jour où la construction ou les rénovations majeures sont achevées en grande partie.

19.3.4 Remboursement pour habitation construite par le propriétaire (suite)

24. Dans le cas d'un immeuble d'habitation qui est occupé pendant qu'il est construit ou rénové en grande partie, le propriétaire peut demander le remboursement dans les deux ans suivant le jour où la construction ou les rénovations majeures sont achevées en grande partie, pourvu que la construction ou les rénovations majeures soient achevées en grande partie deux ans après la date d'occupation. S'il faut plus de temps au propriétaire pour compléter le travail, le délai pour présenter une demande demeure à quatre ans maximum suivant la date d'occupation, mais seule la taxe qui a été payée ou qui est devenue payable dans les deux ans suivant la date à laquelle l'habitation était occupée peut être incluse dans le calcul du montant du remboursement.

25. Les dispositions visant les délais s'appliquent aux demandes de remboursement présentées le 23 avril 1996 ou après, sauf si avant ce jour l'une ou l'autre des situations suivantes se présentait :

- la construction ou les rénovations majeures avaient commencé et l'immeuble d'habitation a été occupé à titre résidentiel ou d'hébergement;
- la construction ou les rénovations majeures de l'immeuble d'habitation étaient achevées en grande partie;
- le demandeur avait transféré la propriété de l'immeuble d'habitation suite à sa vente.

26. Avant le 23 avril 1996, si un particulier occupait un immeuble d'habitation faisant l'objet de rénovations majeures, le propriétaire avait deux ans après le début des travaux pour demander le remboursement.

Délai de deux ans

27. Si l'une des conditions énoncées au paragraphe 25 existe, les règles sur les délais relatives aux demandes présentées avant le 23 avril 1996 s'appliquent. Selon ces règles, la demande de remboursement doit être présentée dans les deux ans suivant le premier en date des jours suivants :

- le jour où l'immeuble est occupé pour la première fois par le particulier ou un de ses proches après le début de sa construction ou des rénovations majeures;
- le jour où la propriété est transférée en vertu d'une vente exonérée avant l'occupation de l'immeuble;
- le jour où la construction ou les rénovations majeures étaient achevées en grande partie.

19.3.4 Remboursement pour habitation construite par le propriétaire (suite)

Règles transitoires –

28. Comme on le mentionne au paragraphe 3.1 de ce mémorandum, depuis le 1^{er} juin 1997, la définition d'immeuble d'habitation à logement unique à l'article 256 est élargie afin d'inclure un gîte touristique qui remplit certaines conditions. 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 256 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 un 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».