

**Renseignements sur la TPS/TVH à
l'intention de l'industrie de la
construction**

Le 1^{er} novembre 1999, Revenu Canada est devenu l'Agence des douanes et du revenu du Canada.

Avant de commencer

Ce guide s'adresse-t-il à vous?

Ce guide explique la façon dont la taxe sur les produits et services ou la taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) s'applique aux ventes effectuées et aux services fournis par les constructeurs d'immeubles résidentiels et non résidentiels, par les promoteurs de construction, par les rénovateurs, par les entrepreneurs et les autres entreprises de l'industrie de la construction. Il traite du moment où l'on doit payer la TPS/TVH sur les transactions immobilières et sur les frais connexes, ainsi que des règles particulières qui s'appliquent à la perception et aux versements de la TPS/TVH lorsque vous vendez un immeuble.

Ce guide remplace et met à jour les guides intitulés *Renseignements à l'intention des constructeurs d'habitations et des promoteurs de construction* et *Renseignements à l'intention de l'industrie de la construction non résidentielle*.

Ce guide explique dans un langage accessible les situations fiscales les plus courantes. Si vous avez besoin d'aide après l'avoir consulté, communiquez avec votre bureau des services fiscaux. Vous trouverez l'adresse et les numéros de téléphone dans l'annuaire téléphonique, dans la section réservée au gouvernement du Canada.

Si vous êtes inscrit à la TPS/TVH, vous devriez aussi consulter le guide intitulé *Renseignements généraux sur la TPS/TVH à l'intention des inscrits*. Ce guide contient des renseignements de base qui vous aideront à vous conformer aux exigences concernant la TPS/TVH, notamment sur la façon de percevoir, de comptabiliser, de calculer et de verser la taxe. Il contient aussi des instructions ligne par ligne pour vous aider à remplir votre déclaration de TPS/TVH. Lorsque nous parlons d'un inscrit à la TPS/TVH, nous entendons par là un particulier ou un organisme qui est inscrit ou qui est tenu de s'inscrire à la TPS/TVH.

Formulaires et publications

Dans ce guide, nous faisons référence à des formulaires et à d'autres publications. Si vous désirez en obtenir des exemplaires, veuillez téléphoner ou vous rendre à votre bureau des services fiscaux. Si vous avez accès à Internet, vous pouvez trouver un grand nombre de nos publications à l'adresse suivante : www.ccra-adrc.gc.ca

La TPS/TVH et le Québec

Au Québec, le ministère du Revenu du Québec (MRQ) administre la TPS/TVH pour nous. Si vous exploitez une entreprise au Québec, communiquez avec le MRQ, sans frais, au **1 800 567-4692**.

Utilisateurs de téléimprimeurs

Si vous avez accès à un téléimprimeur, vous pouvez téléphoner sans frais à notre service de renseignements bilingue, au **1 800 665-0354**, pendant les heures de service régulières.

Déclaration et versement électroniques de la TPS/TVH

Vous pouvez maintenant produire votre déclaration et effectuer vos versements de TPS/TVH par voie électronique. Vous trouverez plus de renseignements à ce sujet dans la brochure intitulée *Déclaration et versement électroniques de la TPS/TVH – Renseignements et formulaires de demande à l'intention des inscrits*.

Faites-nous part de vos suggestions

Nous révisons nos publications chaque année. Si vous avez des suggestions ou des commentaires qui pourraient les améliorer, n'hésitez pas à nous les transmettre. Votre opinion nous intéresse. Écrivez-nous à l'adresse suivante :

Direction des services à la clientèle
Agence des douanes et du revenu du Canada
400, rue Cumberland
Ottawa ON K1A 0L5

Les personnes ayant une déficience visuelle peuvent se renseigner sur les services qui leur sont offerts ou obtenir des publications en gros caractères ou en braille, ainsi que sur cassette audio ou disquette. Pour obtenir des renseignements ou l'une de ces versions, appelez-nous au **1 800 267-1267, du lundi au vendredi, entre 8 h 15 et 17 h, heure de l'Est.**

Dans cette publication, toutes les expressions désignant des personnes visent à la fois les hommes et les femmes.

The English version of this publication is called *GST/HST Information for the Construction Industry*.

RC4052(F) remplace R3086(F) et R3108(F)

Table des matières

	Page		Page
Glossaire	4	Moment de l'assujettissement à la TPS/TVH	13
Qu'est-ce que la TPS/TVH?	5	Paiements échelonnés	13
Qui doit payer la TPS/TVH?.....	5	Montants prédéterminés.....	13
Application de la TPS/TVH	6	Valeur des travaux terminés	13
Inscription à la TPS/TVH	6	Retenues.....	13
Règles spéciales sous le régime de la TVH	6	Retenues pour privilèges de constructeurs	13
Lieu de la fourniture	6	Baux, licences ou accords semblables	14
Fourniture de services relativement à un immeuble.....	6	Paiements partiels.....	14
Vente et achat d'immeubles	7	Ventes conditionnelles et ventes à tempérament	14
Règles à l'intention des vendeurs	7	Contrats de construction terminés	14
Règles à l'intention des acheteurs inscrits	8	Valeur invérifiable.....	14
Règles concernant certains types de transactions	9	Dépôts	14
Ventes effectuées par des particuliers et		Fournitures combinées.....	14
des fiducies personnelles.....	9	Fourniture combinée d'immeubles	15
Ventes effectuées par des organismes de services		Remboursement de la TPS/TVH pour habitations	
publics	9	neuves	15
Immeubles d'habitation	10	Remboursement pour habitations neuves dans les	
Rénovations majeures.....	10	provinces participantes.....	15
Règles sur la fourniture à soi-même	10	Travaux de construction pour les organismes de	
Logements subventionnés.....	11	services publics et les gouvernements	16
Lieu de travail éloigné	11	Travaux de construction pour un organisme	
Situations particulières	11	de services publics	16
Taxe de vente provinciale et contrats de construction...	11	Travaux de construction pour un gouvernement	
Transferts de garanties	12	provincial ou territorial.....	16
Saisie et reprise de possession	12	Fournitures effectuées par une municipalité	16
Coentreprises	12		

Glossaire

Cette section explique certaines des expressions que nous employons dans ce guide.

Aux fins de ce guide, un **constructeur** est une personne qui exécute des travaux de construction ou de rénovations majeures d'habitations sur un terrain qui lui appartient ou qu'elle loue. Un constructeur peut aussi comprendre l'une des personnes suivantes :

- le fabricant ou le vendeur d'une maison mobile ou d'une maison flottante non occupée auparavant;
- la personne qui achète des habitations neuves inoccupées en vue de les revendre ou de les louer à des personnes qui acquièrent ces habitations dans le cours des activités d'une entreprise ou à titre de risque commercial;
- la personne qui acquiert un droit sur une habitation dans le cadre de son entreprise ou d'un risque commercial, pendant que l'habitation est en construction ou fait l'objet de rénovations majeures.

Un constructeur n'inclut pas un particulier qui construit ou qui rénove en grande partie un immeuble d'habitation autrement que dans le cours des activités d'une entreprise ou d'un projet comportant un risque ou d'une affaire de caractère commercial.

Crédit de taxe sur les intrants (CTI) est un crédit que les inscrits à la TPS/TVH peuvent demander pour récupérer la TPS/TVH qu'ils ont payée ou qu'ils doivent à leurs fournisseurs à l'égard des biens ou des services qu'ils ont acquis, importés, ou transférés dans une province participante aux fins de consommation, d'utilisation ou de fourniture dans le cours de leurs activités commerciales (c'est-à-dire pour fournir des biens et des services taxables).

Par exemple, il pourrait s'agir de la TPS/TVH payée pour :

- la location de matériel de construction, d'ordinateurs et de téléphones cellulaires;
- les fournitures de bureau;
- les locations d'immeubles;
- la plupart des services publics.

Fourniture veut dire la livraison de biens ou prestation de services de n'importe quelle façon, y compris (mais non exclusivement) par une vente, un transfert, un troc, un échange, une licence, une location, un bail, un don ou une aliénation.

Remarque

Lorsque nous parlons de **ventes de produits ou de services** dans ce guide, nous entendons par là la fourniture de biens ou de services. Les biens sont n'importe quel bien immeuble ou meuble, ou corporel ou incorporel, tels que des droits ou de l'achalandage.

Fournitures détaxées désigne un nombre limité de produits et services qui sont taxables au taux de 0 %. Cela signifie qu'aucune TPS/TVH n'est facturée sur la vente de ces produits et services. Toutefois, les inscrits à la TPS/TVH peuvent demander un crédit de taxe sur les intrants pour la TPS/TVH payée ou payable sur les achats et les dépenses

faites en vue de les fournir. Les produits alimentaires de base et les médicaments sur ordonnance en sont des exemples.

Fournitures exonérées sont les biens et les services qui ne sont pas assujettis à la TPS/TVH. Vous ne pouvez pas demander de crédit de taxe sur les intrants à l'égard des biens et des services acquis pour effectuer des fournitures exonérées. Voici certains exemples de fournitures exonérées relatives aux immeubles :

- les ventes d'habitations résidentielles occupées auparavant;
- les loyers résidentiels à long terme (d'un mois ou plus) et les frais de logements en copropriété;
- la plupart des services fournis par les institutions financières (par exemple, les dispositions prises en vue d'un prêt ou d'une hypothèque);
- la plupart des services fournis par les compagnies, les agents et les courtiers d'assurance (par exemple, les dispositions prises à l'égard des polices d'assurance).

Fournitures taxables désigne les produits et les services qui sont fournis dans le cours d'une activité commerciale et qui sont taxables sous le régime de la TPS à 7 % ou de la TVH à 15 %, ou au taux de 0 % (détaxés). Voici des exemples de fournitures taxables :

- des ventes d'immeubles commerciaux et des immeubles d'habitation qui n'ont jamais été occupés;
- des fournitures à soi-même d'habitations lorsqu'elles sont louées pour la première fois par un constructeur comme habitations résidentielles (lisez la page 10);
- des loyers d'immeubles commerciaux;
- des produits usagés vendus par des inscrits dans le cours d'une activité commerciale;
- des services de publicité;
- des honoraires d'avocats, de comptables et d'autres professionnels.

Habitation désigne

- une maison individuelle, une maison jumelée, une maison en rangée, une unité en copropriété, une maison mobile, une maison flottante ou un appartement,
- une chambre d'hôtel, de motel, d'auberge, de pension, une maison de chambre ou une résidence d'étudiants, d'ainés, de personnes handicapées ou d'autres particuliers, ou

- tout autre lieu semblable,

ou la partie de ces lieux qui

- est occupée par un particulier comme lieu de résidence ou d'hébergement,
- est fournie au moyen d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable à des fins d'occupation comme lieu de résidence ou d'hébergement de particuliers,
- est vacante, mais a été occupée ou fournie la dernière fois comme lieu de résidence ou d'hébergement de particuliers, ou

- n'a jamais été utilisée ou occupée à aucune fin, mais est destinée à être utilisée comme lieu de résidence ou d'hébergement de particuliers.

Immeubles comprennent :

- une maison mobile ou une maison flottante, ainsi que les tenures à bail ou autre droit de propriété sur celle-ci;
- au Québec, des immeubles et tout bail à leur égard;
- à tout autre endroit au Canada, tous les terrains, les immeubles de nature permanente et les droits de propriété sur des immeubles.

Immeuble d'habitation comprend un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qui compte une ou plusieurs unités d'habitation, ainsi que :

- une partie des pièces communes et des autres dépendances du bâtiment;
- le terrain sur lequel le bâtiment est situé; et
- la partie du terrain immédiatement adjacente au bâtiment

qui sont raisonnablement nécessaires à son utilisation et à sa jouissance comme lieu de résidence de particuliers.

Un immeuble d'habitation comprend une maison flottante, une maison mobile et un logement en copropriété, mais, d'une façon générale, il ne comprend pas un bâtiment ou la partie d'un bâtiment qui est un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un endroit semblable.

Immobilisations aux fins de la TPS/TVH a la même signification qu'il a aux fins de l'impôt sur le revenu. Il englobe :

- un bien amortissable (c'est-à-dire un bien qui est admissible ou serait admissible à une déduction pour amortissement dans le calcul de votre revenu aux fins de l'impôt sur le revenu); et
- un bien, autre qu'un bien amortissable, lorsqu'un gain provenant de ce bien, ou une perte, si vous en aviez disposé, serait un gain en capital, ou une perte en capital aux fins de l'impôt sur le revenu.

Une immobilisation est un bien que vous achetez pour faire un investissement ou pour gagner un revenu provenant de l'utilisation de ce bien plutôt que de sa vente. Il peut comprendre un immeuble, comme un terrain ou un bâtiment, ou des biens meubles, comme des appareils ou des machines, qu'une entreprise utilise dans le cours de ses activités commerciales ou exonérées.

Lieu de résidence habituelle désigne une habitation, en propriété conjointe ou autre, qui est destinée à être habitée par un particulier de façon permanente. Cette habitation peut être située à l'intérieur ou à l'extérieur du Canada. Une personne peut avoir plus d'un lieu de résidence, mais on considère qu'elle n'a qu'un seul lieu de résidence habituelle. Aux fins du remboursement, si une personne a plus d'un lieu de résidence, on peut tenir compte des facteurs suivants pour déterminer si la résidence peut être

considérée comme le lieu de résidence habituelle :

- l'intention du particulier d'utiliser l'habitation à titre de lieu de résidence habituelle;
- la durée pendant laquelle le lieu est habité;
- la désignation de l'adresse sur les documents personnels et publics de la personne.

Organisme de services publics (OSP) désigne un organisme à but non lucratif, un organisme de bienfaisance, une municipalité, une administration scolaire, une administration hospitalière, un collège public ou une université. Aux fins de certaines exonérations, y compris les fournitures d'immeubles, un OSP ne comprend pas un organisme de bienfaisance.

Provinces participantes désigne les provinces de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick et de Terre-Neuve, aux fins de la taxe de vente harmonisée (TVH).

Rénovation majeure veut dire que la totalité, ou presque (90 % ou plus), de l'intérieur d'une habitation existante a été rénovée ou remplacée. Les rénovations apportées à la fondation, aux murs extérieurs, aux murs de soutien intérieurs, aux planchers, au toit et aux escaliers ne sont pas comprises dans le calcul afin de déterminer si une proportion de 90 % ou plus de l'habitation a été enlevée ou remplacée.

Qu'est-ce que la TPS/TVH?

La TPS est une taxe de 7 % imposée sur la plupart des produits et services fournis au Canada. Trois provinces participantes ont harmonisé leur taxe de vente provinciale avec la TPS pour créer la taxe de vente harmonisée (TVH). La TVH s'applique à la même assiette de produits et services que la TPS, à un taux de 15 %. De ce taux, 7 % représente la partie fédérale et 8 % représente la partie provinciale.

Tous les inscrits à la TPS/TVH qui effectuent des ventes taxables (autres que détaxées) de produits et services dans les trois provinces participantes (la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et Terre-Neuve) perçoivent la TVH au taux de 15 %. Par contre, ils perçoivent la TPS au taux de 7 % sur les ventes taxables (autres que détaxées) effectuées dans le reste du Canada.

Qui doit payer la TPS/TVH?

Presque tout le monde doit payer la TPS de 7 % ou la TVH de 15 % sur les ventes taxables de produits et de services (autre que détaxées) effectuées au Canada. Toutefois, il existe un nombre limité de situations où l'acheteur n'a pas à payer la TPS/TVH. Nous décrivons ces situations à la page 16, dans la section intitulée « Travaux de construction pour les organismes de services publics et les gouvernements ».

Application de la TPS/TVH

La plupart des produits et services fournis au Canada sont taxables à 7 % sous le régime de la TPS ou à 15 % sous celui de la TVH lorsqu'ils sont vendus, loués, transférés ou fournis autrement pendant tout le processus de production et de distribution. Par exemple, la plupart des ventes de terrains vacants, ainsi que les baux, les licences et les accords semblables relatifs au droit d'utiliser les terrains sont taxables au taux de 7 %, ou au taux de 15 % si le terrain est situé dans une province participante. Les ventes et les locations de terrains par le gouvernement fédéral et ses sociétés d'État sont également taxables.

Inscription à la TPS/TVH

D'une façon générale, les entreprises doivent s'inscrire à la TPS/TVH si elles vendent ou fournissent autrement au Canada des produits ou services taxables et si leurs recettes à l'échelle mondiale provenant des fournitures taxables, y compris les recettes semblables de ses associées, ont dépassé 30 000 \$ au cours des quatre derniers trimestres civils consécutifs ou d'un seul trimestre civil. Ce montant comprend les recettes provenant de fournitures de produits et services détaxés. Si vous n'êtes pas sûr que vous êtes associé à une autre personne, communiquez avec votre bureau des services fiscaux.

Si vous êtes tenu de vous inscrire, vous devez facturer la TPS/TVH sur vos ventes de produits et services taxables à 7 %, ou à 15 % dans une province participante.

Bien que vous n'ayez pas à vous inscrire à la TPS/TVH si vos recettes taxables ont été inférieures à 30 000 \$ au cours des quatre derniers trimestres civils consécutifs, il se peut que vous désiriez le faire volontairement, étant donné que les inscrits à la TPS/TVH peuvent demander des CTI. Comme il est expliqué à la page 4, un CTI vous permet de récupérer la TPS/TVH payée ou payable sur vos achats d'entreprise et sur vos dépenses d'exploitation. Si vous vous inscrivez volontairement, vous devez facturer et percevoir la TPS/TVH sur toutes les ventes taxables de produits et services que vous faites au Canada.

Pour vous inscrire à la TPS/TVH, communiquez avec votre bureau des services fiscaux.

Règles spéciales sous le régime de la TVH

La TVH s'applique aux ventes taxables d'immeubles dans une province participante lorsque la propriété et la possession en ont été transférées le 1^{er} avril 1997 ou après cette date. La TVH s'applique également aux fournitures taxables d'immeubles effectuées dans une province participante par bail, licence ou accord semblable lorsque le 1^{er} avril 1997 ou après cette date, la totalité ou une partie de la contrepartie reçue pour la fourniture devient payable, est payée ou est considérée comme devenue payable ou comme ayant été payée.

Lieu de la fourniture

En raison des différents taux de taxe pour la TPS et la TVH, il est important de déterminer si une fourniture est effectuée dans une province participante ou dans le reste du Canada. D'une façon générale, nous considérons qu'une fourniture d'immeuble est effectuée dans la province où cet immeuble est situé.

Dans certaines situations, un immeuble peut être situé en partie dans une province participante et en partie dans une province non participante ou, encore, à l'extérieur du Canada. Dans ces cas, pour déterminer la portion provinciale de la TVH payable, le cas échéant, nous considérons la fourniture de chaque partie de la propriété comme une fourniture distincte et nous considérons que chacune est effectuée pour une contrepartie distincte. Le montant de la contrepartie relative à chaque partie est égal à la fraction de la contrepartie totale qui peut être raisonnablement attribuée à chaque partie.

Toutes les parties fournies au Canada sont assujetties à la taxe fédérale de 7 %, soit au titre de la TPS ou de la portion fédérale de la TVH. La partie ou les parties de l'immeuble qui sont fournies dans les provinces participantes sont assujetties à la portion provinciale de la TVH, soit 8 %, en plus de la portion fédérale de 7 %. Les parties de l'immeuble qui sont situées à l'extérieur des provinces participantes peuvent être assujetties aux taxes provinciales des provinces non participantes ainsi qu'à la TPS de 7 %.

Exemple

Un agriculteur du Nouveau-Brunswick vend sa ferme dont 65 % du terrain est situé au Nouveau-Brunswick et 35 % au Québec. Dans cette situation, la TVH de 15 % est calculée sur la valeur de la contrepartie qui peut raisonnablement être attribuée à la partie de la propriété qui est située au Nouveau-Brunswick. La partie située au Québec est assujettie à la TPS de 7 % et elle peut aussi être assujettie aux taxes provinciales.

Fourniture de services relativement à un immeuble

Une fourniture taxable d'un service relatif à un immeuble (par exemple, un service d'évaluation ou un service juridique) qui est situé à 90 % ou plus dans une province participante est assujettie à la TVH de 15 %, quel que soit le lieu où se trouve l'entreprise du fournisseur.

Exemple

Une entreprise de l'Ontario qui possède un immeuble commercial à Terre-Neuve engage, pour cette propriété, des services d'inspection d'immeubles fournis par une entreprise de l'Île-du-Prince-Édouard, une province non participante. Étant donné que la propriété est entièrement située dans une province participante, les services sont assujettis à la TVH de 15 %.

Si la règle précédente ne s'applique pas, nous considérons que les services fournis pour un immeuble sont fournis dans une province particulière si le lieu de négociation de la fourniture se trouve dans cette province, à moins que 90 % ou plus de l'immeuble ne soit situé à l'extérieur de celle-ci. D'une façon générale, on entend par « lieu de négociation » l'endroit où est situé l'établissement stable du fournisseur.

Exemple

Une entreprise de gestion d'immeubles a son siège social au Nouveau-Brunswick et des bureaux dans d'autres provinces. Elle fournit des services à un client qui possède deux immeubles commerciaux au Nouveau-Brunswick et un autre au Québec. Le contrat est négocié par un employé de l'entreprise qui travaille au bureau du Nouveau-Brunswick. Nous considérons que les services de gestion d'immeubles seront fournis au Nouveau-Brunswick, étant donné que le lieu de négociation se trouve au Nouveau-Brunswick et que la totalité ou la presque totalité de l'immeuble auquel se rattache le service n'est pas située à l'extérieur du Nouveau-Brunswick. L'entreprise doit percevoir la TVH pour la fourniture de ses services à ce client.

Lorsqu'aucune des conditions ci-dessus n'est remplie (par exemple, la totalité ou la presque totalité de l'immeuble est située dans le reste du Canada), les services relatifs à cet immeuble sont assujettis à la TPS au taux de 7 %.

Si vous n'êtes pas certain de l'endroit où nous considérons que votre lieu de fourniture ou votre lieu de négociation est situé, communiquez avec votre bureau des services fiscaux.

Vente et achat d'immeubles

Les règles suivantes s'appliquent, qu'une fourniture soit effectuée dans une province participante ou dans le reste du Canada.

Règles à l'intention des vendeurs

À titre de vendeur, il existe des règles spéciales que vous devez suivre si vous vendez un immeuble **taxable**. D'une façon générale, c'est le statut d'inscrit à la TPS/TVH de l'acheteur qui détermine qui doit percevoir et verser la TPS/TVH.

À titre de vendeur, vous **percevez** la TPS/TVH dans les situations suivantes :

- vous vendez un immeuble taxable à une personne non inscrite, par exemple à un consommateur;
- vous vendez un immeuble d'habitation taxable à un particulier, que celui-ci soit inscrit ou non à la TPS/TVH.

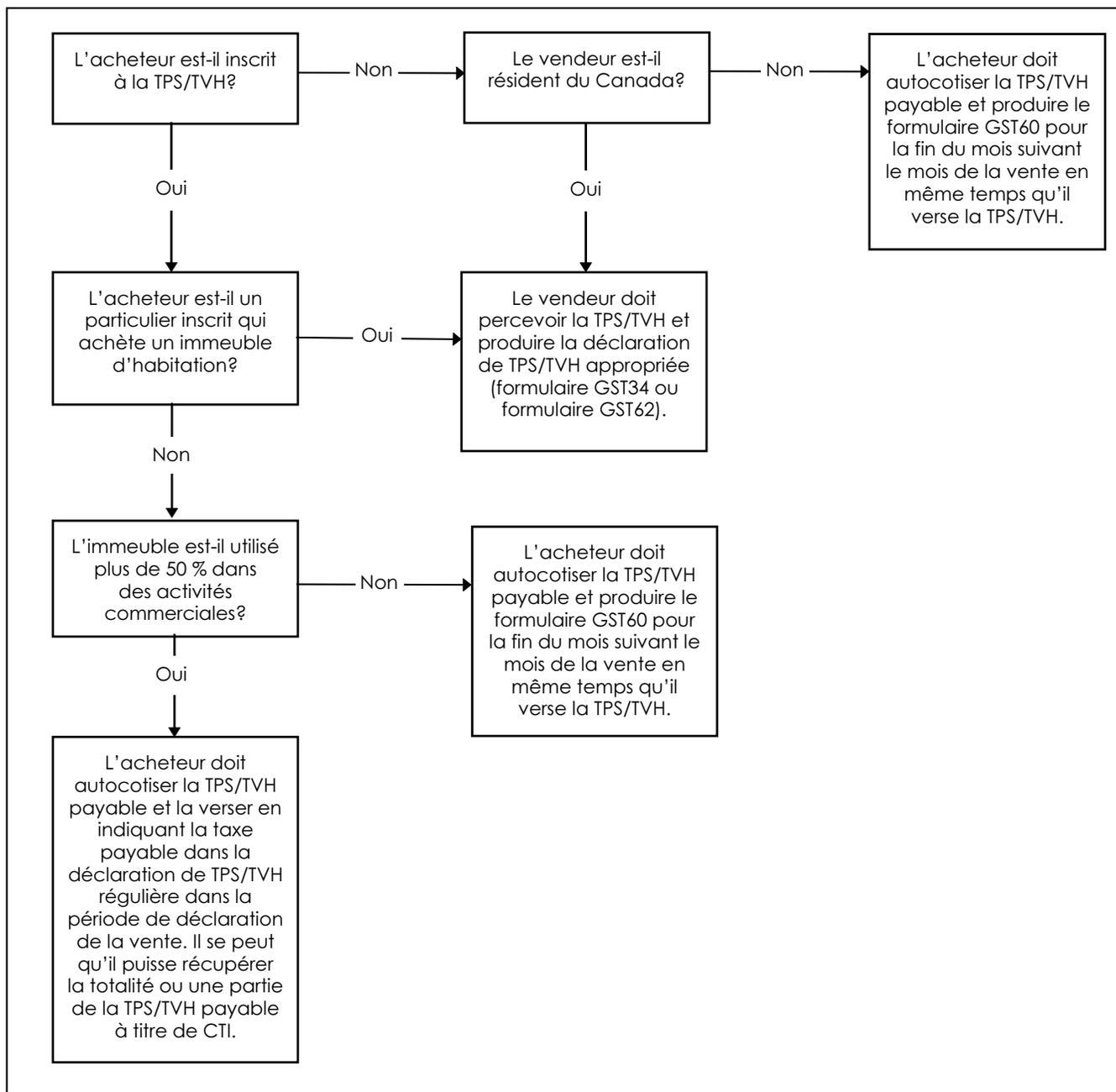
Si vous êtes un inscrit, versez la TPS/TVH que vous avez perçue en même temps que vous produisez votre déclaration régulière de TPS/TVH. Si vous n'êtes pas un inscrit, remplissez le formulaire GST62, *Déclaration de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH)(non personnalisée)*.

À titre de vendeur, vous **ne percevez pas** la TPS/TVH dans les situations suivantes :

- l'acheteur est inscrit à la TPS/TVH et la propriété n'est pas un immeuble d'habitation fourni à un particulier;
- vous êtes un vendeur non résident et vous vendez un immeuble taxable (même si vous êtes considéré comme résident seulement à l'égard des activités exercées par l'entremise d'un établissement stable au Canada).

Dans ces conditions, l'acheteur doit autocotiser la TPS/TVH payable et nous la verser directement.

Le tableau suivant indique qui doit verser la TPS/TVH sur la vente d'immeubles.



Règles à l'intention des acheteurs inscrits

D'une façon générale, les inscrits à la TPS/TVH qui achètent un immeuble taxable ne paient pas la TPS/TVH au vendeur. À titre d'acheteur inscrit à la TPS/TVH, vous devez autocotiser la taxe payable et nous la verser directement.

Si vous êtes inscrit à la TPS/TVH et que vous avez l'intention d'utiliser l'immeuble que vous avez acheté dans une proportion de plus de 50 % dans vos activités commerciales, vous devez indiquer la TPS/TVH payable dans votre déclaration régulière dans la période de déclaration durant laquelle la taxe est payable.

Dans tous les autres cas, vous devez remplir une déclaration spéciale, le formulaire GST60, *Taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée – Déclaration visant l'acquisition d'immeubles*. Si vous avez l'intention d'utiliser l'immeuble dans une proportion de 50 % ou plus dans des activités exonérées (par exemple, pour fournir des services de santé exonérés), ou à des fins personnelles, ou pour une combinaison des deux, vous devez produire le formulaire GST60 pour la fin du mois suivant le mois où vous avez acquis le titre ou la possession de la propriété en vertu du contrat de vente, quelle que soit la date où vous devez produire votre déclaration de TPS/TVH. Par exemple, si vous achetez la propriété le 3 octobre, vous devez produire le formulaire GST60 pour le 30 novembre. Reportez-vous au tableau ci-haut.

Que vous deviez ou non remplir le formulaire GST60, si vous êtes un acheteur inscrit et que vous utilisez l'immeuble dans une proportion d'au moins 10 % dans des activités commerciales, vous pourriez peut-être demander un CTI dans votre déclaration de TPS/TVH régulière.

Pour obtenir plus de renseignements sur les règles spéciales en matière de CTI sur les achats d'immeubles, consultez le guide intitulé *Renseignements généraux sur la TPS/TVH à l'intention des inscrits*.

Règles concernant certains types de transactions

Ventes effectuées par des particuliers et des fiducies personnelles

D'une façon générale, lorsque des particuliers et des fiducies personnelles effectuent des ventes de terrains utilisés à des fins personnelles, les ventes sont exonérées de la TPS/TVH.

À titre d'exemple de terrains utilisés à des fins personnelles, on peut mentionner une propriété située à la campagne et une ferme d'agrément.

Les ventes d'immeubles par des particuliers ou fiducies personnelles sont taxables à 7 % ou à 15 % dans une province participante dans les cas suivants :

- ils utilisent principalement l'immeuble comme immobilisation (plus de 50 %) dans une entreprise qu'ils exploitent dans une attente raisonnable de profit;
- ils vendent l'immeuble dans le cours d'une entreprise qu'ils exploitent;
- ils vendent l'immeuble dans le cadre d'un projet à risque ou une affaire à caractère commercial et ils ont exercé un choix au moyen du formulaire GST22, *Choix visant à faire considérer la fourniture d'un immeuble par vente effectuée par un particulier ou une fiducie comme fourniture taxable* (lisez le paragraphe ci-dessous);
- ils vendent un terrain qu'ils ont subdivisé ou séparé, **sauf** dans les situations suivantes :
 - ils ont subdivisé ou séparé la parcelle originale seulement en deux parties et ils n'avaient pas subdivisé ou séparé cette parcelle d'une autre parcelle du terrain;
 - l'acquéreur de la fourniture est un particulier proche ou un ancien conjoint qui acquiert le terrain pour son usage personnel;
 - l'acquéreur de la fourniture est une personne qui a le pouvoir d'exproprier ce terrain;
- la vente de l'immeuble est une vente réputée en raison de certaines règles concernant le changement d'utilisation.

Le formulaire GST22 permet de traiter comme une vente taxable une vente d'immeuble normalement exonérée effectuée par un particulier ou par une fiducie personnelle. Les particuliers et les fiducies peuvent exercer ce choix s'ils vendent un immeuble dans le cadre d'un projet à risque ou une affaire à caractère commercial. Le choix permet de traiter une vente d'immeuble autrement exonérée comme une vente taxable et peut permettre au particulier ou à la fiducie de demander des CTI ou un remboursement.

Ce choix ne peut pas servir à remplacer d'autres exonérations particulières concernant l'immeuble, par exemple des immeubles d'habitation qui ont déjà été occupés.

Exemple

Un terrain vacant est vendu par une société à un particulier non inscrit qui a l'intention de l'utiliser dans un projet à risque ou une affaire à caractère commercial. La vente au particulier est assujettie à la TPS/TVH et, puisque celui-ci n'est pas inscrit, il ne peut pas demander un CTI.

Si le particulier revend le terrain à un promoteur de construction inscrit, il peut inclure la TPS/TVH qu'il a payée au moment de l'acquisition de la propriété au promoteur dans le prix de vente exonéré.

Cependant, le particulier peut choisir de produire le formulaire GST22 pour rendre la vente taxable. Le cas échéant, le promoteur est responsable de l'autocotisation du montant de la TPS/TVH payable. Il peut alors demander un CTI à l'égard de la taxe qu'il a payée au moment de l'acquisition. Le particulier pourrait demander un remboursement de TPS/TVH à l'aide du formulaire GST189, *Demande générale de remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS)/taxe de vente harmonisée (TVH)*, à l'égard de la TPS/TVH qu'il a payée sur le prix d'achat du terrain et sur le coût des améliorations qu'il y a apportées, par exemple sur les frais de développement.

Ventes effectuées par des organismes de services publics

La plupart des ventes et des locations à long terme d'immeubles qu'effectue un organisme de services publics (OSP) sont considérées comme étant exonérées de la TPS/TVH.

Dans certains cas, un OSP peut faire un choix, propriété par propriété, pour faire en sorte que certaines ventes et locations d'immeubles soient assujetties à la TPS/TVH. À cette fin, il doit produire le formulaire GST26, *Choix ou révocation d'un choix exercé par un organisme de services publics afin que la fourniture exonérée d'un immeuble soit considérée comme une fourniture taxable*. Par exemple, lorsqu'un terrain vacant est vendu à un promoteur de construction, même si la vente est exonérée de la TPS/TVH, il y a habituellement des coûts de taxe compris dans le prix de vente. En produisant le formulaire GST26, l'OSP (s'il est inscrit) serait admissible à recouvrer ces coûts de TPS/TVH au moyen d'un CTI. En outre, le promoteur peut demander un CTI lorsqu'il achète le terrain, si l'OSP choisit de traiter la vente comme taxable.

Ce choix s'applique à une immobilisation ou à un immeuble que l'OSP a dans son inventaire pour la revente ou qu'il acquiert au moyen d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable aux fins de sous-location.

Le choix ne peut pas servir à remplacer d'autres exonérations particulières concernant les immeubles, comme les exonérations concernant les loyers d'habitations à long terme ou les ventes d'immeubles d'habitation qui ont déjà été occupés.

Si vous désirez obtenir plus de renseignements au sujet des OSP, consultez les guides suivants :

- *Renseignements sur la TPS/TVH à l'intention des municipalités;*
- *Renseignements sur la TPS/TVH à l'intention des organismes de bienfaisance;*
- *Renseignements sur la TPS/TVH à l'intention des organismes à but non lucratif.*

Immeubles d'habitation

D'une façon générale, la TPS/TVH s'applique au prix de vente des habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures.

Par « habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures », on entend une maison qui n'a jamais été occupée comme lieu de résidence ou comme hébergement après sa construction ou après des rénovations majeures.

Si l'acheteur est un particulier qui utilisera la maison comme lieu de résidence habituelle et si le prix d'achat payé est inférieur à 450 000 \$, l'acheteur peut être admissible au **remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves**, décrit à la page 15 du guide.

À l'occasion, une maison neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures peut être vendue exonérée de TPS/TVH. Par exemple, si un particulier construit un immeuble d'habitation ou effectue des rénovations majeures à un tel immeuble pour son propre usage et non pas dans le cours des activités d'une entreprise ou dans le cours d'un projet à risque ou une affaire à caractère commercial et qu'il le vend ensuite en raison de circonstances atténuantes, la vente est exonérée de la TPS/TVH.

Voici d'autres exemples de ventes d'immeubles d'habitation exonérées :

- la vente d'un immeuble d'habitation par une autre personne que le constructeur;
- la vente d'un immeuble d'habitation occupé par un constructeur qui est un particulier, lorsque cet immeuble est la résidence personnelle de celui-ci et qu'il n'a pas demandé de CTI à l'égard de la maison;
- la vente d'un immeuble d'habitation occupé par le constructeur, lorsque celui-ci a déjà payé la TPS/TVH en raison de la règle sur la fourniture à soi-même;
- la vente d'une maison et la location du terrain à une personne, quand la maison et le terrain font partie d'un immeuble d'habitation qui est fourni par le constructeur.

Si vous n'êtes pas certain que la TPS/TVH s'applique à la vente d'un immeuble d'habitation, contactez votre bureau des services fiscaux.

Rénovations majeures

Les ventes de maisons ayant fait l'objet de rénovations majeures sont traitées de la même façon que les ventes de maisons neuves. Vous trouverez à la page 5 du guide une définition de « rénovation majeure ».

Exemple

Vous êtes un constructeur inscrit à la TPS/TVH, vous exploitez une entreprise de rénovation et vous achetez une vieille maison (la TPS/TVH ne s'applique pas à des maisons qui ont déjà été occupées). Vous ne laissez que les quatre murs de la maison et vous remplacez l'intérieur par de nouveaux murs, de nouveaux plafonds, de nouveaux planchers et une nouvelle cuisine, un nouveau câblage et une nouvelle plomberie. Lorsque vous vendez cette maison qui a fait l'objet de rénovations majeures, vous facturez à l'acheteur la TPS/TVH. Étant donné que vous êtes inscrit à la TPS/TVH, vous pouvez demander un CTI pour récupérer la taxe que vous avez payée sur les produits et les services utilisés dans la rénovation.

Nous ne considérons pas les rénovations ou les améliorations effectuées par les propriétaires, par exemple le remplacement d'une cuisine, comme des rénovations majeures. Si les propriétaires ne rénovent une maison que partiellement, ils payent la TPS/TVH sur les matériaux et les services qu'ils utilisent dans la rénovation. Cependant, lorsqu'ils vendent la maison plus tard, la vente est exonérée de la TPS/TVH.

Des règles spéciales s'appliquent lorsqu'une personne, par exemple un entrepreneur ou un promoteur de construction, achète un immeuble d'habitation qu'elle rénove dans le cours des activités d'une entreprise de revente ou de location d'immeubles ou des unités dans un immeuble. Si les rénovations **ne sont pas** considérées comme des rénovations majeures, la personne doit verser la TPS/TVH sur certains coûts non taxés (autres que les services financiers), par exemple les coûts de main-d'oeuvre engagés dans la rénovation d'un immeuble d'habitation. Cependant, cette règle ne s'applique pas aux autres coûts des intrants (par exemple, aux coûts des matériaux achetés ou des services fournis en sous-traitance), sur lesquels la TPS/TVH a déjà été payée. Le vendeur calcule la TPS/TVH en se basant sur la valeur de la contrepartie payée ou payable sur ces coûts non taxés.

Règles sur la fourniture à soi-même

Dans certains cas spéciaux, les constructeurs doivent payer la TPS/TVH sur la juste valeur marchande d'une habitation qu'ils ont construite où à laquelle ils ont fait des rénovations majeures. Vous aurez besoin de calculer la TPS/TVH payable, si vous remplissez les conditions suivantes :

- vous êtes un constructeur;
- vous avez construit un immeuble d'habitation, un logement en copropriété ou un immeuble d'habitation à logements multiples ou y avez fait des rénovations majeures ou si vous avez construit un rajout à un immeuble d'habitation à logements multiples;
- vous louez ou occupez la propriété comme lieu de résidence.

Si vous remplissez les conditions ci-dessus, nous considérons que vous avez vendu et racheté en même temps l'habitation à la dernière des dates suivantes : au moment de l'achèvement en grande partie de l'immeuble ou lorsque le premier logement est loué à un particulier. Vous calculerez la TPS/TVH que vous devez à partir de la juste valeur marchande de l'immeuble à ce moment-là.

Les règles sur la fourniture à soi-même font en sorte que la TPS/TVH est facturée sur des immeubles neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures que vous louez ou occupez comme lieu de résidence avant de les vendre. La vente ultérieure de ces propriétés qui ont déjà servi sera habituellement exonérée de la TPS/TVH.

Les règles sur la fourniture à soi-même s'appliquent aussi aux contrats de vente de logements en copropriété qui prennent fin après que l'acheteur a occupé le logement et avant l'enregistrement de ce dernier. Vous payez la TPS/TVH sur la juste valeur marchande du logement au moment où le contrat prend fin.

Les règles sur la fourniture à soi-même **ne s'appliquent pas** lorsque toutes les conditions suivantes sont remplies :

- le constructeur est un particulier;
- aucun CTI à l'égard de la construction ou de la rénovation de l'immeuble d'habitation ou de l'acquisition du terrain n'a été demandé;
- après l'achèvement en grande partie, le constructeur ou un proche de celui-ci occupe la résidence en vue de l'utiliser principalement comme lieu de résidence;
- la résidence n'a pas été utilisée principalement à une autre fin avant d'être occupée par le constructeur.

Les règles sur la fourniture à soi-même ne s'appliquent pas à certains organismes communautaires lorsqu'ils construisent des habitations pour leurs membres ou qu'ils y font des rénovations majeures. Elles ne s'appliquent pas non plus aux universités, aux administrations scolaires ou aux collèges publics lorsqu'ils construisent des résidences d'étudiants ou qu'ils y font des rénovations majeures.

Logements subventionnés

Il existe des règles spéciales sur la fourniture à soi-même qui s'appliquent aux immeubles d'habitation financés par les gouvernements et destinés à être occupés par des personnes qui ont des besoins spéciaux ou des ressources financières limitées. Dans ces cas, le constructeur doit calculer et verser la TPS/TVH selon le **plus élevé** des montants suivants :

- 7 % de TPS ou 15 % de TVH sur la juste valeur marchande de l'immeuble;
- la taxe payée sur l'acquisition du terrain, la construction de l'immeuble et sur les améliorations se rapportant à l'immeuble et le terrain.

Lieu de travail éloigné

On entend habituellement par « lieu de travail éloigné » un endroit qui est situé à une distance d'au moins 80 kilomètres de la plus proche communauté établie de 1 000 personnes ou plus. Il existe des exceptions

particulières aux règles sur la fourniture à soi-même dans le cas des lieux de travail éloignés. Un constructeur peut choisir de ne pas appliquer les règles sur la fourniture à soi-même à l'égard d'un immeuble d'habitation qui doit être habité par certains travailleurs de la construction si les conditions suivantes sont remplies :

- le constructeur est un inscrit;
- les employés, les entrepreneurs, les sous-traitants ou leurs employés se trouvent sur le lieu de travail pour exécuter leurs tâches;
- on ne peut pas raisonnablement s'attendre à ce que ces personnes établissent leurs propres locaux d'habitation, étant donné que le lieu de travail est éloigné de toute collectivité permanente.

Si vous choisissez de ne pas appliquer les règles sur la fourniture à soi-même, vous pouvez demander un CTI à l'égard de n'importe quel montant de TPS/TVH que vous payez ou que vous devez relativement à l'achat, à la construction ou à des travaux de rénovations majeures de l'immeuble d'habitation situé sur le lieu de travail éloigné. Vous pouvez aussi demander un CTI à l'égard de n'importe quel montant de TPS/TVH que vous payez ou que vous devez relativement à l'exploitation et à l'entretien de l'immeuble. Lorsque vous vendez ou que vous louez l'immeuble d'habitation dans une proportion de plus de 50 % à des personnes autres que vos employés, vos entrepreneurs, vos sous-traitants ou leurs employés, le choix ne s'applique plus; la vente est donc taxable ou les règles sur la fourniture à soi-même peuvent s'appliquer.

Si vous choisissez d'appliquer les règles sur la fourniture à soi-même et que vous avez déjà payé la TPS/TVH, la vente ultérieure de l'immeuble d'habitation sera **exonérée** de la taxe. Dans ce cas, la propriété est considérée comme étant une habitation usagée. Vous ne pouvez pas demander de CTI à l'égard de la TPS/TVH que vous avez payée pour exploiter ou entretenir cet immeuble d'habitation.

Situations particulières

Taxe de vente provinciale et contrats de construction

Dans l'industrie de la construction, les prix que les entrepreneurs facturent à leurs clients pour les services comprennent habituellement tous les coûts directs que l'entrepreneur a engagés pour satisfaire aux conditions du contrat. Cela peut comprendre l'ensemble des taxes, des droits et des honoraires applicables que les entrepreneurs paient à l'égard de la construction ou des matériaux de construction.

Les entrepreneurs peuvent inclure la taxe de vente provinciale qu'ils ont payée sur les matériaux dans le prix qu'ils facturent à leurs clients. Dans ces circonstances, ils n'excluent aucune partie des coûts qui représente la taxe de vente provinciale qu'ils ont payée lorsqu'ils déterminent la valeur de leurs produits et services aux fins de la TPS/TVH. Ils calculent la TPS/TVH sur le prix de vente total de leurs produits et services, quelle que soit la part de la taxe de vente provinciale dans ce prix de vente.

Exemple

Un entrepreneur en acier de construction situé en Ontario passe un contrat de fourniture et d'installation d'acier de construction dans un projet de construction. La valeur de l'acier fabriqué que l'entrepreneur achète, aux fins de la taxe de vente provinciale, est de 80 000 \$. Le taux de la taxe provinciale est de 8 %. L'entrepreneur en acier de construction paie 6 400 \$ de taxe de vente provinciale ($80\,000 \$ \times 8\%$) et il inclut ce montant dans le prix de vente du contrat qu'il facture au client. En outre, l'entrepreneur inclut 10 000 \$ pour la main-d'oeuvre sur place et il ajoute une marge commerciale de 20 % pour les frais généraux et le bénéfice qu'il calcule sur le coût sans la taxe de vente provinciale.

	Coût	Coûts accumulés
Acier fabriqué	80 000 \$	80 000 \$
Taxe de vente provinciale (8 %)	6 400 \$	86 400 \$
Main-d'oeuvre sur place	10 000 \$	96 400 \$
Marge commerciale de 20 % sur 90 000 \$ (80 000 \$ + 10 000 \$)	18 000 \$	
Prix de vente du contrat		114 400 \$
TPS (114 400 \$ × 7 %)	8 008 \$	
Total payable par le client		<u>122 408 \$</u>

La taxe de vente provinciale de 6 400 \$ fait partie des coûts qu'engage l'entrepreneur en acier de construction pour fournir et installer l'acier fabriqué conformément aux conditions du contrat. Comme il est indiqué ci-dessus, l'entrepreneur inclut la taxe de vente provinciale dans le prix de vente du contrat de 114 400 \$ et il calcule la TPS sur ce montant ($114\,400 \$ \times 7\%$).

Lorsque vous êtes tenu de facturer à votre client la TPS et la taxe de vente provinciale, calculez la TPS sur le prix qui ne comprend pas la taxe de vente provinciale. Vérifiez auprès des fonctionnaires provinciaux les détails de la façon de calculer la taxe de vente provinciale par rapport à la TPS. Souvenez-vous que, dans les provinces participantes, il n'y a pas de taxe de vente provinciale et que la TVH s'applique.

Transferts de garanties

Vous ne facturez ni ne payez la TPS/TVH lorsque vous transférez un bien à quelqu'un d'autre en vertu d'un accord visant à garantir le paiement d'une dette. En outre, vous ne facturez ni ne payez la TPS/TVH lorsque cette personne vous retransfère le bien pour libérer la garantie conformément à la loi ou au contrat. Par exemple, aucune TPS/TVH ne s'applique aux transferts de la propriété légale entre un créancier hypothécaire et un débiteur hypothécaire pour garantir la dette du débiteur.

Saisie et reprise de possession

À titre d'inscrit à la TPS/TVH, vous ne payez ni ne facturez la TPS/TVH lorsque vous saisissez une propriété ou en reprenez possession pour acquitter une dette ou annuler une obligation. Vous devez facturer la TPS/TVH lorsque vous vendez ou louez plus tard cette propriété, à moins que la fourniture de la propriété ne soit autrement exonérée de la TPS/TVH.

Si vous décidez de garder la propriété au lieu de la vendre, vous devez autocotiser la TPS/TVH sur sa juste valeur marchande, à moins que la vente de cette propriété ne soit exonérée. Vous pourriez peut-être demander un CTI à l'égard de la TPS/TVH que vous avez payée.

Coentreprises

D'une façon générale, une coentreprise est un contrat écrit entre deux ou plusieurs parties qui s'engagent à contribuer des ressources, telles que de l'argent, un bien ou des compétences, à une entreprise commerciale particulière, habituellement au cours d'une période de temps déterminée. Une coentreprise ne comprend pas une société de personnes et elle ne peut pas s'inscrire à la TPS/TVH séparément de ses participants. D'une façon générale, chacun des participants à une coentreprise doit s'inscrire à la TPS/TVH et en rendre compte séparément comme s'il exerçait sa propre activité commerciale.

Le contrat écrit concernant la coentreprise désigne habituellement l'un des participants comme entrepreneur. Cette personne est responsable du contrôle de gestion ou du contrôle des activités de la coentreprise. Dans certaines situations, l'entrepreneur d'une coentreprise peut choisir conjointement avec le ou les autres participants de demander que l'entrepreneur rende compte de toute la TPS/TVH sur les achats et les ventes effectués pour le compte de la coentreprise.

Ce choix s'applique aux coentreprises immobilières suivantes :

- la construction ou aménagement d'un immeuble, y compris des études de faisabilité, le tracé des plans et les appels d'offres;
- la propriété et l'exploitation d'un immeuble en vue de gagner un revenu provenant de la vente ou de la location de cette propriété.

Il doit exister un contrat écrit entre l'entrepreneur et le ou les autres participants. Utilisez à cette fin le formulaire GST21, *Choix d'une coentreprise – Choix visant la déclaration de la TPS par une coentreprise*. Vous n'êtes pas tenu de nous retourner ce formulaire, mais vous devez le garder aux fins de vérification.

Certaines activités des coentreprises peuvent entraîner une inadmissibilité à produire le choix indiqué ci-dessus. Communiquez avec votre bureau des services fiscaux pour obtenir plus de renseignements.

Moment de l'assujettissement à la TPS/TVH

Il existe des règles spéciales concernant le moment où la TPS/TVH devient payable à l'égard des ventes d'immeubles. D'une façon générale, la TPS/TVH devient payable à la première des dates suivantes : le jour où la propriété du bien est transférée, ou le jour où la possession du bien est transférée à l'acquéreur. Cependant, si une unité de logement en copropriété n'est pas enregistrée comme tel lorsque la possession en est transférée à l'acheteur, la TPS/TVH n'est payable qu'à la première des dates suivantes :

- le jour où la propriété de l'unité est transférée à l'acheteur;
- le jour qui survient 60 jours après que l'unité est enregistrée comme logement en copropriété.

En ce qui concerne les produits et les services autres qu'un immeuble, vous devez verser la TPS/TVH qui devient payable à la première des dates suivantes : le jour où vous recevez le paiement des produits ou des services que vous vendez ou fournissez, ou le jour où le paiement est dû. Vous devez inclure le montant de la TPS/TVH percevable sur les factures payées et impayées à la ligne 103 de la déclaration de TPS/TVH de la période de déclaration où vous émettez la facture, ou de la période de déclaration où vous recevez le paiement avant l'émission de la facture.

Vous trouverez ci-dessous certaines exceptions aux règles générales concernant l'assujettissement.

Paiements échelonnés

Lorsqu'un contrat de construction s'étend sur une certaine période de temps, le contrat écrit stipule souvent que le client doit effectuer des paiements échelonnés au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Ces paiements sont habituellement faits pour les travaux terminés, mais ils peuvent aussi l'être par anticipation pour des travaux en cours d'exécution.

Les conditions d'un contrat comportant des paiements échelonnés déterminent le moment où la TPS/TVH s'applique.

Montants prédéterminés

Lorsqu'un contrat stipule que des paiements sont dus à des dates précises et selon des montants prédéterminés, la TPS/TVH devient payable par votre client, sur le montant payable, à la première des dates suivantes : le jour où le paiement devient dû, ou le jour où vous recevez le paiement. Cette règle s'applique même si le client n'effectue pas le paiement ou s'il paie moins que le montant dû.

Un contrat peut stipuler que des paiements sont dus lorsque vous terminez certaines parties du contrat (par exemple, lorsque vous versez le ciment d'une fondation) ou lorsque certains faits se sont produits (par exemple, l'inspection préliminaire de l'immeuble). Dans ce cas, la TPS/TVH devient payable par votre client lorsque vous avez terminé le travail ou lorsque le fait particulier s'est produit, conformément aux stipulations du contrat.

Valeur des travaux terminés

Votre contrat peut stipuler que le paiement peut être demandé, sur la base de la valeur des travaux terminés. Dans ce cas, une autre personne, habituellement un conseiller, un ingénieur ou un architecte, doit produire un certificat indiquant la valeur des travaux terminés et des matériaux livrés à la date de votre demande. Le client (ou la personne qui reçoit le certificat) doit payer le montant indiqué sur celui-ci dans un délai d'un certain nombre de jours après que le conseiller, l'ingénieur ou l'architecte a émis le certificat.

Dans cette situation, votre demande ou votre demande de paiement n'est pas considérée comme une facture, étant donné qu'il ne s'agit que d'une demande de délivrance d'un certificat aux fins de paiement conformément au contrat. Par conséquent, la TPS/TVH ne devient pas payable à ce moment-là.

La TPS/TVH devient payable par votre client sur le montant indiqué sur le certificat à la première des dates suivantes : le jour où votre client vous paie ce montant, ou le jour où il doit vous le payer en vertu des conditions du contrat.

Pour obtenir plus de renseignements sur les paiements échelonnés, veuillez vous reporter à la série des mémorandums sur la TPS/TVH, à la section 19.1, *Les immeubles et la TPS/TVH*.

Retenues

Aux fins de la TPS/TVH, une retenue est effectuée lorsqu'une personne achète et reçoit des produits ou des services taxables et qu'elle retient une partie du paiement de ces produits et services jusqu'à ce qu'elle soit satisfaite de l'état des produits ou de l'exécution des services. La TPS/TVH devient payable par votre client sur le montant retenu à la première des dates suivantes : le moment où il vous paie ce montant, ou le jour où la période de retenue expire. La retenue doit toutefois remplir l'une des conditions suivantes :

- elle est effectuée en vertu de lois fédérales ou provinciales; ou
- elle est exigée en vertu des conditions d'un contrat écrit concernant la construction, la rénovation, la modification ou la réparation d'un immeuble.

Une retenue qui n'est pas exigée par les lois fédérales ou provinciales ou qui n'est pas stipulée dans un contrat écrit ne permet pas de retarder le moment où la TPS/TVH devient payable par votre client. Dans ces cas, la TPS/TVH devient payable à la première des dates suivantes : le jour où votre client vous paie pour les produits ou les services, ou le jour où le paiement devient dû.

Retenues pour privilèges de constructeurs

La TPS/TVH est payable sur la retenue pour privilèges de constructeurs seulement lorsque celle-ci est débloquée. Lorsqu'un privilège est réellement enregistré à l'égard de la construction d'un immeuble, la partie de la retenue qui est nécessaire pour éteindre ce privilège ne sera pas débloquée. Si les entrepreneurs concernés ne peuvent pas régler leurs différends, le propriétaire peut verser la retenue à la cour.

Dans ce cas, la TPS/TVH est payable sur le montant retenu à la première des dates suivantes : le jour où le montant retenu est payé, ou le jour où la retenue expire en vertu du contrat écrit ou de la législation applicable.

Lorsqu'un privilège est enregistré et que la retenue est versée à la cour, il doit y avoir une décision judiciaire avant que la TPS/TVH ne devienne payable à l'égard de la retenue.

Baux, licences ou accords semblables

Lorsque vous fournissez un immeuble taxable à un client en vertu d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable, la TPS/TVH devient payable par le client à la première des dates suivantes :

- le jour où le client fait un paiement de location;
- le jour où le paiement est dû en vertu des conditions du contrat.

Paiements partiels

Lorsque vous recevez un paiement de produits et de services à plusieurs dates différentes, des règles spéciales s'appliquent. La TPS/TVH devient payable par votre client à la première des dates suivantes :

- le jour où le client fait chaque paiement partiel;
- le jour où chaque paiement partiel devient dû.

La TPS/TVH payable est calculée sur le montant du paiement individuel.

Ventes conditionnelles et ventes à tempérament

Une vente conditionnelle se produit lorsque vous transférez la possession d'un bien à l'acheteur, mais que vous gardez le titre de ce bien jusqu'à ce que l'acheteur remplisse certaines conditions, par exemple jusqu'à ce qu'il verse le prix d'achat intégral du bien.

Dans une vente à tempérament, le titre légal du bien est transféré immédiatement à l'acheteur, mais celui-ci paie le bien par versements.

Dans ces deux situations (sauf dans le cas des ventes d'immeubles), la TPS/TVH devient payable par l'acheteur sur tout montant qu'il n'a pas payé ou sur tout montant qui n'est pas devenu dû à la fin du mois suivant le mois où vous avez transféré le titre ou la possession du bien.

Contrats de construction terminés

Une disposition spéciale concernant la TPS/TVH s'applique aux contrats écrits de construction, de rénovation, de modification ou de réparation d'un immeuble lorsque la facturation a été retardée indûment. Si vous avez complété en grande partie les travaux stipulés dans le contrat et si le client n'a pas payé pour ces travaux, ou si le paiement n'est pas devenu dû à la fin du mois suivant le mois où vous avez terminé la majeure partie des travaux, la TPS/TVH devient payable à ce moment-là par votre client.

Exemple

Vous terminez la majeure partie de la construction d'une tour de bureaux le 20 octobre, mais vous n'avez pas facturé le promoteur de construction à la fin de novembre et celui-ci n'a pas payé à cette date. La TPS/TVH sur cette fourniture devient payable par votre client le 30 novembre. Vous devez rendre compte de la TPS/TVH qui est payable sur la pleine contrepartie (le plein prix) de la construction dans votre déclaration de TPS/TVH qui vise la période de déclaration comprenant le 30 novembre.

Valeur invérifiable

Lorsqu'il n'est pas possible d'établir le montant de la totalité ou d'une partie d'un paiement dû, la TPS/TVH devient payable par votre client seulement sur la partie du paiement dont la valeur ou le montant peut être déterminé. Aussitôt que vous pouvez établir le montant, la TPS/TVH devient payable par votre client.

Dépôts

Aux fins de la TPS/TVH, un dépôt est un montant versé par un acquéreur à titre de garantie de l'exécution d'une obligation future. Le dépôt peut être ou ne pas être remboursable.

Nous ne considérons pas un dépôt comme un paiement tant que le fournisseur (c'est-à-dire le vendeur) ne l'a pas appliqué au paiement d'un achat ou tant que le client ne l'a pas abandonné. Si le client abandonne un dépôt en raison d'une modification, d'une violation ou d'une annulation d'un accord, nous considérons que vous avez perçu, à titre d'inscrit, la TPS/TVH sur ce dépôt. Selon que le lieu de fourniture se trouvait dans une province participante ou dans un autre endroit au Canada, vous devrez verser les 15/115 ou les 7/107 du montant abandonné.

Vous devez inclure ce montant dans votre déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration où l'abandon a eu lieu. Nous considérerons la personne qui a abandonné le dépôt comme ayant payé la TPS/TVH et, si elle est un inscrit, il se peut que cette personne puisse demander un CTI. Dans ce cas aussi, selon que le lieu de fourniture se trouve dans une province participante ou dans le reste du Canada, le CTI sera égal au 15/115 ou au 7/107 du montant abandonné.

Fournitures combinées

Si vous vendez une combinaison de produits, de services et d'immeubles pour un prix global, le moment où la TPS/TVH devient payable par l'acheteur peut varier.

Si la valeur de la contrepartie attribuable à une partie de la vente totale excède celle de chacune des autres parties, la vente complète est considérée comme étant composée de ce seul article afin de déterminer quand la TPS/TVH devient payable par l'acheteur.

Si la valeur de la contrepartie de chaque partie est égale et si l'une de ces parties est un immeuble, nous considérons la vente complète comme une fourniture d'immeuble.

Si la valeur de chaque partie est égale et ne comprend pas d'immeuble, nous considérons la vente complète comme une fourniture de service.

Exemple

Le 1^{er} février 1998, un particulier et un entrepreneur passent un contrat d'achat et de vente d'un immeuble d'habitation à logement unique neuf contenant de l'ameublement pour le prix global de 200 000 \$. La valeur de l'immeuble excède la valeur de l'ameublement. La possession et le titre des meubles sont transférés le 15 février, tandis que la propriété et la possession de la maison sont transférées le 30 juin. Dans cet exemple, si aucun montant (autre qu'un dépôt) n'est versé avant le 30 juin, la date où la TPS/TVH de la vente des meubles devient payable est le 30 juin, même si la possession et le titre de propriété des meubles ont été transférés antérieurement. Pour déterminer le moment où la taxe s'applique, la transaction complète est traitée comme une vente d'immeuble.

Fourniture combinée d'immeubles

Lorsque qu'un immeuble qui comprend à la fois des unités d'habitation et des unités commerciales est vendu, nous considérons que deux transactions distinctes ont eu lieu : la TPS/TVH est exigée sur la partie commerciale de l'immeuble, tandis que la partie résidentielle peut en être exonérée. Ainsi, un immeuble d'habitation qui serait autrement exonéré de la TPS/TVH s'il était acheté seul reste exonéré lorsqu'il est acheté avec un immeuble taxable.

Exemple

Un immeuble de 10 étages comprend des appartements sur neuf étages et plusieurs entreprises au rez-de-chaussée. Le propriétaire vend la propriété. La TPS/TVH s'appliquera à la vente de la partie commerciale de la propriété, mais pas à la partie de la propriété qui sert d'immeuble d'habitation. Si l'immeuble était neuf, la TPS/TVH s'appliquerait sur la vente de ses parties résidentielles et commerciales.

Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves

Un remboursement de la TPS/TVH est offert aux acheteurs de maisons neuves et aux propriétaires qui construisent ou rénovent en grande partie leur propre maison. Vous trouverez une définition de « rénovation majeure » à la page 5 du guide. Ce remboursement s'applique aussi à l'achat de parts du capital social des coopératives d'habitation, d'unités de logement en copropriété, de maisons mobiles et de maisons flottantes. Les acheteurs et les propriétaires ont droit au

remboursement s'ils utilisent la maison comme lieu de résidence habituelle pour eux-mêmes ou pour un proche (y compris un ancien conjoint) et si eux-mêmes ou leur proche sont les premiers occupants de la maison neuve ou rénovée en grande partie.

D'une façon générale, lorsque la juste valeur marchande de la maison est de 350 000 \$ ou moins, le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves est de 36 % de la TPS et de la partie fédérale de la TVH payée sur le prix d'achat, jusqu'à concurrence de 8 750 \$. Le remboursement est réduit graduellement à zéro pour les maisons évaluées à plus de 350 000 \$, mais à moins de 450 000 \$. Utilisez la formule décrite à la section E du formulaire GST190, *Demande de remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*, pour calculer le remboursement. Il n'y a pas de remboursement pour les maisons évaluées à 450 000 \$ ou plus.

Dans les cas où le constructeur vend la partie habitation de l'immeuble d'habitation et en loue la partie terrain, en vertu d'un bail à long terme, le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves est égal au moindre de 8 750 \$ et 2,34 % de la contrepartie totale de la vente de la partie habitation (à l'exclusion des montants payés en loyer), lorsque la juste valeur marchande de l'immeuble complet n'excède pas 374 500 \$. Le remboursement est réduit graduellement pour les maisons évaluées à plus de 374 500 \$, mais à moins de 481 500 \$. Utilisez la formule décrite à la section E du formulaire GST190 pour calculer le remboursement. Il n'y a pas de remboursement pour les immeubles évalués à 481 500 \$ ou plus.

Les requérants peuvent demander le remboursement au moyen du formulaire GST190. Pour obtenir plus de renseignements ou un exemplaire de la demande, veuillez vous reporter au guide intitulé *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*.

Dans certains cas, un constructeur peut porter le remboursement au crédit de l'acheteur ou le payer à celui-ci au moment de l'achat. Le constructeur et l'acheteur doivent alors remplir la demande de remboursement et indiquer sur celle-ci si le constructeur a payé ou crédité le remboursement à l'acheteur. Avant d'envoyer la demande, le constructeur doit remplir la section de l'identification du constructeur. Il inscrit ensuite le montant payé ou crédité à l'acheteur à la ligne 107 de la déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration où le remboursement a été payé ou crédité. L'intérêt ne s'applique pas au montant payé ou crédité. Le constructeur doit produire le formulaire GST190 avec sa déclaration de TPS/TVH régulière pour la période de déclaration où la vente a eu lieu.

Remboursement pour habitations neuves dans les provinces participantes

Dans les provinces participantes, des remboursements pour habitations neuves sont offerts pour la partie **fédérale** de la TVH exigée sur les ventes d'habitations neuves dans ces provinces de la même façon que des remboursements pour

habitations neuves sont offerts sur la TPS dans le reste du Canada. En outre, en Nouvelle-Écosse, un remboursement pour habitations neuves est offert pour la partie provinciale de la TVH dans le cas des maisons neuves (non pas dans le cas des maisons rénovées en grande partie).

Le remboursement de la Nouvelle-Écosse comporte la plupart des mêmes exigences mentionnées pour le remboursement de la TPS (sauf en cas de rénovations majeures). L'acheteur ou son proche doit être le premier occupant de la maison et celle-ci doit être utilisée par l'un d'eux comme lieu de résidence habituelle. Pour avoir droit à ce remboursement, les conditions suivantes doivent être réunies :

- la maison doit être située en Nouvelle-Écosse;
- l'acheteur doit avoir droit au remboursement sur la partie fédérale de la TVH, ou il y aurait droit si le prix d'achat de la maison était inférieur à 450 000 \$;
- la possession de la maison doit avoir été transférée à l'acheteur après le 31 mars 1997, en vertu d'un contrat conclu après le 23 octobre 1996.

Un acheteur qui remplit toutes les conditions ci-dessus a droit à un remboursement de 18,75 % de la partie provinciale de la TVH, jusqu'à concurrence de 2 250 \$. Le constructeur peut porter le remboursement au crédit de l'acheteur ou le lui payer au moment de l'achat.

Vous trouverez plus de renseignements sur le remboursement de la Nouvelle-Écosse dans le guide intitulé *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*.

Travaux de construction pour les organismes de services publics et les gouvernements

Travaux de construction pour un organisme de services publics

Un organisme de services publics (OSP), tel que défini à la page 5, comprend les municipalités, les administrations scolaires, les administrations hospitalières, les organismes de bienfaisance, les organismes à but non lucratif, les collèges publics et les universités. Comme la plupart des autres acheteurs, les OSP doivent payer la TPS/TVH sur les achats de produits et de services taxables. S'ils ne sont pas admissibles à un CTI, ils peuvent demander un remboursement de la TPS/TVH pour récupérer une partie de la TPS/TVH qu'ils ont payée. Si vous effectuez des travaux de construction pour un OSP, vous facturez quand même la TPS/TVH sur vos ventes taxables et, par conséquent, vous pouvez demander les CTI de la façon habituelle.

Pour obtenir plus de renseignements sur les OSP, consultez le guide intitulé *Remboursement de la TPS/TVH à l'intention des organismes de services publics*.

Aux fins de certaines exonérations, y compris celles sur les fournitures d'immeubles, un OSP ne comprend pas un organisme de bienfaisance. Si vous effectuez des travaux de construction pour un organisme de bienfaisance, consultez le guide intitulé *Renseignements sur la TPS/TVH à l'intention des organismes de bienfaisance* ou communiquez avec votre bureau des services fiscaux.

Travaux de construction pour un gouvernement provincial ou territorial

Les gouvernements provinciaux des trois provinces participantes doivent payer la TPS/TVH sur leurs achats de produits et de services taxables. Tous les autres gouvernements provinciaux et territoriaux, y compris tous leurs ministères et certains de leurs sociétés d'État, conseils, commissions et agences, **n'ont pas** à payer la TPS/TVH sur leurs achats taxables. Par conséquent, lorsqu'une entité provinciale ou territoriale fournit suffisamment de documentation pour justifier qu'elle a le droit d'acheter des produits et des services en franchise de taxe, vous ne facturez pas la TPS/TVH sur les ventes taxables que vous effectuez à cette entité. Aux fins de vérification, vous devez conserver un registre de la documentation à l'appui, y compris une clause de certification, pour les contrats que vous passez avec un gouvernement provincial.

Vous pouvez demander un CTI pour toute la TPS/TVH que vous payez ou que vous devez sur des achats que vous avez faits pour vendre ou fournir des produits et des services taxables à des gouvernements provinciaux ou territoriaux.

Tous les bureaux des services fiscaux peuvent vous fournir une liste des ministères, des sociétés d'État, etc. qui font partie d'un gouvernement provincial ou territorial, aux fins de la TPS/TVH, et qui sont admissibles à ce traitement.

Cette exception à la règle normale ne s'applique pas aux contrats passés avec le gouvernement fédéral.

Fournitures effectuées par une municipalité

Les municipalités fournissent un certain nombre de services. Certains de ces services sont taxables sous le régime de la TPS/TVH, et d'autres sont exonérés. Ces services comprennent la délivrance de licences et de permis, l'enregistrement de documents et la location de biens. Dans cette section, nous examinons le statut fiscal de certains services et frais qui pourraient toucher l'industrie de la construction.

Les permis de construction délivrés par une municipalité sont exonérés de la TPS/TVH. Si un service d'inspection, habituellement taxable, est fourni avec le permis pour un prix global, la transaction complète est exonérée de la TPS/TVH. Cette règle s'applique, quelle que soit la fourniture qui représente la majeure partie des frais.

Si ces fournitures sont effectuées séparément, le service d'inspection est taxable sous le régime de la TPS/TVH, tandis que les frais de permis de construction restent exonérés.

Les municipalités peuvent aussi exiger des frais de mise en valeur, parfois appelés impôt sur les lotissements. Elles exigent ces frais des promoteurs de constructions d'habitations neuves ou d'autres nouvelles mises en valeur de terrains dans la municipalité pour compenser les coûts supplémentaires qui découleront de la mise en valeur. En d'autres termes, elles devront engager des coûts

supplémentaires, présents et futurs, afin de fournir de l'eau, des égouts, des drains, des routes et des installations de loisir. Ces frais de mise en valeur ne sont pas assujettis à la TPS/TVH.

Pour obtenir plus de renseignements sur les municipalités et sur le statut fiscal des services qu'elles fournissent, consultez le guide intitulé *Renseignements sur la TPS/TVH à l'intention des municipalités* ou communiquez avec votre bureau des services fiscaux.

Remarques

Remarques

Pensez à recycler!



Imprimé au Canada