



Série des mémoires sur la TPS/TVH

Avis de modification : Mai 2006

19.3.7 Remboursements pour immeubles — Sujets particuliers

Juillet 1998

Aperçu

Les sujets particuliers relatifs aux remboursements pour immeubles sont abordés sous les rubriques suivantes :

Certaines conventions d'achat visant une habitation neuve en Alberta.....	2
Duplex.....	2
Ajouts majeurs	3
Remboursements pour maisons préfabriquées mobiles et roulottes de parc	4
Renseignements particuliers relatifs à l'achat de maisons mobiles	6
Immeubles à utilisation mixte	7
Rénovations majeures	8
Immeubles d'habitation à logements multiples ayant fait l'objet de rénovations majeures	9

Avertissement

Les renseignements contenus dans le présent mémoire ne remplacent pas les dispositions figurant dans la *Loi sur la taxe d'accise* et dans les règlements connexes. Ils vous sont fournis à titre de référence. Comme ils ne traitent peut-être pas des aspects de vos activités particulières, vous pouvez consulter la Loi ou le règlement pertinent ou communiquer avec n'importe quel bureau des décisions de la TPS/TVH de l'Agence du revenu du Canada (ARC) pour obtenir plus de renseignements. Ces bureaux sont énumérés dans le mémoire sur la TPS/TVH *Bureaux des décisions de la TPS/TVH de l'Agence du revenu du Canada* (1.2). Pour obtenir un renseignement technique sur la TPS/TVH par téléphone, composez le numéro sans frais 1 800 959-8296.

Si vous vous situez dans la province de Québec, communiquez avec Revenu Québec, en composant le numéro sans frais 1 800 567-4692 pour obtenir plus de renseignements.

Remarque

Cette section du chapitre 19, *Secteurs particuliers : Immeubles*, annule et remplace les paragraphes 40 à 46 et 53 à 55 du mémoire sur la TPS 500-4-5, *Remboursements pour habitations et autres immeubles*. Les traits verticaux dans la marge indiquent des changements importants.

Certaines conventions d'achat visant une habitation neuve en Alberta

Transfert anticipé du titre de propriété du fonds
Énoncé de politique P-083

1. Certaines conventions d'achat visant une habitation neuve en Alberta donnent lieu à un transfert de la propriété du fonds avant que la construction soit achevée. Dans ces cas, l'acheteur peut demander le remboursement de la TPS pour habitations neuves construites par un constructeur prévu à l'article 254, si les conditions énoncées dans cet article sont remplies. Par conséquent, le promoteur pourrait verser le remboursement à l'acheteur ou le porter à son crédit, conformément aux dispositions des paragraphes 254(4) et (5). L'acheteur peut demander le remboursement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- l'acheteur, son ex-conjoint ou un de ses proches occupe l'immeuble;
- l'acheteur effectue la vente exonérée de l'immeuble avant que celui-ci ait été occupé à titre résidentiel.

Duplex

Lieu de résidence habituelle

2. Un duplex est un immeuble d'habitation qui comporte deux habitations sous un même titre légal. Un particulier qui achète un duplex nouvellement construit ou ayant fait l'objet de rénovations majeures peut avoir le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves en application de l'article 254 ou 254.1. Une partie du duplex doit servir de lieu de résidence habituelle au particulier ou à un de ses proches, y compris un ex-conjoint, même si l'autre partie est louée à titre de logement résidentiel. De même, un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves peut être accordé en application de l'article 256 à un particulier qui construit un duplex ou apporte des rénovations majeures à un duplex existant, ou qui engage quelqu'un pour le faire. La demande doit satisfaire aux conditions d'admissibilité énoncées dans l'article régissant ce remboursement particulier pour habitations neuves.

Fourniture à soi-même art. 191

3. Il faut souligner que si 50 % ou plus d'un duplex construit par soi-même qui vient d'être construit ou rénové en grande partie est loué à une personne non liée, le propriétaire peut être assujéti aux règles de la fourniture à soi-même prévues à l'article 191.

Ajouts majeurs

L'ajout crée un nouvel immeuble d'habitation à logement unique
Énoncé de politique
P-153

4. Les règles d'admissibilité aux remboursements pour habitations neuves s'appliquent lorsqu'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété est construit ou fait l'objet de rénovations majeures. Pour qu'un ajout donne droit à un remboursement pour habitations neuves, la construction de l'ajout doit modifier le caractère de l'immeuble existant à un tel point que la structure résultante constitue essentiellement un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété neufs. Ce changement fondamental pourrait signifier que l'habitation originale et l'ajout forment essentiellement ensemble un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété nouvellement construit ou que l'habitation existante a été intégrée dans l'ajout majeur de façon à constituer un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété nouvellement construits.

Facteurs déterminants
BIT B-092

5. Plusieurs facteurs doivent être examinés pour déterminer si un ajout équivaut à la construction d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété neufs. Pour obtenir un exposé détaillé, consultez le bulletin d'information technique sur la TPS/TVH *Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves.*(B-092).

Ajouts mineurs, ajouts majeurs

6. Des ajouts mineurs tels que la construction d'une galerie ou d'un solarium, l'élargissement d'une pièce ou même l'ajout d'une seule pièce (comme une salle familiale, une chambre à coucher ou une salle de bains) ne sont normalement pas considérés comme la construction d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété neufs. La construction d'un ajout qui renferme un certain nombre de pièces, quoique considéré comme un ajout majeur, n'est pas nécessairement assimilé à la construction d'une habitation neuve. Par ailleurs, la construction d'un ajout de 1 500 pieds carrés à une maison de 1 000 pieds carrés peut être considéré comme un ajout majeur constituant la construction d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété neufs.

Demande de décision

7. Les personnes demandant une décision pour savoir si la construction d'un ajout particulier constitue la construction d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété neufs doivent fournir à Revenu Canada les renseignements et documents décrits dans la section 1.4, *Décisions concernant la taxe sur les produits et services*, du chapitre 1 de la Série des mémorandums sur la TPS/TVH, ainsi que les renseignements suivants :

- des copies des documents pertinents indiquant qu'un ajout majeur à un immeuble d'habitation à logement unique ou à un logement en copropriété a été ou doit être construit ainsi que les coûts ou les coûts prévus d'une telle construction (y compris, le cas échéant, les permis de construction, la réévaluation des impôts fonciers municipaux, les travaux d'arpentage, les plans d'exécution, les reçus et les factures des fournisseurs et entrepreneurs);
- le rapport entre la superficie de l'ajout nouvellement construit et celle du bâtiment existant (c.-à-d. la dimension relative de la nouvelle construction);

- le nombre et le genre de pièces de la nouvelle construction;
- la mesure dans laquelle l'immeuble existant est annexé à la nouvelle construction;
- les précisions et explications au sujet des travaux effectués ou à être effectués au bâtiment existant et à l'ajout, y compris la présence de nouveaux systèmes (p. ex. la plomberie et l'électricité).

Remboursements pour maisons préfabriquées mobiles et roulottes de parc

Définition
par. 123(1)

8. Depuis le 24 avril 1996, la définition d'une maison mobile est modifiée de façon à supprimer les conditions relatives à la dimension et à l'exigence voulant que le bâtiment soit conçu pour être remorqué sur son propre châssis sur roues. Par conséquent, après le 23 avril 1996, les acheteurs de maisons préfabriquées mobiles ont généralement le droit de demander un remboursement en application de l'article 254, si toutes les conditions relatives au remboursement sont remplies. Les maisons préfabriquées mobiles sont des maisons usinées qui, avant le 24 avril 1996, ne satisfaisaient pas à la condition contenue dans l'ancienne définition selon laquelle le bâtiment doit être conçu pour être remorqué sur son propre châssis sur roues. Pour des renseignements concernant les options de remboursement offertes aux acheteurs de maisons mobiles, y compris les maisons préfabriquées mobiles, voyez les paragraphes 16 et 17.

9. Les roulottes de parc continuent d'être exclues de la nouvelle définition de maison mobile. L'expression «roulotte de parc» désigne une roulotte usinée qui ne satisfaisait pas aux exigences de l'ancienne définition pour les raisons suivantes :

- ses dimensions étaient inférieures aux dimensions minimales précisées dans l'ancienne définition;
- elle n'était pas conçue pour être placée ou installée sur des fondations;
- elle était conçue à des fins récréatives.

10. Nonobstant le fait que les exigences relatives à la dimension ont été supprimées de la définition, les deux derniers points font en sorte que la roulotte de parc soit inadmissible à titre de maison mobile.

Énoncé de politique
P-104
Définition de maison
mobile
par. 123(1)

11. Si une roulotte de parc sert à des fins résidentielles plutôt que récréatives et qu'elle est fixée en permanence sur le fonds de la même manière qu'une maison, elle peut être considérée comme un immeuble d'habitation. Être fixé sur le fonds de la même manière qu'une maison signifie que la structure doit être fixée sur une fondation permanente et pas seulement placée sur le fonds. Les roulottes de parc qui sont fixées sur le fonds de la même manière qu'une maison et qui servent à des fins résidentielles plutôt que récréatives seront considérées comme un immeuble d'habitation.

12. Ce sont les faits qui permettent de déterminer si une roulotte de parc donnée est fixée en permanence sur un fonds de la même manière qu'une maison. Les facteurs qui suivent aideront à déterminer si la structure est fixée sur le fonds de la sorte :

19.3.7 Remboursements pour immeubles - Sujets particuliers (suite)

- le genre de structure;
- l'utilisation de la structure et du fonds sur lequel elle est installée;
- le degré de permanence de l'installation;
- les dispositions de toute entente concernant les facteurs suivants :
 - la permanence de l'installation et les moyens utilisés pour fixer la structure sur le fonds,
 - le cas échéant, le déplacement ou la propriété de la structure à la fin d'un bail.

Remboursements
art. 254 et 254.1

13. Si une roulotte de parc nouvellement construite ou ayant fait l'objet de rénovations majeures est admissible à titre d'immeuble d'habitation et si le fonds et l'habitation sont tous deux achetés d'un constructeur, le remboursement pour habitations neuves prévu à l'article 254 peut être accordé. Si l'habitation est achetée d'un constructeur et si le fonds est loué du même constructeur, le remboursement prévu à l'article 254.1 peut être accordé.

Remboursement pour
une habitation
construite par soi-même
art. 256

14. Si un particulier achète une roulotte de parc nouvellement construite ou ayant fait l'objet de rénovations majeures d'un vendeur ou d'un fabricant et qu'il la place ensuite sur un fonds lui appartenant ou loué par lui, ce particulier est considéré comme ayant construit un immeuble d'habitation neuf pourvu que la structure soit fixée de façon permanente sur le fonds de la même manière qu'une maison. Un remboursement pour habitations neuves peut être offert en application de l'article 256. Les remboursements prévus à l'article 256 sont calculés sur le montant total de la taxe payée sur l'acquisition du fonds et les améliorations s'y rapportant. Ce montant peut inclure la taxe foncière, les fondations, les coûts d'installation des conduites d'eau et d'égouts et, au moment de l'achat, les coûts de transport et d'installation de la roulotte de parc. Voyez la section 19.3.4, *Remboursement pour une habitation construite par le propriétaire*, pour plus de renseignements sur les remboursements prévus à l'article 256.

19.3.7 Remboursements pour immeubles - Sujets particuliers (suite)

Résumé

Remboursement pour maisons préfabriquées mobiles et roulottes de parc

Si	et que	alors un remboursement peut être offert en application de
une roulotte de parc ne sert pas à des fins récréatives mais est une habitation, c'est-à-dire qu'elle sert à des fins résidentielles et est fixée de façon permanente sur le fonds de la même manière qu'une maison,	l'unité et le fonds sont tous deux achetés du constructeur,	l'article 254.
	l'unité est achetée et le fonds est loué du constructeur (bail d'une durée d'au moins 20 ans ou bail avec option d'achat),	l'article 254.1.
	l'unité est achetée par un particulier et fixée sur le fonds,	l'article 256.

Renseignements particuliers relatifs à l'achat de maisons mobiles

Options de remboursement

15. Les particuliers qui achètent une maison mobile nouvellement construite ou ayant fait l'objet de rénovations majeures peuvent demander un remboursement directement au Ministère conformément aux dispositions des articles 254, 254.1 ou 256, ou par l'entremise du constructeur de la maison mobile en application des dispositions de l'article 254 ou 254.1. (Remarque : La définition de « constructeur » comprend le fabricant, le distributeur ou le détaillant de la maison mobile, communément appelé le « concessionnaire ».) Toutefois, vu qu'un particulier ne peut présenter qu'une seule demande de remboursement pour une habitation donnée, il doit faire un choix quant à la meilleure façon de demander le remboursement. L'acheteur doit satisfaire aux conditions d'admissibilité prévues à l'article pertinent de la Loi. Il importe de souligner que le remboursement pour habitations que le constructeur peut verser à l'acheteur, ou porter à son crédit, ne peut être calculé que sur la contrepartie totale de la maison mobile, du fonds et des améliorations que le constructeur a vendus à l'acheteur.

Renseignements supplémentaires

16. Pour plus de renseignements sur les maisons mobiles, voyez la rubrique « Renseignements à l'intention des acheteurs de maisons mobiles » dans la publication intitulée *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*.

Immeubles à utilisation mixte

Utilisation proportionnelle	17. En ce qui concerne les immeubles dont une partie sert de lieu de résidence habituelle à un particulier et une autre partie à des fins commerciales, l'admissibilité au remboursement pour habitations neuves dépend de l'utilisation proportionnelle de l'immeuble.
Immeuble d'habitation par. 123(1)	18. Lorsqu'un particulier achète un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété qui est utilisé principalement comme son lieu de résidence ou celui d'un proche, il peut avoir le droit de demander un remboursement pour habitations neuves pour la taxe payée sur l'ensemble de l'habitation parce qu'elle est considérée comme un « immeuble d'habitation », même si une partie de l'habitation est utilisée à d'autres fins. Dans ce contexte, « principalement » signifie en général plus de 50 % de l'utilisation de l'habitation. Par exemple, si un avocat utilise plus de 50 % de la superficie d'un immeuble d'habitation à logement unique comme lieu de résidence habituelle et que le reste de l'habitation lui sert de bureau où il rencontre ses clients, le remboursement pour habitations neuves sera généralement fondé sur la taxe payée pour l'ensemble de l'habitation.
Aucun CTI	19. Le paragraphe 208(1) empêche les particuliers inscrits qui achètent des immeubles principalement pour usage personnel de demander un CTI à l'égard de l'acquisition, même si une partie de l'habitation est utilisée dans le cadre d'activités commerciales.
CTI art. 169	20. Lorsqu'un particulier achète une habitation à utilisation mixte et que l'habitation est utilisée principalement à des fins commerciales et ne constitue pas le lieu de résidence du particulier, celui-ci n'aura pas droit à un remboursement pour habitations neuves à l'égard de la taxe payée sur l'achat de l'ensemble de l'habitation. Le particulier pourrait cependant avoir droit à un remboursement pour habitations neuves à l'égard de la taxe payée sur la partie de l'habitation que le particulier, son ex-conjoint ou un de ses proches utilise comme son lieu de résidence habituelle, ainsi que de la taxe payée relativement au fonds qui est considéré comme nécessaire à l'usage résidentiel par des particuliers. La partie résidentielle du bâtiment constitue un immeuble d'habitation. Un CTI pourrait être accordé à l'égard de la partie de l'habitation qui est utilisée dans le cadre d'activités commerciales. Un exemple de ce genre d'utilisation mixte est une habitation où un particulier utilise un étage d'un immeuble de trois étages comme lieu de résidence habituelle et utilise les deux autres étages pour ses affaires. (Voyez la section 19.1, <i>Les immeubles et la TPS/TVH</i> , pour obtenir d'autres renseignements sur les CTI et les immeubles à utilisation mixte, et la section 19.2.3, <i>Immeubles résidentiels – Fournitures réputées</i> , pour des renseignements sur la conversion d'un immeuble à un usage résidentiel en application des règles sur le changement d'utilisation.)

Rénovations majeures

Définition
par. 123(1)
Énoncé de politique
P-155

21. L'acquisition ou la construction par un particulier d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété ayant fait l'objet de rénovations majeures peut donner droit au remboursement pour habitations. Les « rénovations majeures » sont définies comme suit :

«fait l'objet de rénovations majeures le bâtiment qui est rénové ou transformé au point où la totalité, ou presque, du bâtiment qui existait immédiatement avant les travaux, exception faite des fondations, des murs extérieurs, des murs intérieurs de soutien, des planchers, du toit et des escaliers, a été enlevée ou remplacée, dans le cas où, après l'achèvement des travaux, le bâtiment constitue un immeuble d'habitation ou fait partie d'un tel immeuble.»

22. La totalité ou presque signifie 90 % ou plus.

Rénovations majeures
= nouvelle construction

23. Si un bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures, l'habitation est traitée, aux fins de la TPS/TVH de la même manière qu'un immeuble résidentiel nouvellement construit. Même si on ne tient pas compte d'un ajout à une habitation lorsqu'il s'agit de déterminer si un bâtiment existant a fait l'objet de rénovations majeures, le montant de TPS/TVH payé relativement à l'ajout peut donner lieu à un remboursement pour habitations si le bâtiment existant a fait l'objet de rénovations majeures.

Facteurs déterminants
BIT B-092

24. Plusieurs facteurs doivent être examinés pour déterminer si une rénovation constitue une rénovation majeure. Pour obtenir un exposé détaillé, consultez le bulletin d'information technique sur la TPS/TVH *Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves* (B-092).

Demande de décision

25. Les personnes qui demandent une décision sur la question de savoir si un immeuble donné a fait l'objet ou non de rénovations majeures doivent transmettre au Ministère les renseignements décrits dans la section 1.4, *Décisions concernant la taxe sur les produits et services*, du chapitre 1 de la Série des mémorandums sur la TPS/TVH, ainsi que les renseignements suivants :

- des copies de documents pertinents qui indiquent que les travaux de rénovation ont été entrepris ou doivent l'être, et qui précisent le coût réel ou prévu de telles rénovations (y compris, s'il y a lieu, les permis de construction, les nouvelles évaluations foncières municipales, les plans de construction, les factures ou les reçus de fournisseurs et entrepreneurs);
- le nombre de pièces, le genre de pièces et les dimensions de l'immeuble avant les rénovations;
- les détails et une explication des travaux effectués ou à effectuer à l'intérieur de la maison, des pièces particulières qui ont été enlevées ou remplacées, ainsi que des autres travaux faits ou à faire à la maison (y compris les travaux sur l'extérieur et les nouveaux systèmes, comme la plomberie et l'électricité).

Immeubles d'habitation à logements multiples ayant fait l'objet de rénovations majeures

- | | |
|---|--|
| Propriété conjointe ou copropriété indivise | 26. Certains constructeurs effectuent des rénovations majeures à des immeubles d'habitation de plus de deux logements et vendent les immeubles à des particuliers en propriété conjointe ou en copropriété indivise; c'est-à-dire que chaque acquéreur individuel possède son propre logement tout en étant propriétaire conjoint ou copropriétaire indivis de l'ensemble de l'immeuble. |
| Aucun remboursement | 27. Sous réserve des règles applicables aux coopératives d'habitation, ces particuliers n'ont généralement pas droit à un remboursement pour habitations neuves parce qu'ils n'achètent pas un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété mais plutôt un droit dans un immeuble renfermant plus de deux habitations. |