

Veillez noter qu'il se peut que l'énoncé de politique ci-dessous, bien que correct au moment où il a été émis, n'ait pas été mis à jour afin de tenir compte de changements législatifs ultérieurs.

ÉNONCÉ DE POLITIQUE SUR LA TPS

P-052 Les montants admissibles au remboursement de la TPS pour habitations neuves prévu à l'article 254 lorsqu'il s'agit de maisons achetées d'un constructeur

DATE D'ÉMISSION

Le 3 mars 1993

SUJET

Les montants admissibles au remboursement de la TPS pour habitations neuves prévu à l'article 254 lorsqu'il s'agit de maisons achetées d'un constructeur.

RENVOI(S) A LA LOI

Article 123 - définitions des expressions «maison mobile», «immeuble d'habitation» et «logement en copropriété», article 138 et alinéas 254(2)c), h) et i) de la LTA.

SYSTEME DE CODAGE NATIONAL

11950-1

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le 1er janvier 1991

TEXTE :

La fourniture d'un immeuble d'habitation peut comprendre d'autres fournitures offertes avec l'immeuble d'habitation pour une contrepartie unique. Lorsqu'il y est admissible autrement, un particulier qui achète un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété, nouvellement construits ou rénovés en grande partie, d'un constructeur pourrait demander le remboursement de la TPS pour habitations neuves prévu à l'article 254 à l'égard d'autres fournitures (telles que les appareils non encastrés)

- qui font partie d'une contrepartie unique globale effectuée au moment de la signature du contrat de vente de l'immeuble ou du logement, dans lequel la contrepartie payée ou payable pour les autres fournitures n'est pas indiquée séparément;
- qui sont du genre normalement fournies par le constructeur dans des résidences semblables, qui n'ont pas été commandées sur mesure par l'acheteur de l'immeuble ou du logement (par

opposition à de simples changements de couleur ou à des améliorations normales), qu'il est généralement possible d'obtenir auprès d'autres fournisseurs de l'industrie de la construction et qui sont liées à l'utilisation et à la jouissance de l'immeuble par l'acheteur;

- lorsque l'acheteur ne pouvait prendre un escompte ou choisir une autre fourniture à la place de la fourniture accessoire en cause.

Il est à noter que les accessoires fixes, notamment les appareils encastrés, font normalement partie de l'immeuble d'habitation ou du logement, et qu'en conséquence, s'ils sont payés au constructeur, ils donnent droit au remboursement de la TPS pour habitations neuves, pourvu que les exigences relatives au remboursement soient autrement respectées.

EXEMPLE 1

MISE EN SITUATION

1. Un particulier achète une habitation nouvellement construite d'un constructeur au prix de 150 000 \$.
2. Il accepte de payer un acompte forfaitaire au moment de la signature du contrat, puis des acomptes proportionnels pendant les trois mois précédant la conclusion prévue de l'opération liée à la fourniture de la maison neuve.
3. Après la signature du contrat de vente de la maison neuve, il conclut avec le constructeur une entente distincte pour une contrepartie supplémentaire visant l'achat d'un réfrigérateur, d'une cuisinière, d'une machine à laver et d'un séchoir pour un montant fixe. Aucun des appareils ménagers n'est encastré.

DÉCISION DEMANDÉE

L'acheteur a-t-il droit de demander un remboursement pour habitations neuves pour les appareils non encastrés?

DÉCISION RENDUE

Puisque la fourniture des appareils non encastrés à l'acheteur ne fait pas partie de la contrepartie de la fourniture de la maison, l'acheteur n'est pas admissible à un remboursement à l'égard du montant versé pour l'achat des appareils.

EXEMPLE 2

MISE EN SITUATION

1. Un acheteur conclut avec un constructeur un contrat de vente lié à l'achat d'une habitation nouvellement construite comme lieu de résidence habituelle.

2. Au moment de la signature du contrat, l'acheteur accepte d'acheter cinq appareils non encastrés (réfrigérateur, cuisinière, four à micro-ondes, machine à laver et séchoir) avec la maison. Il s'agit d'appareils standard offerts par le constructeur dans toutes les maisons vendues, qui ne sont pas indiqués séparément dans le contrat de vente.
3. Le prix des appareils fait partie du prix d'achat de la maison.

DÉCISION DEMANDÉE

L'acheteur a-t-il droit de demander un remboursement pour habitations neuves pour la valeur des appareils?

DÉCISION RENDUE

L'acheteur a droit de demander un remboursement pour habitations neuves calculé en fonction de la contrepartie unique totale payée pour la maison (comprenant les appareils).

EXEMPLE 3

MISE EN SITUATION

1. Un particulier achète une habitation nouvellement construite d'un constructeur et quatre appareils non encastrés sont compris dans le prix d'achat de l'habitation.
2. Le contrat de vente indique qu'il faut payer un montant total de 210 000 \$; les 200 000 premiers dollars représentent la contrepartie payable pour la maison elle-même, et les 10 000 dollars supplémentaires, la contrepartie payable pour les appareils.

DÉCISION DEMANDÉE

L'acheteur a-t-il droit de demander un remboursement pour la valeur des appareils?

DÉCISION RENDUE

L'acheteur peut demander un remboursement calculé sur le montant de 200 000 \$, pourvu que toutes les conditions d'admissibilité soient remplies (p. ex. la maison est son principal lieu de résidence, etc.). Cependant, il n'a droit à aucun remboursement à l'égard du montant de 10 000 \$ payé pour les appareils destinés à la maison, puisque cette fourniture est indiquée distinctement dans le contrat de vente.