



Série des mémoires sur la TPS/TVH

19.3.6 Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit

Août 1998

Aperçu	L'article 257 de la <i>Loi sur la taxe d'accise</i> (la Loi) prévoit un remboursement de la taxe non admise au crédit dans les cas où un non-inscrit effectue la fourniture taxable d'un immeuble.
--------	--

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 62 à 66 du mémoire sur la TPS 500-4-5, *Remboursements pour habitations et autres immeubles*. Les traits verticaux dans la marge indiquent des changements importants.

Nature du remboursement

Remboursement à un non-inscrit art. 257

1. Si une personne non inscrite aux fins de la TPS/TVH effectue la vente taxable d'un immeuble, elle peut avoir droit à un remboursement de tout ou partie de la taxe qu'elle a payée sur la dernière acquisition du bien ainsi que de la taxe payée sur des améliorations. L'objet du remboursement est d'empêcher la double taxation.

Exemple

Un médecin, qui n'est pas un inscrit, est propriétaire d'un immeuble qui lui a servi exclusivement de cabinet médical. Lorsque le médecin a acquis le bien, il a payé la taxe mais ne pouvait pas demander de crédits de taxe sur les intrants (CTI) parce que le bien était acquis pour utilisation dans la réalisation de fournitures exonérées de services médicaux. Il n'y avait aucune activité commerciale. Le médecin vend l'immeuble et la vente constitue une fourniture taxable.

19.3.6 Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit (suite)

N'eût été l'article 257, la TPS/TVH se serait appliquée deux fois au même bien; une fois lorsque le médecin a acquis le bien et de nouveau lorsqu'il a effectuée la fourniture par vente du bien. Le médecin n'aurait pas pu récupérer la taxe payée ou payable sur l'acquisition du bien. Selon les dispositions de l'article 257, le médecin peut demander un remboursement de la taxe payée sur la dernière acquisition du bien et éviter ainsi l'application en cascade de la taxe.

Bien converti à un usage résidentiel : fourniture à soi-même

2. Un remboursement en application de l'article 257 peut être accordé dans les cas où un non-inscrit convertit l'usage commercial ou exonéré d'un bien à un usage résidentiel. Par exemple, si le médecin de l'exemple précédent devait convertir l'immeuble lui ayant servi exclusivement de cabinet médical en immeuble d'habitation, il pourrait être réputé, en application du paragraphe 190(1), être le constructeur d'un immeuble rénové en grande partie. Si l'immeuble est par la suite utilisé dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise de location résidentielle exonérée, il se peut que la TPS/TVH soit payable sur la juste valeur marchande du bien en vertu des règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191. Dans de telles circonstances, le médecin non inscrit pourrait demander un remboursement en application de l'article 257. (Pour plus de renseignements au sujet des règles sur les fournitures à soi-même, voyez la section 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées.*)

Rachat d'un immeuble paragr. 257(3)

3. Si un non-résident possède un bien et que ce bien est saisi par un créancier, le non-inscrit est réputé avoir vendu le bien au créancier selon les dispositions du paragraphe 183(1). Le non-inscrit a droit à un remboursement en application de l'article 257 à l'égard de cette vente réputée si la vente réputée constitue une fourniture taxable. En général, le non-résident peut demander un remboursement au moment de la saisie. Cependant, si le non-inscrit a le droit, prévu par une loi ou par une convention visant un titre de créance, de racheter le bien, c'est-à-dire reprendre la propriété du bien, il doit attendre pour demander le remboursement que le délai dont il dispose pour racheter le bien expire sans qu'il ait exercé le droit de racheter le bien. Dans ce cas, la demande de remboursement doit être présentée au plus tard deux ans après que la période de rachat a pris fin. Le délai de deux ans s'applique seulement si la fourniture du bien, c'est-à-dire la saisie, a eu lieu après juin 1996. Sinon, le délai est de quatre ans suivant le jour où la période de rachat a pris fin. (Pour plus de renseignements sur les délais prévus pour demander le remboursement, voyez les paragraphes 9 et 10. Pour plus de renseignements sur les rachats d'immeubles, voyez l'énoncé de politique P-198, *Taxes municipales impayées et rachat par l'ancien propriétaire.*)

Calcul du remboursement

Remboursement paragr. 257(1)

4. En ce qui concerne les ventes taxables d'immeubles effectuées depuis le 1^{er} avril 1997, le remboursement est égal au moins élevé des deux montants suivants :

a) la « teneur en taxe » de l'immeuble au moment de la vente;

19.3.6 Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit (suite)

Teneur en taxe
paragr. 123(1)

b) la taxe qui est payable relativement à la vente, ou qui le serait si ce n'était l'article 167.¹

5. La teneur en taxe d'un immeuble est définie selon une formule. En mots simples, la teneur de taxe d'un bien est établie selon les étapes suivantes :

- a) totaliser tous les montants de taxe payables au moment de la dernière acquisition ou importation² du bien;
- b) ajouter tous les montants de taxe payables à n'importe quel moment sur les améliorations (produits et services) acquises, importées ou transférées dans une province participante après la dernière acquisition ou importation;
- c) déduire tous les montants de taxe recouvrables au moyen d'un remboursement ou d'une remise (sauf un CTI);
- d) multiplier le montant net par le facteur qui tient compte de la dépréciation de la juste valeur marchande du bien depuis que celui-ci était acquis pour la dernière fois.

6. En ce qui concerne la plupart des non-inscrits qui demandent le remboursement prévu à l'article 257, la teneur en taxe d'un bien est calculée de la façon suivante (il faut souligner que cette façon de calculer la teneur en taxe ne s'applique pas aux institutions financières désignées particulières) :

$$(A - B) \times C$$

où

A représente le total des montants suivants :

- (i) la taxe qui était payable relativement à la dernière acquisition ou importation du bien par le demandeur;
- (ii) la taxe qui était payable relativement aux améliorations au bien acquises, importées ou transférées dans une province participante après la dernière acquisition ou importation du bien;

Note¹

Selon les dispositions de l'article 167, la vente d'une entreprise, taxable dans d'autres circonstances, peut généralement être effectuée sans que la taxe s'applique si les deux parties à l'opération choisissent de présenter un choix à cette fin (formulaire GST44). Au moment de calculer la teneur en taxe d'un bien, même si la taxe ne s'appliquait pas à la dernière acquisition du bien, un montant de taxe est inclus dans le calcul. Le montant est fondé sur la juste valeur marchande du bien au moment où la teneur en taxe est calculée.

Note²

Importation, dans ce contexte, s'entend de l'importation d'articles tels les maisons mobiles ou flottantes, ou d'articles qui seront affixés à un immeuble pour en faire partie, par exemple une clôture.

19.3.6 Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit (suite)

- (iii) la taxe qui aurait été payable dans l'une ou l'autre des situations susmentionnées, n'eût été l'article 167;
- (iv) la taxe prévue à la section IV (taxe payable sur des fournitures taxables importées) ou à la section IV.1 (autocotisation de la taxe relative à un bien transféré dans une province participante à partir d'une province non participante).

B le total des montants suivants :

- (i) les taxes visées à l'élément **A** (ci-dessus) que le demandeur n'avait pas à payer en vertu d'une autre loi;
- (ii) tous les montants de taxe dont il est question aux alinéas **A(i)** et **A(ii)** ci-dessus que le demandeur avait le droit de récupérer au moyen d'un remboursement ou d'une remise, autres que les montants dont il est question à l'alinéa **B(i)**;
- (iii) les montants de taxe dont il est question aux alinéas **A(iii)** et **A(iv)** ci-dessus que le demandeur avait le droit de récupérer au moyen d'un remboursement, d'une remise ou d'une autre façon en vertu de la Loi ou d'une autre loi, autres que les montants dont il est question à l'alinéa **B(i)**;

C 1 ou, s'il est inférieur, le résultat du calcul suivant :

$$\frac{\text{juste valeur marchande au moment où la teneur en taxe est établie}}{\text{contrepartie payable pour la dernière acquisition} + \text{contrepartie des améliorations}}$$

Exemple

Un médecin en Saskatchewan a acheté un immeuble en 1993 en vue de l'utiliser exclusivement pour fournir des services médicaux exonérés. Le médecin a payé 150 000 \$ pour l'immeuble ainsi que 10 500 \$ de TPS. Par la suite, les améliorations suivantes ont été apportées au bien :

	contrepartie		TPS	
pavage du stationnement	5 000 \$	+	350 \$	= 5 350 \$
fenêtres neuves	7 000 \$	+	490 \$	= 7 490 \$
nouveau décor pour les bureaux	<u>4 000 \$</u>	+	<u>280 \$</u>	= 4 280 \$
	16 000 \$		1 120 \$	

Le médecin a décidé de déménager dans de nouveaux bureaux. L'immeuble est évalué à une juste valeur marchande de 200 000 \$. En août 1998, le bien est vendu à 200 000 \$ plus 14 000 \$ de TPS.

19.3.6 Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit (suite)

Le médecin a droit à un remboursement selon le moins élevé des deux montants suivants :

- la teneur en taxe de l'immeuble au moment de la vente en août 1998,
- la taxe payable sur la vente actuelle, soit 14 000 \$.

La teneur en taxe de l'immeuble au moment de la vente est la suivante :

$$\begin{aligned} & \mathbf{(A - B) \times C} \\ & = ((10\,500 + 1\,120) - 0) \times (\text{le moins élevé de 1 et de } \frac{200\,000}{150\,000 + 16\,000}) \\ & = 11\,620 \times (\text{le moins élevé de 1 et 1,2}) \\ & = 11\,620 \$ \end{aligned}$$

Le médecin peut donc demander un remboursement de 11 620 \$.

Avant le 1^{er} avril 1997

7. En ce qui concerne les contrats de vente conclus avant le 1^{er} avril 1997, le remboursement est basé sur le moins élevé de la taxe qui était payée ou payable auparavant par le vendeur et de la taxe calculée sur la contrepartie de la fourniture actuelle. Le remboursement est réduit dans la mesure où le non-inscrit avait demandé, ou avait le droit de demander, un remboursement en application de l'article 259 (remboursement aux organismes de bienfaisance, aux organismes à but non lucratif admissibles et aux organismes déterminés de services publics). La formule utilisée pour de tels contrats de vente est la suivante :

$$\mathbf{A \times B}$$

où

A est le moins élevé des montants suivants :

- (i) la taxe payable sur la dernière acquisition de l'immeuble plus la taxe payable sur les améliorations apportées à l'immeuble,
- (ii) la taxe payable sur la vente, ou qui serait payable si ce n'était l'article 167;

B 100 % moins le pourcentage du remboursement pouvant être demandé en application de l'article 259 à l'égard du bien.

Demande de remboursement

Demande générale de remboursement

8. 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.

19.3.6 Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit (suite)

Délai
paragr. 257(2)

9. Si une demande de remboursement en application de l'article 257 est présentée au Ministère relativement à une fourniture admissible, et que la contrepartie de la fourniture devient due ou est payée sans être devenue due après juin 1996, la demande doit être présentée dans les deux ans suivant le jour où la contrepartie de la fourniture est devenue due ou a été payée sans être devenue due pour ouvrir droit au remboursement.

Délai avant juin 1996

10. Si la contrepartie de la fourniture devient due ou est payée sans être devenue due avant juin 1996, la demande doit être présentée dans les quatre ans suivant le jour où la contrepartie de la fourniture est devenue due ou a été payée sans être devenue due pour ouvrir droit au remboursement.