



# Série des mémorandums sur la TPS/TVH

Avis de modification le 30 janvier 2002

## 19.3.5 Remboursement au propriétaire d'un fonds loué pour usage résidentiel

Août 1998

### Aperçu

La personne qui fournit par bail, licence ou accord semblable un fonds pour usage résidentiel peut demander, dans certaines conditions, un remboursement de la TPS/TVH qu'elle doit payer relativement à l'acquisition du fonds ou aux améliorations s'y rapportant. En général, le remboursement est accordé dans les cas où le fonds a été fourni par bail, licence ou accord semblable dans des conditions exonérées au profit d'une personne qui devra établir elle-même sa cotisation de taxe si le fonds sert à des fins résidentielles. Le remboursement est accordé également si le bailleur du fonds qui est tenu d'établir sa cotisation de taxe fournit le bien par cession de bail. Le remboursement a pour effet d'empêcher la double taxation du bien.

### 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 57 à 61 du mémorandum 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

### Remboursement au bailleur art 256.1

1. Le remboursement prévu à l'article 256.1 s'applique aux situations où une personne fournit par bail, licence ou accord semblable ou par cession un fonds à une personne qui acquiert le fonds en vue d'effectuer l'une des fournitures suivantes :

### 19.3.5 Remboursement au propriétaire d'un fonds loué pour usage résidentiel (suite)

---

Location d'un mois ou plus  
ann. V, part. I, al. 6a)

- la fourniture d'hébergement résidentiel par bail, licence ou accord semblable qui est exonérée en application de l'alinéa 6a) de la partie I de l'annexe V, c'est-à-dire la fourniture par bail, licence ou accord semblable d'un immeuble d'habitation (comme une maison) ou d'une habitation dans un immeuble d'habitation (comme un appartement) en vue de son occupation continue par le même particulier pour une durée d'au moins un mois;

Usage résidentiel  
ann. V, part. I,  
ss-al. 7a)(i)

- la fourniture par bail, licence ou accord semblable d'un fonds qui est exonérée en application du sous-alinéa 7a)(i) de la partie I de l'annexe V, c'est-à-dire que le fonds est fourni pour une durée d'au moins un mois et que l'acquéreur de la fourniture du fonds est le propriétaire, le locataire, l'occupant ou le possesseur de l'habitation qui est fixée au fonds, ou doit l'être, en vue de son usage résidentiel par des particuliers;

Usage résidentiel  
ann. V, part. I, al. 7b)

- la fourniture par bail, licence ou accord semblable d'un fonds qui est exonérée en application de l'alinéa 7b) de la partie I de l'annexe V, c'est-à-dire la fourniture par bail, licence ou accord semblable d'un ou de plusieurs sites dans un parc à roulettes résidentiel au profit du propriétaire, du locataire, de l'occupant ou du possesseur d'une maison mobile, d'une roulotte de tourisme, d'une maison motorisée, ou d'un véhicule ou d'une remorque semblable, installée ou à installer sur un emplacement en vue de son utilisation à titre résidentiel par des particuliers.

Aucun CTI

2. Puisque la fourniture du fonds par bail, licence ou accord semblable est exonérée dans ces circonstances, le propriétaire et tout autre fournisseur du fonds effectuant une fourniture exonérée décrite à l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V<sup>1</sup> ne peuvent en règle générale pas demander de crédits de taxe sur les intrants (CTI) à l'égard de l'acquisition du fonds et/ou des améliorations s'y rapportant. Toutefois, l'acquéreur de la fourniture sera tenu à un moment donné d'établir sa propre cotisation de taxe à l'égard d'une fourniture ultérieure du fonds (qu'il s'agisse d'une fourniture réelle ou réputée<sup>2</sup>) en application des paragraphes et article suivants :

Fourniture à soi-même

- paragraphe 190(3) — location d'un fonds pour usage résidentiel;
- paragraphe 190(4) — première utilisation d'un parc à roulettes résidentiel;
- paragraphe 190(5) — première utilisation d'une adjonction;

---

Note<sup>1</sup>

L'article 6.1 de la partie I de l'annexe V cite comme fourniture exonérée la fourniture par bail, licence ou accord semblable du fonds, des bâtiments ou de la partie d'un bâtiment qui fait partie d'un immeuble d'habitation ou qui ne comprend que des habitations, ou un immeuble d'habitation au profit d'une personne pour une période de location au cours de laquelle la personne à son tour fournit le bien par bail, licence ou accord semblable sur une base détaxée. Cette détaxation est décrite au paragraphe 1 de cette section.

Note<sup>2</sup>

Voyez la section 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*, pour une discussion des dispositions de la Loi qui font qu'une fourniture constitue une fourniture à soi-même réputée d'un immeuble et qui exigent l'autocotisation de la taxe (règles sur la fourniture à soi-même) d'un immeuble.

### 19.3.5 Remboursement au propriétaire d'un fonds loué pour usage résidentiel (suite)

---

- article 191 — première location d'un immeuble résidentiel ou d'une partie d'un tel immeuble.
- Coût de base incluant la taxe 3. Puisque la fourniture constitue une vente non taxable, le fournisseur ne peut pas récupérer la TPS/TVH en application de l'article 193 (crédits pour ventes d'immeubles) ou de l'article 257 (remboursement à un non-inscrit pour vente d'immeubles). Ainsi, lorsque l'acquéreur de la fourniture doit établir lui-même sa cotisation de taxe au moment de la fourniture ultérieure, le coût de base du fonds sur lequel la taxe est calculée peut comprendre un montant de TPS/TVH.
- Pour ôter la taxe 4. Par conséquent, le remboursement est accordé à la personne qui fournit le fonds par bail, licence ou accord semblable sur une base détaxée selon l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V et qui, auparavant, ne pouvait pas récupérer la TPS/TVH payable sur le fonds et/ou sur les améliorations s'y rapportant.
- Exemple 1 Un propriétaire loue des fonds de terre à un promoteur. Ce dernier y construit deux immeubles d'habitation à logement unique. Il fournit une des habitations par bail et, selon les dispositions du paragraphe 191(1), doit établir lui-même sa cotisation de taxe sur la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation à logement unique, c'est-à-dire de l'immeuble et du fonds qui fait partie de l'immeuble d'habitation. Le propriétaire du fonds de terre qui a fourni le fonds au promoteur peut demander un remboursement de la taxe payée ou payable par lui relativement à l'acquisition du fonds qui fait partie de l'immeuble d'habitation à logement unique loué ou aux améliorations s'y rapportant. ( Pour des renseignements sur le fonds de terre qui fait partie d'un immeuble d'habitation, voyez le paragraphe 6. ).
- Exemple 2 Une municipalité acquiert une parcelle de terrain et la loue à une société d'habitation à but non lucratif. La société construit un immeuble à plusieurs étages comprenant des propriétés commerciales au rez-de-chaussée et des habitations aux étages supérieurs. Cette parcelle de terrain comprend plus de fonds qu'il est jugé raisonnablement nécessaire à l'utilisation de l'immeuble d'habitation comme lieu de résidence pour des particuliers. Dans cette situation :
- art. 259
- la municipalité peut demander le remboursement pour organismes de services publics (OSP) de 57,14 % de la TPS/TVH relative au coût du fonds lorsqu'elle acquiert le fonds (pourvu qu'aucun choix en application de l'article 211<sup>3</sup> n'ait été fait);
- art. 256.1
- une fois que la société d'habitation à but non lucratif a fourni le premier logement résidentiel par bail, licence ou accord semblable et a ainsi déclenché l'exigence pour la société d'habitation à but non lucratif d'établir sa cotisation de taxe à l'égard de l'immeuble, la municipalité peut demander un remboursement de la taxe relative au coût d'acquisition du fonds qui est utilisé à des fins résidentielles moins tout montant déjà réclamé à titre de remboursement pour les OSP.

---

Note<sup>3</sup>

Le choix prévu à l'article 211 permet à un organisme de services publics de traiter la fourniture exonérée d'un immeuble comme une fourniture taxable. Il est question de ce choix dans la section 19.6, *Organismes du secteur public*.

## Calcul du remboursement

Formule  
paragr. 256.1(1)

5. Depuis le 10 décembre 1998, le demandeur admissible (appelé le « bailleur ») peut récupérer la taxe selon la formule :

**A - B**

où

**A** représente la somme de la taxe payable par le bailleur avant le moment où la fourniture réputée du fonds est effectuée et où le locataire ou sous-locataire doit procéder à l'autocotisation de la taxe. La somme de la taxe comprend :

- la taxe qui était payable par le bailleur relativement à sa dernière acquisition du fonds, ou qui serait devenue payable n'eût été l'article 167<sup>4</sup>;
- la taxe qui était payable par le bailleur relativement aux améliorations apportées au fonds, qu'il a acquises, importées, ou transférées dans une province participante<sup>5</sup> après cette dernière acquisition et qui ont servi à améliorer le bien qui comprend le fonds, avant le moment de la fourniture réputée par le locataire ou sous-locataire.

**B** le total des autres montants remboursables et des crédits de taxe sur les intrants, auxquels le bailleur a droit relativement à un montant inclus dans la somme visée à l'élément A.

Avant le 10 décembre 1998, le demandeur admissible peut récupérer la taxe selon la formule

**A - B**

où

**A** représente le « total de la taxe payable » sur le fonds (p. ex. le total de la taxe payable par la personne qui fournit le fonds, relativement à sa dernière acquisition, du fonds et de la taxe payable par elle relativement aux améliorations apportées au fonds depuis cette dernière acquisition);

**B** représente le total des autres montants remboursables et des CTI auxquels la personne a droit relativement à une taxe incluse dans le total visé à l'élément A.

---

Note<sup>4</sup>

Selon les dispositions de l'article 167, la vente d'une entreprise autrement taxable peut généralement être effectuée sans que la taxe s'applique si les deux parties à l'opération font un choix à cet égard (formulaire GST144). Au moment de calculer le remboursement, même si la taxe ne s'était pas appliquée à la dernière acquisition du bien étant donné qu'un choix était en vigueur, le montant de taxe qui aurait été payable si le choix n'avait pas été fait est inclus.

Note<sup>5</sup>

La Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et Terre-Neuve et Labrador.

6. Il faut souligner que l'autocotisation de la TPS/TVH au moment de la fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation vise la superficie de fonds qui est raisonnablement nécessaire à l'utilisation de l'immeuble d'habitation comme lieu de résidence pour des particuliers. Aucun remboursement n'est accordé pour la taxe payable sur le fonds qui excède cette superficie. Pour en savoir plus sur la superficie de fonds à inclure avec l'immeuble d'habitation, voyez la section 19.3.1, *Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté)*. De même, si l'autocotisation découle de la première fourniture du premier emplacement dans un parc à roulotte résidentiel ou dans une aire supplémentaire à un parc à roulotte résidentiel, l'autocotisation vise la superficie de fonds qui comprend les emplacements dans un parc à roulotte résidentiel, le fonds qui est raisonnablement nécessaire à l'utilisation des emplacements par des occupants ainsi que le fonds qui est raisonnablement nécessaire à l'exploitation du parc.

#### Demande de remboursement

Demande générale de remboursement

7. La publication, *Demande générale de remboursement de la TPS/TVH*, contient le formulaire de demande GST189 ainsi que des instructions sur la façon de demander le remboursement.

Délai  
paragr. 256.1(2)

8. Le demandeur doit présenter sa demande au plus tard deux ans après le jour où l'acquéreur de la fourniture est réputé avoir effectué une fourniture à soi-même en application de l'un ou l'autre des paragraphes 190(3) à (5) ou de l'article 191. Le délai de deux ans vaut pour tout remboursement relatif à un fonds qui est réputé fourni après juin 1996, en application de l'un ou l'autre des paragraphes 190(3) à (5) ou de l'article 191. S'il s'agit d'une fourniture réputée effectuée avant juillet 1996, le demandeur a quatre ans pour présenter sa demande à compter du jour où l'acquéreur de la fourniture est réputé avoir effectué une fourniture à soi-même en application de ces dispositions. Pour plus de renseignements sur la fourniture à soi-même d'immeubles, voyez la section 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*.