

Ce document d'information sur la TPS/TVH traite des questions souvent posées relativement à la vente d'habitations occupées par le propriétaire qu'effectuent des particuliers. Il donne aussi des exemples sur la façon dont la TPS/TVH s'applique aux situations courantes impliquant de telles ventes.

Dans ce document, un produit « taxable » est assujéti à la TPS/TVH, tandis qu'un produit « exonéré » ne l'est pas.

Les ventes d'habitations occupées antérieurement par le propriétaire sont habituellement exonérées de la TPS/TVH. Le plus souvent, la TPS/TVH ne s'applique pas à la vente d'une habitation occupée par le propriétaire, parce que le propriétaire n'est pas considéré comme le constructeur. Seules les habitations vendues par les constructeurs sont taxables. Un particulier qui construit, rénove en grande partie ou achète une habitation pour servir à ses fins personnelles et non dans le cadre d'une entreprise ou d'une affaire de caractère commercial n'est pas considéré comme un constructeur aux fins de la TPS/TVH.

Si l'habitation est utilisée en partie pour des fins autres que le lieu de résidence du propriétaire (p. ex. le propriétaire a un bureau à domicile ou y exploite un gîte touristique), la vente est exonérée, pourvu que l'habitation ait été achetée et utilisée principalement (c.-à-d. à plus de 50 %) pour les fins personnelles du propriétaire.

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

Pour obtenir plus de renseignements sur les gîtes touristiques, consultez l'Info TPS/TVH [Exploitation d'un gîte touristique dans votre habitation](#).

Si l'habitation occupée par le propriétaire ne sert pas principalement de lieu de résidence, elle est réputée être deux biens distincts au moment de sa vente. La TPS/TVH ne s'applique pas à la partie de l'habitation où le propriétaire habite, mais elle s'applique à l'autre partie de l'habitation.

Question

Je me suis récemment fait construire une maison sur un terrain résidentiel m'appartenant, où j'avais l'intention de vivre de façon permanente. J'ai occupé la maison pendant deux mois, après quoi j'ai été muté dans une autre ville. Je dois donc vendre ma nouvelle maison. La TPS/TVH s'applique-t-elle à la vente?

Réponse

Non, la TPS/TVH ne s'applique pas à la vente de l'habitation. Étant donné que vous avez fait construire l'habitation à des fins personnelles, c'est-à-dire en dehors du cadre d'une entreprise, d'un projet à risque ou d'une affaire de caractère commercial, vous n'êtes pas considéré comme un constructeur.



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



Agence du revenu
du Canada

Canada Revenue
Agency

Question

Ma principale source de revenu est la construction et la vente de maisons neuves. Habituellement, je construis une maison neuve que j'utiliserai temporairement à des fins personnelles, avec l'intention d'en construire une autre où je déménagerai dès que je trouverai un acheteur pour la maison que j'occupe pour le moment. La TPS/TVH s'applique-t-elle à la vente des maisons que j'ai construites et occupées temporairement?

Réponse

Vous êtes considéré comme un constructeur aux fins de la TPS/TVH. Par conséquent, vous devriez payer la taxe calculée sur la juste valeur marchande de l'habitation lorsque vous emménagerez dans l'habitation ou lorsque l'habitation sera achevée en grande partie, selon la dernière éventualité. Par la suite, l'habitation sera exonérée lorsque vous vendrez la maison.

Pour obtenir plus de renseignements, consultez l'Info TPS/TVH intitulé [*Vente d'une résidence par un constructeur qui est un particulier.*](#)

Vous pourriez avoir le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves si la maison constituait votre lieu de résidence principal, si la juste valeur marchande était inférieure à 450 000 \$ et si vous avez satisfait à d'autres conditions. Le guide [*Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*](#) (RC4028) renferme des renseignements supplémentaires à ce sujet.

Question

Après avoir vécu dans la même maison que j'ai achetée il y a dix ans, j'ai fait rénover la cuisine. Un an est passé depuis les rénovations et je viens d'être muté dans une autre ville. Je dois donc vendre ma maison. La TPS/TVH s'applique-t-elle à la vente?

Réponse

Non, la TPS/TVH ne s'applique pas à la vente de votre maison. La rénovation de la cuisine n'a aucune incidence sur l'application de la taxe à la vente de votre maison.

Question

Ma femme et moi habitons dans une maison que nous avons achetée neuve à un constructeur il y a 13 mois. Nous nous apprêtons à déménager dans une autre ville et à vendre la maison. Ma femme est comptable et ses revenus proviennent d'une entreprise inscrite aux fins de la TPS/TVH. Le bureau où elle exerce ses activités est en fait une pièce de la maison. La TPS/TVH s'applique-t-elle à la vente de la maison?

Réponse

Non, la TPS/TVH ne s'applique pas à la vente de la maison, pourvu qu'elle ait été achetée et utilisée principalement à des fins personnelles.

Question

J'habite un petit appartement (30 % de l'immeuble), à l'étage d'une vieille maison que j'ai achetée en 1995 pour mon utilisation personnelle. Un an après avoir acheté la maison, j'ai converti le rez-de-chaussée (70 % de l'immeuble) en un restaurant et un bureau, et je me suis inscrit aux fins de la TPS/TVH. Depuis, j'exploite le restaurant à partir du rez-de-chaussée et de demande des crédits de taxe sur les intrants pour la TPS/TVH que je paie sur des dépenses liées au restaurant. J'ai décidé de vendre la maison pour pouvoir déménager mon restaurant dans de plus grands locaux. La TPS/TVH s'applique-t-elle à la vente de la maison?

Réponse

Comme vous n'utilisez pas votre maison principalement comme lieu de résidence, la vente de votre maison sera traitée comme la vente de deux biens distincts. La taxe ne s'applique pas à la partie de la maison qui constitue votre lieu de résidence, mais elle s'applique au reste de la maison. Le prix de chaque partie peut être établi en comparant les ventes de biens semblables sur le marché immobilier local.

Question

Je suis médecin et j'habite un appartement (30 % de l'immeuble) à l'étage d'un immeuble à deux étages qui m'appartient. Je n'ai pas payé de TPS/TVH à l'achat de l'immeuble, parce que je l'ai acheté avant la mise en œuvre de la TPS/TVH en 1991. Je suis inscrit au régime de cette taxe et je loue à des locataires commerciaux deux locaux à l'étage (20 % de l'immeuble) et un local au sous-sol (10 % de l'immeuble). J'ai mon cabinet au rez-de-chaussée (40 % de l'immeuble). Je n'ai payé aucune TPS ni TVH sur les travaux de rénovation ou d'amélioration, parce que tous les travaux ont été exécutés avant 1991. Je demande des crédits de taxe sur les intrants pour récupérer la taxe que je paie sur les dépenses liées à l'immeuble en fonction du pourcentage d'utilisation de l'immeuble (30 %) dans le cadre d'activités commerciales. Je songe à vendre l'immeuble et j'aimerais savoir si la TPS/TVH s'applique à la vente.

Réponse

Comme vous n'utilisez pas votre immeuble principalement comme lieu de résidence, la vente de l'immeuble sera considérée comme deux ventes distinctes. La TPS/TVH ne s'applique pas à la partie de l'immeuble qui constitue votre lieu de résidence, mais elle s'applique au reste de l'immeuble (70 %).

Pour obtenir plus de renseignements, consultez le memorandum sur la TPS/TVH *Immeubles résidentiels* (19.2). Pour obtenir plus de renseignements sur les ventes de résidences, consultez le memorandum sur la TPS/TVH *Immeubles résidentiels — Ventes* (19.2.1).

Formulaires de la TPS/TVH

Si votre seule activité commerciale consiste en la vente taxable de votre habitation (ou d'une partie de celle-ci) et que vous ne travaillez pas dans le domaine de la vente d'immeubles, vous devez verser la taxe au moyen du formulaire *Déclaration de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) (non personnalisée)* (GST62), mais vous n'avez pas à vous inscrire aux fins de la TPS/TVH. Si vous êtes inscrit aux fins de la TPS/TVH, vous versez la taxe au moyen de votre formulaire personnalisé *Déclaration des inscrits — Taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH)* (GST34).

Si vous vendez une habitation taxable (ou une partie de celle-ci) à un inscrit au régime de la TPS/TVH (autre qu'un particulier), l'acheteur inscrit est tenu de verser la taxe. Vous n'êtes pas tenu de percevoir la taxe étant donné que l'acheteur doit établir son autocotisation. L'acheteur verserait la taxe au moyen du formulaire *Déclaration de TPS/TVH visant l'acquisition d'immeubles* (GST60) ou, s'il utilise son habitation principalement dans le cadre de ses activités commerciales, au moyen de sa déclaration de TPS/TVH habituelle GST34.

Les renseignements contenus dans ce document ne remplacent pas les dispositions figurant dans la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi) et dans les règlements connexes. Ils vous sont fournis à titre de référence. Comme ils ne traitent peut-être pas des aspects de vos activités particulières, vous pouvez consulter la Loi ou le règlement pertinent ou communiquer avec n'importe quel bureau des décisions de la TPS/TVH de l'Agence du revenu du Canada (ARC) pour obtenir plus de renseignements. Ces bureaux sont énumérés dans le memorandum 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.

Si vous vous situez dans la province de Québec, communiquez avec le ministère du Revenu du Québec (MRQ) pour obtenir un renseignement technique ou une décision relative à la TPS/TVH, 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 : <http://www.cra-arc.gc.ca/tax/technical/gsthst-f.html>.

Les biens et services mentionnés dans les publications de l'ARC sont taxables à 7 % ou à 15 % (le taux de la TVH). La TVH s'applique aux fournitures effectuées en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et à Terre-Neuve-et-Labrador (les provinces participantes).