

Info TPS/TVH

Réduction du taux de la TPS/TVH et les acheteurs d'habitations neuves

Mai 2006

Le présent document d'information explique les règles transitoires prévues pour la réduction du taux de la TPS/TVH, qui s'appliquent aux acheteurs d'habitations neuves au Canada. Il explique également à quel moment une personne peut demander un remboursement transitoire de la TPS/TVH payée à l'achat d'une maison neuve et la procédure à suivre pour obtenir ce remboursement.

Dans le présent document, une « maison » comprend une maison unifamiliale, une maison jumelée, un duplex, une maison en rangée, un logement en copropriété, une maison mobile ou modulaire et une maison flottante. Lorsque le présent document traite d'un contrat conclu avant le 3 mai 2006, il doit s'agir d'un contrat établi par écrit. L'acheteur d'une maison neuve est tenu d'avoir une preuve écrite du contrat d'achat afin de demander un remboursement transitoire de la TPS/TVH.

La TVH s'applique seulement aux fournitures effectuées ou importées dans les provinces participantes (c.-à-d. la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et Terre-Neuve-et-Labrador). La TPS s'applique aux fournitures effectuées ou importées dans le reste du Canada. Si vous n'êtes pas certain si une fourniture est effectuée dans une province participante, vous pouvez consulter le bulletin d'information technique *Règles sur le lieu de fourniture sous le régime de la TVH* (B-078), que vous pouvez vous procurer dans tous les bureaux

des services fiscaux de l'Agence du revenu du Canada (ARC).

Si votre maison est située en Nouvelle-Écosse, vous pourriez aussi avoir le droit de demander le remboursement pour habitation neuve de la Nouvelle-Écosse pour une partie de la composante provinciale de la TVH. Ce remboursement est en sus du remboursement pour habitations neuves pour une partie de la composante fédérale de la TVH et du remboursement transitoire de la TPS/TVH. Notez que le calcul du remboursement transitoire ne tient pas compte du remboursement de la Nouvelle-Écosse, puisque le remboursement transitoire s'applique seulement à la composante fédérale de la TVH. Pour obtenir plus de renseignements sur les remboursements de la TPS/TVH pour habitations neuves, y compris le remboursement de la Nouvelle-Écosse, consultez le guide *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves* (RC4028).

Renseignements généraux sur la réduction du taux de la TPS/TVH

À compter du 1^{er} juillet 2006, et en application de la mesure législative proposée, les taux de la TPS et de la TVH seront réduits. Le taux de la TPS passera de 7 % à 6 % et celui de la TVH, de 15 % à 14 %.

GI-015

Remarque : Dans ce document, toutes les expressions désignant des personnes visent à la fois les femmes et les hommes.

The English version of this document is entitled *GST/HST Rate Reduction and Purchasers of New Housing*.

Pour vous servir encore mieux !
More Ways to Serve You!



Agence du revenu
du Canada

Canada Revenue
Agency

Canada

En règle générale, les nouveaux taux de taxe s'appliquent aux fournitures de produits et de services taxables (qui ne sont pas détaxées) dans les circonstances suivantes :

- si la TPS/TVH devient due après le 30 juin 2006, sans avoir été payée avant cette date, elle s'applique au taux de 6 % (TPS) ou de 14 % (TVH);
- si la TPS/TVH est payée après le 30 juin 2006, sans être devenue due avant cette date, elle s'applique au taux de 6 % ou de 14 %.

Si la TPS/TVH devient due avant le 1^{er} juillet 2006 ou est payée avant cette date sans être devenue due, elle s'applique au taux de 7 % (TPS) ou de 15 % (TVH).

Il y a des règles transitoires précises qui s'appliquent aux opérations immobilières, en particulier à la vente d'habitations neuves, y compris les ventes réputées. De plus, un remboursement transitoire de la TPS/TVH, qui tient compte de la réduction du taux de la TPS/TVH lorsque le contrat de vente d'une maison neuve a été conclu avant le 3 mai 2006, pourrait être disponible. Ce remboursement est expliqué plus loin dans le présent document d'information.

Application de la TPS/TVH aux achats d'habitations neuves

En règle générale, la taxe au taux de 6 % (TPS) ou de 14 % (TVH) s'appliquera aux achats taxables d'immeubles lorsque la propriété et la possession sont toutes les deux transférées après le 30 juin 2006. Des règles transitoires spéciales s'appliquent aux achats d'habitations neuves qui chevauchent la date d'entrée en vigueur du 1^{er} juillet 2006.

Contrat de vente conclu avant le 3 mai 2006

Si, avant le 3 mai 2006, vous avez conclu un contrat de vente d'une maison neuve, la TPS/TVH s'appliquera au taux de 7 % ou de 15 %. Cependant, vous pourriez avoir droit à un remboursement transitoire de la TPS/TVH si vous l'avez payée au

taux de 7 % ou de 15 % et si la propriété et la possession vous sont toutes les deux transférées après le 30 juin 2006.

Propriété ou possession transférée avant le 1^{er} juillet 2006 – la TPS/TVH de 7 % ou de 15 % s'applique

Vous avez conclu, avant le 3 mai 2006, un contrat de vente d'une maison neuve. La date de transfert de propriété est le 15 juillet 2006, mais vous prenez des dispositions avec le constructeur pour prendre possession de la maison le 10 juin 2006. Étant donné que vous prenez possession de la maison avant le 1^{er} juillet 2006, la TPS/TVH s'appliquera au taux de 7 % ou de 15 %. Vous n'avez pas droit à un remboursement transitoire de la TPS/TVH dans de telles circonstances.

Propriété et possession transférées après le 30 juin 2006 – la TPS/TVH de 7 % ou de 15 % et le remboursement transitoire de la TPS/TVH s'appliquent

Vous avez conclu, avant le 3 mai 2006, un contrat de vente d'une maison neuve. La date de transfert de propriété est le 20 juillet 2006. De plus, vous prenez possession de la maison à cette date. Étant donné que le contrat a été conclu avant le 3 mai 2006, la TPS/TVH s'appliquera au taux de 7 % ou de 15 %. Cependant, étant donné que la propriété et la possession sont toutes les deux transférées après le 30 juin 2006, vous pouvez demander un remboursement transitoire de la TPS/TVH.

Contrat de vente conclu après le 2 mai 2006

Si, après le 2 mai 2006, vous concluez un contrat de vente d'une maison neuve, le taux de la TPS/TVH qui s'appliquera à cette opération dépendra du moment où la propriété et la possession sont transférées. Remarque : Un remboursement transitoire de la TPS/TVH n'est pas offert pour les contrats conclus après le 2 mai 2006.

Propriété ou possession transférée avant le 1^{er} juillet 2006 – la TPS/TVH de 7 % ou de 15 % s'applique

Vous concluez, après le 2 mai 2006, un contrat de vente d'une maison neuve. La propriété de la maison vous est transférée le 25 juin 2006. Étant donné que cette date tombe avant le 1^{er} juillet 2006, la TPS/TVH s'appliquera au taux de 7 % ou de 15 %. Si la propriété ou la possession est transférée avant le 1^{er} juillet 2006, la TPS/TVH s'appliquera au taux de 7 % ou de 15 % et vous n'aurez pas droit au remboursement transitoire de la TPS/TVH.

Propriété et possession transférées après le 30 juin 2006 – la TPS/TVH de 6 % ou de 14 % s'applique

Vous concluez, après le 2 mai 2006, un contrat de vente d'une maison neuve. La propriété et la possession de la maison vous sont transférées le 30 août 2006. Étant donné que la propriété et la possession sont toutes les deux transférées après le 30 juin 2006 et que le contrat de vente a été conclu après le 2 mai 2006, la taxe s'appliquera au taux de 6 % (TPS) ou de 14 % (TVH).

Changements à un contrat de vente

En règle générale, les changements apportés à un contrat de vente qui prévoient des améliorations n'auront pas d'incidence sur les règles transitoires.

Par exemple, si votre contrat prévoit des armoires de cuisine standard et que vous demandez au constructeur d'installer des armoires de luxe, le montant supplémentaire que le constructeur facture pour l'amélioration deviendra un montant supplémentaire à payer pour la maison. Vous n'êtes pas considéré avoir conclu un nouveau contrat à la suite d'un tel changement, et il n'y aura aucune incidence sur l'application des règles transitoires. Si le contrat a été conclu avant le 3 mai 2006, et que la propriété et la possession vous sont toutes les deux transférées après le 30 juin 2006, la TPS/TVH s'appliquera au taux de 7 % ou de 15 % sur le montant total à payer pour la maison, y compris l'amélioration. Dans ce cas, vous demanderiez un remboursement transitoire de la TPS/TVH. Au moment de calculer le montant du remboursement,

vous devez tenir compte du fait que le montant total payé pour la maison comprendra le montant supplémentaire exigé pour l'amélioration.

Cependant, lorsqu'un accord est modifié, ou que les changements qui y sont apportés le modifient tellement qu'il est considéré comme un nouvel accord, l'application des règles transitoires sera fondée sur la date où le nouvel accord est conclu, ainsi que les dates du transfert de la possession et de la propriété établies dans ce nouvel accord. Il convient de consulter l'énoncé de politique provisoire intitulé *Ententes et novation*, publié le 27 juin 2005.

Si, avant le 3 mai 2006, vous et le constructeur renégociez les conditions d'un contrat de vente d'une maison neuve, et vous concluez un nouveau contrat après le 2 mai 2006, les règles transitoires s'appliqueront en fonction du nouveau contrat. Par exemple, si, avant le 3 mai 2006, vous avez conclu un contrat de vente d'une maison neuve et vous et le constructeur renégociez les conditions du contrat le 1^{er} juin 2006 et concluez un nouveau contrat ce jour-là, la taxe s'appliquera au taux de 6 % (TPS) ou de 14 % (TVH) si la propriété et la possession, aux termes du nouveau contrat, vous sont toutes les deux transférées après le 30 juin 2006. En outre, vous n'aurez pas droit au remboursement transitoire de la TPS/TVH.

Remboursement transitoire de la TPS/TVH

Toute personne, y compris un particulier, un organisme à but non lucratif ou une société, qui achète une maison neuve au Canada peut avoir le droit de demander un remboursement transitoire de la TPS/TVH. Si elle a le droit de demander le remboursement transitoire, le constructeur ne peut pas lui verser ou créditer un montant pour ce remboursement. Elle doit envoyer la demande de remboursement transitoire directement à l'ARC, qui lui versera le montant.

En règle générale, les dispositions relatives au remboursement transitoire de la TPS/TVH tiennent compte de la réduction de 1 % du taux de la TPS/TVH dans certaines circonstances où un

acheteur d'une habitation neuve a payé la taxe au taux de 7% ou de 15%.

Vous avez droit au remboursement transitoire de la TPS/TVH seulement si la propriété et la possession de l'habitation neuve vous sont transférées après le 30 juin 2006, mais que vous avez payé la TPS/TVH au taux de 7 % ou de 15 %, parce que vous avez conclu un contrat de vente avant le 3 mai 2006.

Vous n'avez pas droit au remboursement transitoire de la TPS/TVH si vous avez le droit de demander un crédit de taxe sur les intrants (CTI) pour l'achat de votre maison neuve.

Le remboursement transitoire de la TPS/TVH est offert pour la plupart des achats d'habitations neuves, peu importe le prix d'achat. Le fait que vous puissiez avoir droit à d'autres remboursements de la TPS/TVH pour habitations neuves n'a aucune incidence sur l'obtention du remboursement transitoire. Cependant, lorsque vous avez droit à un autre type de remboursement de la TPS/TVH, le calcul du remboursement transitoire de la TPS/TVH en tiendra compte (p. ex. le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves ou le remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs).

M. et M^{me} Laforêt achètent une maison neuve à un constructeur pour la somme totale de 344 784 \$ (la contrepartie est de 330 000 \$, la TPS est de 23 100 \$ et le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves est de 8 316 \$). Le contrat de vente est signé le 28 avril 2006. La propriété et la possession seront toutes les deux transférées à M. et M^{me} Laforêt le 1^{er} août 2006. Étant donné que la maison est achetée pour leur servir de résidence principale, les acheteurs auront le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves de 8 316 \$¹ si les autres conditions donnant droit à ce remboursement sont remplies. Les acheteurs et le constructeur conviennent que ce dernier créditera le montant du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves aux acheteurs au moment de l'achat.

¹ Le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves correspond à 36 % de la TPS payée (ou la partie fédérale de la TVH payée). Le remboursement maximal disponible est de 8 750 \$, si la TPS est payée à 7 % (TVH à 15 %) et de 7 560 \$, si la TPS est payée à 6 % (TVH à 14 %). Le remboursement est éliminé graduellement pour les maisons dont le prix se situe entre 350 000 \$ et 450 000 \$. Le remboursement transitoire de la TPS/TVH est le seul remboursement disponible pour les maisons dont le prix est de 450 000 \$ et plus.

Puisque le contrat de vente a été signé avant le 3 mai 2006 et que la propriété et la possession sont toutes les deux transférées après le 30 juin 2006, la TPS sur l'achat s'appliquera au taux de 7 %. Cependant, les acheteurs auront également le droit de demander un remboursement transitoire de la TPS/TVH. Le montant du remboursement transitoire sera rajusté de façon à tenir compte du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves de 8 316 \$, que le constructeur a crédité aux acheteurs au moment de l'achat. M. et M^{me} Laforêt auront le droit de demander un remboursement transitoire de 2 112 \$ calculé selon la formule suivante :

$$A \times [0,01 - ((B \div A) \div 7)]$$

où

A = la contrepartie payée pour la maison (330 000 \$)

B = le montant du remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves (8 316 \$)

Le remboursement transitoire de la TPS/TVH pour M. et M^{me} Laforêt équivaut à 2 112 \$, calculé de la façon suivante :

$$\begin{aligned} & 330\,000 \$ \times [0,01 - ((8\,316 \$ \div 330\,000 \$) \div 7)] \\ &= 330\,000 \$ \times [0,01 - (0,0252 \div 7)] \\ &= 330\,000 \$ \times [0,01 - 0,0036] \\ &= 2\,112 \$ \end{aligned}$$

M^{me} Leblanc achète un nouveau condominium luxueux à un constructeur pour la somme totale de 575 000 \$ (la contrepartie est de 500 000 \$, la TVH est de 75 000 \$). Le contrat de vente a été signé le 3 avril 2006. La propriété et la possession seront toutes les deux transférées à M^{me} Leblanc le 2 octobre 2006.

Étant donné que le contrat de vente a été signé avant le 3 mai 2006, la TVH sur l'achat s'appliquera au taux de 15 %. Cependant, puisque la propriété et la possession sont toutes les deux transférées après le 30 juin 2006, M^{me} Leblanc aura le droit de demander un remboursement transitoire de la TPS/TVH. Aussi, puisque le prix d'achat du condominium est supérieur à 450 000 \$, elle n'a pas le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves. Elle aura le droit de demander le remboursement transitoire de la TPS/TVH de 5 000 \$, selon la formule suivante :

$$A \times 1\%$$

où

A = contrepartie payée pour le condominium (500 000 \$)

Le remboursement transitoire de la TPS/TVH pour M^{me} Leblanc équivaut à 5 000 \$, calculée ainsi :

$$500\,000 \$ \times 1\% = 5\,000 \$$$

Si vous avez acheté une maison ou une habitation dans un immeuble d'habitation à logements multiples, et que le constructeur vous vend l'immeuble, ou une partie de l'immeuble, et vous loue le terrain (ou qu'il vous cède la location du terrain) sur lequel la maison ou l'habitation est située, vous pouvez également avoir droit à un remboursement transitoire de la TPS/TVH. Vous auriez droit au remboursement si vous avez conclu le contrat pour l'achat de la maison et la location du terrain, avant le 3 mai 2006, si la possession vous est transférée après le 30 juin 2006 et le constructeur devait établir une autocotisation pour la TPS/TVH au taux de 7% ou de 15%. Dans le cas de l'achat d'une habitation dans un immeuble d'habitation à logements multiples et de la location du terrain, vous auriez droit au remboursement si le constructeur devait verser la TPS/TVH de 7 % ou de 15 % par autocotisation et si la possession d'une habitation de l'immeuble vous était transférée après le 30 juin 2006.

Demande de remboursement transitoire de la TPS/TVH

Pour demander un remboursement transitoire de la TPS/TVH, vous devez remplir le formulaire *Demande de remboursement transitoire de la TPS/TVH pour les acheteurs d'habitations neuves* (GST193) et nous l'envoyer directement. Une copie du formulaire de demande sera disponible dans notre site Web ou vous pouvez l'obtenir en appelant au 1 800 959-2221.

Contrairement au remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves que le constructeur peut verser ou créditer à l'acheteur d'une maison neuve au moment de l'achat, l'acheteur doit produire la demande de remboursement transitoire de la TPS/TVH directement auprès de l'ARC, qui le lui versera. Le constructeur ne peut pas verser ou créditer le remboursement transitoire de la TPS/TVH.

Si un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves est offert pour l'achat d'une maison, le même particulier qui a demandé le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves (c.-à-d. le particulier qui a signé la demande)

doit demander le remboursement transitoire de la TPS/TVH et l'envoyer à l'ARC. Par exemple, si vous et votre conjoint avez acheté une maison neuve mais que c'est votre conjoint qui a demandé le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, il est le seul à pouvoir demander le remboursement transitoire de la TPS/TVH.

Vous ne pouvez pas demander le remboursement transitoire de la TPS/TVH tant que vous ne remplissez pas toutes les conditions. Par exemple, vous devez avoir payé la totalité de la TPS/TVH à payer sur l'achat de la maison. Une demande de remboursement ne peut pas être produite avant le 1^{er} juillet 2006, puisque la propriété et la possession doivent être transférées après le 30 juin 2006 pour donner droit au remboursement transitoire de la TPS/TVH. Vous devez produire la demande de remboursement auprès de l'ARC dans les deux ans suivant le jour où la propriété de la maison vous a été transférée. Vous devez y joindre une copie du contrat de vente ainsi qu'une copie du remboursement pour habitations neuves que vous avez demandé. Si le constructeur vous a versé ou crédité le montant du remboursement pour habitations neuves, vous pouvez lui demander une copie de la demande si vous n'en avez pas une.

Le présent document d'information explique les remboursements transitoires de la TPS/TVH les plus courants. D'autres remboursements transitoires sont disponibles dans certaines circonstances. Par exemple, une coopérative d'habitation qui achète un immeuble d'habitation pourrait avoir droit à un remboursement transitoire. S'il y a droit, la coopérative devrait remplir le formulaire GST 193, suivre les instructions pour le calcul du montant du remboursement transitoire en utilisant la formule appropriée et l'envoyer à l'ARC.

Dans des circonstances particulières, un constructeur pourrait avoir droit à un remboursement transitoire de la TPS/TVH pour un terrain qui fait partie d'un immeuble d'habitation lorsque le constructeur vend la maison et loue le terrain. Dans ce cas, le constructeur doit remplir le formulaire *Demande de remboursement transitoire de la TPS/TVH pour les constructeurs d'habitations*

neuves sur un terrain loué (GST192) et l'envoyer à l'ARC.

Il y a aussi des modifications à la formule qui sert à calculer le montant du remboursement transitoire de la TPS/TVH pour certains achats tel que l'achat d'une maison par un organisme de services publics qui a le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH des organismes de services publics. Le montant du remboursement transitoire de la

TPS/TVH doit tenir compte du montant du remboursement des organismes de services publics.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires sur le remboursement transitoire de la TPS/TVH, téléphonez au 1 800 959-8296.

Les renseignements contenus dans ce document ne remplacent pas les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi) et des 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'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. En cas d'incertitude sur une question donnée relative à la TPS/TVH, vous devriez demander une décision auprès de l'ARC.

Le présent document d'information tient compte des modifications proposées à la Loi que le ministre des Finances a annoncées le 2 mai 2006 et présentées dans le projet de loi C-13 intitulé *Loi d'exécution du budget de 2006*, qui a été approuvé en deuxième lecture le 19 mai 2006. Les observations présentées dans le présent document ne doivent pas être considérées comme une déclaration de l'ARC selon laquelle les modifications proposées auront effectivement force de loi dans leur forme actuelle.

Si vous vous situez au Québec et que vous voulez obtenir un renseignement technique ou une décision relative à la TPS/TVH, communiquez avec Revenu Québec en composant le numéro sans frais 1 800 567-4692.

Toutes les publications sur la TPS/TVH sont disponibles dans le site Web de l'ARC, à l'adresse suivante : www.cra-arc.gc.ca/tax/technical/gsthst-f.html.