

POUR DISCUSSION SEULEMENT

Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves

La présente publication a pour but de clarifier la définition des expressions « rénovations majeures » et « ajout majeur » aux fins du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves. L'ADRC la publie sous forme de version préliminaire afin d'obtenir des commentaires et des observations à son égard. Vous devez envoyer vos commentaires au plus tard le 15 mars 2004 à l'attention de la personne suivante :

Le directeur
Division des institutions financières et des immeubles
Direction de l'accise et des décisions de la TPS/TVH
Agence des douanes et du revenu du Canada
14^e étage, Place de Ville, Tour A
320, rue Queen
Ottawa ON K1A 0L5
N^o de téléphone: (613) 952-9248
N^o de télécopieur : (613) 990-3602
Adresse de courriel : ivan.bastasic@ccra-adrc.gc.ca

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

**Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations
neuves**

Table des matières

Introduction.....	3
1. Rénovations majeures	4
1.1 Généralités	4
1.2 Déterminer si le bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures	4
1.3 Exemples.....	10
2. Bâtiments à logements multiples et bâtiments à utilisation mixte.....	15
2.1 Bâtiments à logements multiples	15
2.2 Bâtiments à utilisation mixte	16
2.3 Exemples.....	17
3. Logements en copropriété.....	18
4. Appartements accessoires	18
4.1 Exemples.....	19
5. Conversions.....	20
5.1 Exemples.....	21
6. Ajouts majeurs	22
6.1 Exemples.....	25
7. Délais et projets de rénovation prolongés.....	29
7.1 Exemple	29

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

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Introduction

Cette publication met l'accent sur le sens de « rénovations majeures » et « ajout majeur » dans la mesure où ces expressions se rapportent à l'admissibilité des propriétaires au remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves. Même si l'on parle de remboursement pour habitations « neuves », les personnes qui font des rénovations majeures à leur maison existante peuvent avoir droit à ce remboursement, tout comme les personnes qui construisent une maison neuve ou en achètent une d'un constructeur.

Le remboursement pour habitations neuves s'applique à l'achat, à la construction ou à la rénovation majeure d'un immeuble d'habitation. Un « immeuble d'habitation » est un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qui comprend une ou plusieurs habitations. Les exemples comprennent une maison individuelle, une maison jumelée, un immeuble d'appartements à logements multiples ou une habitation en copropriété. Un immeuble d'habitation ne comprend pas une chambre d'hôtel ou de motel, une pension, une auberge ou tout gîte semblable si la totalité ou la presque totalité (90 % ou plus) des locations prévoient des périodes de moins de soixante jours.

Un immeuble d'habitation qui a fait l'objet de rénovations majeures est généralement traité de la même façon, aux fins de la TPS/TVH, qu'un immeuble d'habitation nouvellement construit, y compris pour ce qui est de l'admissibilité au remboursement pour habitations neuves. Par conséquent, d'importantes modifications doivent être apportées à une maison pour que les travaux satisfassent à la définition de rénovations majeures.

Dans le cas des rénovations majeures, le particulier (le propriétaire) est la personne qui peut demander le remboursement pour habitations neuves, peu importe s'il a fait les rénovations lui-même ou s'il a engagé quelqu'un, comme un entrepreneur en rénovations, pour faire le travail. Pour obtenir d'autres renseignements sur l'admissibilité au remboursement pour habitations neuves, sur la façon de calculer le montant du remboursement et sur la façon de le demander, consultez le guide de l'ADRC *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves* (RC4028F).

Bien que la présente publication traite des propriétaires qui font des rénovations majeures ou un ajout majeur à leur maison, ou qui convertissent un immeuble non résidentiel en une résidence personnelle, le sens des expressions « rénovations majeures » ou « ajout majeur » est également important pour d'autres personnes impliquées dans la construction ou la rénovation de maisons, comme les constructeurs et les bailleurs. Pour obtenir d'autres renseignements sur les constructeurs et les bailleurs, consultez les mémorandums sur la TPS/TVH *Immeubles résidentiels* (19.2) et *Remboursements pour immeubles* (19.3) et le guide *Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs* (RC 4231F).

Dans cette publication, nous traiterons d'abord du sens de l'expression « rénovations majeures » et de la façon dont elle se rattache au remboursement pour habitations neuves. Nous verrons ensuite comment ces concepts s'appliquent à différents genres d'immeubles d'habitation,

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

comment nous traitons un bâtiment qui a été converti en immeuble d'habitation et comment nous traitons un ajout majeur à un immeuble d'habitation. Le dernier chapitre porte sur les délais liés aux demandes de remboursement pour habitations neuves.

1. Rénovations majeures

1.1 Généralités

L'expression « rénovations majeures » est définie au paragraphe 123(1) de la *Loi sur la taxe d'accise* 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. »

En résumé, des rénovations majeures sont considérées comme ayant été faites lorsque la totalité, ou presque, de l'intérieur d'un bâtiment, à l'exception de certains éléments structuraux (p. ex. la fondation, les murs extérieurs, les murs intérieurs de soutien, les planchers, le toit et les escaliers), a été enlevée ou remplacée.

Seules certaines rénovations sont prises en considération pour déterminer si un bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures. Cependant, une fois cette détermination faite, certains autres coûts peuvent être inclus dans la demande de remboursement. Pour donner droit au remboursement, ces dépenses doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- a) se rapporter au projet de rénovation qui a donné lieu aux rénovations majeures apportées au bâtiment,
- b) se rapporter à une amélioration apportée au bâtiment. Une « amélioration » apportée à un immeuble d'habitation désigne généralement tout ce qui est fixé au fonds ou au bâtiment. Par exemple, une amélioration comprendrait une porte, des étagères ou une terrasse attachée, mais non des meubles, des appareils non encastrés ou des carpettes.

1.2 Déterminer si le bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures

La définition de l'expression « rénovations majeures » énonce les exigences suivantes devant être remplies pour qu'un immeuble d'habitation soit considéré comme ayant fait l'objet de rénovations majeures :

- i) la totalité, ou presque,
- ii) du bâtiment existant
- iii) doit être enlevée ou remplacée

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Certains éléments structuraux (fondations, murs extérieurs, etc.) sont énumérés dans la définition. Il n'est pas nécessaire d'enlever ou de remplacer ces éléments, tel qu'il est expliqué plus en détail sous la rubrique *iv) éléments exclus* plus loin.

Même si les exigences et les méthodes décrites ci-dessous s'appliquent à une maison type, nous sommes conscients qu'il peut y avoir des structures qui ne correspondent pas au modèle d'une maison type, ce qui veut dire que certaines des lignes directrices qui suivent pourraient ne pas s'appliquer. Dans de tels cas, nous accepterions toute méthode raisonnable de détermination de « la totalité, ou presque, » ou de détermination de ce qui doit être « enlevé ou remplacé » pour satisfaire à la définition de rénovations majeures.

i) « la totalité, ou presque, »

Cette exigence se rattache à la proportion du bâtiment qui doit être rénovée. La définition décrit cette proportion comme étant « la totalité, ou presque, du bâtiment qui existait immédiatement avant les travaux ».

En règle générale, l'expression « la totalité, ou presque, » est interprétée comme signifiant 90 % ou plus. Par conséquent, pour satisfaire à cette exigence, au moins 90 % du bâtiment tel qu'il existait avant le début des rénovations doit être rénové dans une certaine mesure minimale. Cette détermination s'applique à l'intérieur du bâtiment.

Toute méthode juste et raisonnable est acceptable pour déterminer si la totalité, ou presque, du bâtiment a été rénovée. Voici des méthodes typiques qui peuvent être utilisées à cette fin :

- Surface de plancher rénovée par rapport à la surface totale de plancher du bâtiment

Supposons qu'une maison compte 2 000 pieds carrés de surface de plancher et que des rénovations ont été faites partout sauf dans une pièce de 200 pieds carrés. Étant donné que la partie rénovée de 1 800 pieds carrés représente 90 % de la superficie totale, l'exigence de « la totalité, ou presque, » est remplie.

- Surface de plancher et de mur des pièces rénovées par rapport à la surface totale de plancher et de mur du bâtiment

Supposons qu'une maison compte 2 000 pieds carrés de surface de plancher et 5 000 pieds carrés de surface de mur intérieur, pour un total de 7 000 pieds carrés. Des rénovations ont eu lieu dans l'ensemble du bâtiment sauf une pièce comptant 300 pieds carrés d'espace de plancher et 800 pieds carrés d'espace de mur pour un total de 1 100 pi. ca. Par conséquent, 5 900 pieds carrés (7 000 - 1 100), ou 84 % de la maison de 7 000 pieds carrés, ont été rénovés. Cette proportion ne satisfait pas à l'exigence de « la totalité, ou presque » (90 %).

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

- Nombre de pièces rénovées par rapport au nombre total de pièces du bâtiment

Supposons qu'une maison compte dix pièces et que neuf d'entre elles sont rénovées. Étant donné que neuf des dix pièces, soit 90 %, ont été rénovées, l'exigence de « la totalité, ou presque, » est remplie.

La méthode utilisée doit être juste et raisonnable dans les circonstances. Par exemple, si une pièce représente la moitié de la superficie du bâtiment et qu'elle n'a pas été rénovée, il ne serait pas juste et raisonnable d'utiliser la méthode fondée sur le nombre de pièces. Cela ne veut pas dire que les pièces doivent être de la même grandeur, mais que la grandeur de l'une ou l'autre des pièces ne devrait pas fausser indûment le résultat.

Il faut noter que le coût des rénovations ou la juste valeur marchande des améliorations apportées ne sont pas des méthodes acceptables pour déterminer si l'exigence de « la totalité, ou presque, » est remplie. Cette exigence est fondée sur les rénovations matérielles faites au bâtiment, plutôt que sur le coût ou la valeur de ces rénovations.

ii) « du bâtiment existant »

Comme le précise la définition, c'est le « bâtiment qui existait immédiatement avant les travaux » qui doit faire l'objet de rénovations majeures. Cela signifie que les ajouts au bâtiment existant ne sont pas pris en considération au moment de déterminer si des rénovations majeures ont été faites.

Supposons qu'un bungalow de 2 000 pieds carrés fait l'objet de rénovations et qu'une partie du projet consiste à ajouter une chambre à coucher contiguë de 300 pieds carrés. Pour déterminer si la totalité, ou presque, du bâtiment a été rénovée, l'ajout n'est pas pris en considération. La question est de savoir si 90 % du bungalow existant de 2 000 pieds carrés a été rénové. Cependant, une fois que l'on a déterminé que le bâtiment existant a fait l'objet de rénovations majeures, toute taxe se rattachant aux coûts de l'ajout donne droit au remboursement pour habitations neuves, dans la mesure où les autres exigences liées au remboursement sont remplies.

Seule la surface habitable du bâtiment devrait être prise en considération pour établir si le bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures. En plus de la surface habitable du rez-de-chaussée, la surface habitable inclut des sous-sols et des greniers habités.

Une chambre d'amis au-dessus d'un garage isolé, à titre de dépendance¹ de l'immeuble, serait également un exemple d'une surface habitable du bâtiment.

La surface habitable ne comprend pas les garages, les aires de stationnement, les vides sanitaires et les espaces réservés pour les appareils de chauffage et d'approvisionnement en eau, en gaz et en électricité de l'immeuble. Encore une fois, ces parties ne sont pas prises en considération au moment de déterminer si les exigences minimales de la définition de rénovations majeures sont remplies.

¹ Les « dépendances » sont décrites au chapitre 4.

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Un sous-sol partiellement fini comportant, par exemple, la plomberie brute et des murs partiellement terminés ne serait pas considéré comme habitable. Même si le sous-sol peut être utilisé à certaines fins, nous le considérerions comme étant inhabitable et il ne serait donc pas pris en compte au moment de déterminer si le bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures.

Même s'il n'est pas nécessaire d'avoir, dans un sous-sol, le même niveau de confort et les mêmes commodités que le rez-de-chaussée d'une maison, le sous-sol doit, pour être considéré comme habitable, avoir au minimum des murs finis, un plafond, un couvre-plancher et le câblage électrique. De la même façon, pour être considéré comme habitable, un grenier doit être doté d'un accès permanent, comme un escalier ou une rampe, et avoir des murs finis, un plafond, un couvre-plancher et des câblages électriques.

Tous les travaux qui sont faits dans les parties susmentionnées pour faire en sorte qu'elles soient partiellement finies (mais non encore habitables) ne sont pas pris en compte au moment de déterminer si les exigences minimales de la définition de rénovations majeures sont remplies. Par exemple, supposons que le rez-de-chaussée d'une maison compte 1 000 pieds carrés et que 90 % de cette surface a été suffisamment rénovée; la maison compte aussi un sous-sol partiellement fini de 1 000 pieds carrés. Nous considérerions que la totalité, ou presque, du bâtiment a été rénovée. Le sous-sol de 1 000 pieds carrés peut ne pas être pris en compte puisqu'il n'est pas encore habitable.

Si, dans le cadre d'un projet de rénovation, une partie d'un sous-sol non fini est fermée au moyen de murs finis et est utilisée comme salle familiale, par exemple, cette partie peut être traitée comme une partie habitable et peut être prise en considération pour déterminer si une partie suffisante de la maison a fait l'objet de rénovations majeures.

Exemple

La superficie du rez-de-chaussée d'une maison est de 1 000 pieds carrés, tout comme celle de son sous-sol non fini. Dans le cadre d'un projet de rénovation, une surface de 850 pieds carrés du rez-de-chaussée est entièrement remplacée. De plus, une surface de 700 pieds carrés du sous-sol est entièrement rénovée (les murs finis, le couvre-plancher, les prises de courant) pour servir de salle familiale. Dans cette situation, la partie finie du sous-sol peut être utilisée pour déterminer si la totalité, ou presque, de la maison a été rénovée, c.-à-d. :

Superficie rénovée : $850 + 700 = 1\,550$ pi. ca.

Superficie totale considérée : $1\,000 + 700 = 1\,700$ pi. ca.

Pourcentage rénové : $1\,550/1\,700 = 91\%$

L'exemple montre que même si seulement 85 % du rez-de-chaussée a été rénové, la presque totalité de la maison a été rénovée si l'on tient compte de la superficie finie du sous-sol.

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

iii) « doit être enlevée ou renouvelée »

Cette exigence se rattache au genre ou à la nature des rénovations requises pour satisfaire à la définition de rénovations majeures. Selon la définition, au moins 90 % du bâtiment existant doit être enlevé ou remplacé, à l'exception des fondations, des murs extérieurs, des murs intérieurs de soutien, des planchers, du toit et des escaliers (dont il est question à la rubrique iv) « éléments exclus » ci-dessous).

Même si les éléments exclus peuvent ne pas être pris en considération au moment de déterminer si des rénovations majeures ont été faites, dans certaines circonstances, l'enlèvement ou le remplacement d'éléments exclus peut être utilisé pour appuyer une conclusion selon laquelle des rénovations majeures ont été faites. Par exemple, il n'est pas nécessaire de remplacer les planchers puisque ceux-ci sont un élément exclu. Cependant, si les planchers sont remplacés, cela peut être pris en compte pour établir que le bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures.

Un projet de rénovation majeure aurait pour effet que l'intérieur d'un bâtiment est entièrement vidé. Dans ce genre de projet, les murs intérieurs (autres que les murs de soutien) seraient complètement enlevés et les plafonds et les planchers seraient remplacés. Les systèmes de chauffage, d'électricité et de plomberie, y compris le système de conduits, le câblage électrique et la tuyauterie, seraient remplacés. Tous les accessoires, y compris les appareils de plomberie et d'éclairage et les appareils fixes, seraient remplacés, comme les comptoirs de cuisine et les toilettes.

Le projet décrit ci-dessus constituerait des rénovations majeures. Les renseignements qui suivent précisent ce qui doit, au minimum, être enlevé pour que les exigences de la définition de « rénovations majeures » soient remplies.

En règle générale, tous les murs intérieurs (p. ex. cloison sèche) dans l'ensemble de la partie visée (au moins 90 % du bâtiment) doivent être enlevés ou remplacés. Autrement dit, le revêtement des murs doit être enlevé jusqu'aux montants et les murs doivent être remis à neuf. De plus, il ne serait pas suffisant que seulement les murs soient enlevés ou remplacés. Cependant, l'enlèvement ou le remplacement des murs et l'enlèvement ou le remplacement des plafonds ou des planchers dans l'ensemble de la partie visée seraient suffisants pour que les exigences minimales soient remplies.

Il ne serait pas nécessaire de remplacer en entier les systèmes de chauffage, d'électricité ou de plomberie, afin de satisfaire aux exigences minimales relatives aux rénovations majeures.

« L'enlèvement ou le remplacement » ne comprend pas la réparation. Par exemple, le colmatage des cloisons sèches, la peinture des surfaces ou le sablage d'un plancher en bois franc ne constituent pas l'enlèvement ou le remplacement aux fins de la définition de rénovations majeures. Les réparations ne sont pas prises en compte pour établir si des rénovations majeures ont été effectuées et elles ne peuvent pas être incluses dans une demande de remboursement pour habitations neuves.

VERSION PRÉLIMINAIRE AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Les rénovations nécessaires pour satisfaire aux exigences minimales peuvent varier selon le genre de pièce rénovée. Comme il est indiqué ci-dessus, l'enlèvement ou le remplacement des murs et des plafonds ou des planchers constituerait des travaux admissibles, quelle que soit la pièce visée. Dans le cas de pièces particulières, toutefois, d'autres possibilités peuvent mener à la conclusion que la pièce a fait l'objet de rénovations majeures; voici quelques exemples :

- Dans une cuisine typique, une grande partie des murs peut être couverte d'armoires et de placards. Si c'est le cas, l'enlèvement ou le remplacement des armoires (sans que le mur derrière elles ne soit enlevé) en plus du plafond ou du plancher et des murs restants seraient généralement suffisants.
- Dans une salle de bain typique, l'enlèvement ou le remplacement des murs en plus des appareils (toilette, bain, meuble-lavabo) sera suffisant. Étant donné que l'exigence consiste à enlever ou remplacer, il pourrait être suffisant d'enlever et de réinstaller ensuite les mêmes appareils dans la salle de bain, en plus d'enlever ou de remplacer les murs.
- Dans une chambre à coucher typique, l'enlèvement ou le remplacement de la cloison sèche et du plancher ou du plafond serait habituellement suffisant.

La question de savoir si la totalité, ou presque, du bâtiment a été enlevée ou remplacée dépend beaucoup de la méthode utilisée pour faire cette détermination.

Exemple

Une maison compte dix pièces. Huit des pièces sont entièrement vidées et reconstruites. En ce qui concerne les deux pièces restantes, les seules rénovations à la chambre à coucher A consistent à remplacer le couvre-plancher, et les seules rénovations à la chambre à coucher B consistent à remplacer le couvre-plancher et un mur. Si l'on inclut ces deux chambres à coucher, plus de 90 % de la surface de plancher et de mur totale de la maison est enlevée ou remplacée.

Si la méthode utilisée pour déterminer « la totalité, ou presque, » est basée sur le nombre de pièces rénovées, aucune des deux chambres à coucher n'aurait satisfait à l'exigence consistant à « enlever ou remplacer ». C'est-à-dire que seulement 8 des 10 pièces auraient rempli cette exigence, ce qui est inférieur à l'exigence de 90 %.

Cependant, si la méthode utilisée est basée sur le pourcentage de surface totale de plancher et de mur de la maison qui est enlevé ou remplacé, les rénovations aux planchers des deux chambres à coucher et le mur de la chambre à coucher B seraient inclus dans la surface qui est enlevée ou remplacée. Si l'on tient compte de ces parties, plus de 90 % de la surface totale de plancher et de mur de la maison est enlevée et remplacée, de sorte qu'il est raisonnable de conclure que la maison a fait l'objet de rénovations majeures.

Si la quantité de travail réalisé dans une partie donnée est inférieure à l'exigence minimale décrite ci-dessus, la partie en question peut être traitée comme n'étant pas incluse dans la partie

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

correspondant à « la totalité, ou presque, » décrite ci-dessus. De nouveau, un bâtiment peut faire l'objet de rénovations majeures même si jusqu'à 10 % du bâtiment fait l'objet de très peu de rénovations ou d'aucune rénovation.

Exemple

Une maison de 5 000 pieds carrés fait l'objet de rénovations. Dans une pièce de 250 pieds carrés, il n'y a aucune rénovation, et dans une autre pièce de 200 pieds carrés, les rénovations faites ne satisfont pas au critère enlevé ou remplacé. Les 4 550 pieds carrés restants de la maison satisfont à ce critère. Dans cet exemple, la maison fait l'objet de rénovations majeures puisque au moins 90 % de la maison (c.-à-d. au moins 4 500 pieds carrés) est enlevé ou remplacé. Cet exemple montre que très peu de rénovations, ou aucune, sont nécessaires dans les deux pièces décrites ci-dessus puisqu'elles représentent 10 % ou moins de la superficie de la maison.

iv) éléments exclus

L'expression « rénovations majeures » désigne la rénovation d'un bâtiment au point où la totalité, ou presque, du bâtiment est enlevée ou remplacée, « exception faite des fondations, des murs extérieurs, des murs intérieurs de soutien, des planchers, du toit et des escaliers ». Nous désignerons ces parties du bâtiment comme étant les « éléments exclus ».

Ces éléments comprennent les éléments structuraux de base du bâtiment. Étant donné qu'ils sont exclus de la définition, il est possible de faire des rénovations majeures à un bâtiment sans modifier ces éléments structuraux. C'est-à-dire que les parties du bâtiment qui doivent être enlevées ou remplacées ne comprennent pas ces éléments.

Même si les éléments exclus peuvent ne pas être pris en compte au moment de déterminer si des rénovations majeures ont été faites, l'enlèvement ou le remplacement de ces éléments exclus peut parfois appuyer une conclusion selon laquelle des rénovations majeures ont été faites. Ainsi, même si les planchers sont un élément exclu, le remplacement des planchers peut être pris en compte pour établir que le bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures. Par exemple, si les murs et le plancher d'une pièce sont enlevés ou remplacés, cela est suffisant pour que l'on considère que la pièce satisfait à l'exigence minimale. De la même façon, l'enlèvement ou le remplacement de murs de soutien et d'escaliers intérieurs peuvent être pris en compte.

1.3 Exemples

Georges T.

Le bungalow de M. T. a un rez-de-chaussée de 2 000 pieds carrés et un sous-sol non fini de 2 000 pieds carrés. Récemment, M. T. a fait les rénovations suivantes. Il a complètement vidé et remplacé trois des cinq pièces du rez-de-chaussée, en plus des couloirs. Ces derniers correspondent à peu près à une pièce de taille moyenne. Cette partie compte 1 400 pieds carrés. Le rez-de-chaussée a une surface de mur totale de 5 500 pieds carrés, dont 3 600 pieds carrés ont

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

été remplacés. M. T. a également construit un ajout fini de 900 pieds carrés au rez-de-chaussée, y compris une salle à manger de 400 pieds carrés et un garage contigu de 500 pieds carrés.

Au sous-sol, M. T. a installé des montants et des cloisons sèches le long des murs extérieurs, et il a ajouté le câblage électrique et la plomberie brute. Il a fermé une pièce de 600 pieds carrés qui avait une surface de mur de 800 pieds carrés, et il a fini les murs et le plafond de cette pièce et y a ajouté un tapis de manière à ce qu'elle puisse être utilisée comme salle familiale. Le reste du sous-sol n'est pas fini.

Le travail réalisé par Georges T. représente-t-il des rénovations majeures faites à sa maison?

Georges T. peut utiliser toute méthode juste et raisonnable pour déterminer si la totalité, ou presque, du bâtiment qui existait avant le début des rénovations a été « enlevée ou remplacée ». De façon générale, il ne serait pas nécessaire d'utiliser plus d'une méthode. Cependant, à des fins d'illustration, nous ferons la détermination au moyen des trois méthodes suivantes :

- Surface de plancher des pièces rénovées par rapport à la surface de plancher totale du bâtiment

Partie rénovée :

Rez-de-chaussée + sous-sol : 1 400 pi. ca. + 600 pi. ca. = 2 000 pi. ca.

Surface totale de plancher :

Rez-de-chaussée + sous-sol : 2 000 pi. ca. + 600 pi. ca. = 2 600 pi. ca.

Pourcentage du bâtiment enlevé ou remplacé : $\frac{2\,000}{2\,600}$, ce qui équivaut à 77 %

2. Surface de plancher et de mur des pièces rénovées par rapport à la surface de plancher et de mur totale du bâtiment

Partie rénovée :

Rez-de-chaussée :	surface de plancher :	1 400 pi. ca.
	surface de mur :	3 600
Sous-sol :	surface de plancher :	600
	surface de mur :	<u>800</u>
	Total :	6 400 pi. ca.

Surface de plancher et de mur totale :

Rez-de-chaussée :	surface de plancher :	2 000 pi. ca.
	surface de mur :	5 500
Sous-sol :	surface de plancher :	600
	surface de mur :	<u>800</u>
	Total :	8 900 pi. ca.

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Pourcentage du bâtiment enlevé ou remplacé : $\frac{6\,400}{8\,900}$, ce qui équivaut à 72 %

3. Nombre de pièces rénovées par rapport au nombre total de pièces du bâtiment

Pièces rénovées :	Rez-de-chaussée :	3
	Couloirs :	1
	Sous-sol :	$\frac{1}{1}$
	Total :	5

Nombre total de pièces :	Rez-de-chaussée :	5
	Couloirs :	1
	Sous-sol :	$\frac{1}{1}$
	Total :	7

Pourcentage du bâtiment enlevé ou remplacé : $\frac{5}{7} = 71\%$

Soulignons que pour chacune des méthodes utilisées, l'ajout de 900 pieds carrés n'est pas pris en compte pour la détermination. De plus, en ce qui concerne le sous-sol, seule la salle familiale finie est prise en considération.

Une personne peut utiliser toute méthode juste et raisonnable pour faire cette détermination. Cependant, toutes les méthodes décrites ci-dessus indiquent que la totalité, ou presque, du bâtiment n'a pas été enlevée ou remplacée. Par conséquent, le travail réalisé par Georges T. ne satisfait pas à la définition de rénovations majeures.

Sylvie K.

Sylvie K. a un bungalow de six pièces comprenant une cuisine-salle à manger, une salle de séjour, deux chambres à coucher, un coin-détente et une salle de bain. Le coin-détente compte pour environ 10 % de la surface de plancher. Le sous-sol reste non fini. Elle engage un rénovateur pour faire les rénovations suivantes :

- Chambres à coucher et salle de séjour : remplacer la cloison sèche et le couvre-plancher.
- Cuisine-salle à manger : remplacer les armoires et placards, la cloison sèche apparente et le couvre-plancher.
- Salle de bain : enlever les appareils de plomberie, remettre à neuf les raccords (et par le fait même enlever la cloison sèche), remplacer la cloison sèche et installer de nouveaux appareils.
- Coin-détente : colmater les fissures dans la cloison sèche et remplacer le couvre-plancher.

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Le travail réalisé par Sylvie K. représente-t-il des rénovations majeures faites à sa maison?

L'ensemble du bâtiment a été rénové jusqu'à un certain point (le sous-sol non fini peut ne pas être pris en compte), de sorte que l'exigence de « la totalité, ou presque, » a été remplie. Toutes les parties du bâtiment, à l'exception du coin-détente, ont été suffisamment enlevées ou remplacées. Les murs du coin-détente ont été réparés, mais la réparation n'est pas suffisante pour que les éléments soient considérés comme étant « enlevés ou remplacés ». Cependant, étant donné que le coin-détente représente seulement 10 % de la surface du bâtiment, il peut être traité comme n'étant pas inclus dans la surface de 90 % qui doit être enlevée ou remplacée. Cela veut dire qu'au moins 90 % du bâtiment a été enlevé ou remplacé, et qu'il en résulte des rénovations majeures.

Irène G.

Irène G. achète un ancien manoir victorien. Elle prévoit faire des rénovations majeures en 2002 et 2003. Le rez-de-chaussée consiste en une grande cuisine, une salle de séjour, une bibliothèque et une salle de bain. Il y a quatre chambres à coucher et une salle de bain à l'étage (qui a la même superficie que le rez-de-chaussée).

En 2002, elle engage un rénovateur pour faire les travaux suivants :

- Un nouvel appareil de chauffage est installé et des changements sont apportés au système de conduits partout dans la maison. De nouveaux appareils et installations de plomberie sont ajoutés dans la cuisine et les salles de bain.
- Dans la cuisine, de nouvelles armoires sont ajoutées, ainsi que de nouveaux comptoirs. Les murs et le plafond sont repeints et un nouveau linoléum est ajouté pour remplacer le plancher existant.
- Une salle de bain donnant sur la cuisine est enlevée et une nouvelle salle de bain est construite dans une des chambres à coucher de l'étage. Aucun autre changement n'est fait à l'étage, mis à part l'ajout de nouveaux conduits pour le système de chauffage et de nouveaux appareils et installations de plomberie dans la nouvelle salle de bain.
- Le mur entre la cuisine et l'ancienne salle de bain est enlevé et un coin-repas est créé.
- Une nouvelle entrée et une nouvelle fenêtre sont ajoutées à l'arrière de la maison.
- Les lames de parquet, solives et poutres de toutes les pièces du rez-de-chaussée sont remplacées.
- 90 % du plafond du rez-de-chaussée est remplacé.

Le travail réalisé par Irène G. représente-t-il des rénovations majeures faites à sa maison?

Même si les travaux de rénovation faits en 2002 sont considérables, nous ne considérerions pas qu'ils consistent en des rénovations majeures puisque moins de la totalité, ou presque, du bâtiment a été enlevée ou remplacée. L'étage a la même superficie que celle du rez-de-chaussée et, même si certaines rénovations ont été faites à l'étage, elles ne seraient pas considérées comme correspondant à l'enlèvement ou au remplacement de cette partie, exception faite de la salle de

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

bain. À ce stade, les travaux réalisés par Irène G. ne seraient pas considérés comme des rénovations majeures.

En 2003, Irène G. poursuit son projet de rénovation comme suit :

- Elle agrandit la salle de séjour en enlevant un mur entre la salle existante et la bibliothèque.
- Elle rénove toutes les chambres à coucher en remplaçant le plâtre existant des murs et plafonds par une cloison sèche, en peignant, en remplaçant les anciens tapis par du parquet mosaïque et en faisant installer de nouvelles étagères dans tous les placards. Elle fait également installer des puits de lumière dans trois des chambres à coucher.
- Elle fait de plus remplacer le toit par un toit de meilleure qualité et fait construire un nouveau trottoir de pavé autobloquant.

Les travaux réalisés en 2003 sont-ils des rénovations majeures faites à la maison?

Les travaux réalisés en 2003 combinés aux travaux réalisés l'année précédente seraient considérés comme des rénovations majeures étant donné que la totalité, ou presque, de l'intérieur de la maison a été enlevée ou remplacée dans le cadre de ce projet de rénovation.

Même si le toit et le trottoir ne sont pas pris en considération pour déterminer si des rénovations majeures ont été faites, la taxe payée sur ces travaux serait incluse dans le remboursement pour habitations neuves puisqu'il s'agit d'« améliorations » à l'immeuble d'habitation. Ceci s'applique également aux autres améliorations, comme le nouvel appareil de chauffage et les installations de plomberie.

Robert S.

Robert S. vit dans un bungalow de trois chambres à coucher. Il y a également une cuisine, une salle de bain, une salle de séjour et une salle familiale. En 2001, il entreprend un projet de rénovation et fait les travaux suivants :

- Il répare certains murs dans deux des chambres à coucher au moyen de composé à joints.
- Il peinture l'ensemble de la maison, tant l'intérieur que l'extérieur.
- Il rénove entièrement la cuisine, remplaçant les comptoirs, les armoires, les planchers et les appareils.
- Il remplace le toit et le revêtement extérieur de la maison.

Le travail réalisé par Robert S. représente-t-il des rénovations majeures faites à sa maison?

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Les travaux réalisés par Robert S. ne sont pas des rénovations majeures parce que l'intérieur de la maison n'a pas été suffisamment enlevé ou remplacé. Il est vrai que certains des travaux ont été faits dans la totalité, ou presque, du bâtiment. Cependant, on ne peut pas dire que les travaux réalisés en dehors de la cuisine consistent en l'enlèvement ou le remplacement de ces parties du bâtiment.

Douglas J.

La maison de Douglas J. consiste en une salle de séjour, une cuisine, une salle familiale, quatre chambres à coucher et un sous-sol non fini.

M. J. remplace la cloison sèche dans l'ensemble de la maison, installe un plancher lamellaire dans la cuisine et la salle de bain, pose un nouveau tapis sur l'ancien plancher en carrelage dans les autres pièces et remplace les comptoirs et les placards dans la cuisine.

Le travail réalisé par Douglas J. représente-t-il des rénovations majeures faites à sa maison?

Étant donné que l'ensemble de la partie habitable de la maison a été rénové jusqu'à un certain point, Douglas J. a satisfait au critère de la totalité, ou presque. De plus, étant donné qu'il a remplacé tous les murs intérieurs, y compris les comptoirs et placards de la cuisine, et qu'il a remplacé l'ancien couvre-plancher par du tapis et du plancher lamellaire, il a satisfait à l'exigence selon laquelle la totalité, ou presque, du bâtiment a été suffisamment enlevé ou remplacé.

Il n'est pas nécessaire de remplacer les planchers puisqu'ils font partie des éléments exclus pour déterminer si des rénovations majeures ont été faites. Cependant, s'ils sont enlevés ou remplacés, comme c'est le cas dans cette situation, ces travaux peuvent être pris en compte pour déterminer que le bâtiment a été suffisamment rénové.

Dans cet exemple, Douglas J. a fait des rénovations majeures à sa maison.

2. Bâtiments à logements multiples et bâtiments à utilisation mixte

2.1 Bâtiments à logements multiples

Ce chapitre porte sur l'admissibilité au remboursement dans le cas de la rénovation d'une habitation unique qui est située dans un bâtiment à logements multiples.

Un bâtiment à logements multiples désigne un bâtiment qui contient au moins deux habitations. Des exemples courants sont les immeubles d'appartements et les immeubles d'habitation en copropriété.

Un « immeuble d'habitation à logement unique », aux fins du remboursement seulement, est défini comme un immeuble d'habitation qui contient au plus deux habitations en vertu d'un titre

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

unique. Il comprend une maison jumelée ou un duplex détenu en vertu d'un titre unique, mais ne comprend pas un triplex détenu en vertu d'un titre unique.

Le remboursement pour habitations neuves s'applique seulement à l'achat, à la construction ou à la rénovation majeure d'un immeuble d'habitation à logement unique (y compris un duplex détenu en vertu d'un titre distinct) ou d'un logement en copropriété.

En outre, la rénovation majeure d'un immeuble d'habitation exige que la totalité, ou presque, du **bâtiment** soit enlevée ou remplacée (exception faite des éléments exclus). Par conséquent, lorsqu'un immeuble d'habitation à logement unique consiste en deux logements visés par un titre unique, le bâtiment contenant les deux logements doit faire l'objet de rénovations majeures pour donner droit au remboursement. Il n'y a pas de droit au remboursement pour habitations neuves si seulement un des deux logements est rénové (sauf si ce logement représente 90 % ou plus du bâtiment).

La rénovation majeure d'un bâtiment contenant plus de deux habitations ne donnerait pas droit au remboursement (étant donné qu'un tel bâtiment ne serait pas un immeuble d'habitation à logement unique). Cependant, la rénovation majeure d'un logement particulier dans un tel immeuble donnerait droit au remboursement si ce logement est détenu en vertu d'un titre distinct. C'est-à-dire que lorsque chaque habitation dans un bâtiment à logements multiples est détenue en vertu d'un titre distinct, le remboursement peut être accordé pour un logement particulier qui fait l'objet de rénovations majeures. Il ne serait pas nécessaire de faire des rénovations majeures à l'ensemble du bâtiment. L'admissibilité au remboursement est déterminée en fonction de chaque logement, selon que le logement particulier détenu en vertu d'un titre distinct fait l'objet de rénovations majeures.

2.2 Bâtiments à utilisation mixte

Un bâtiment à utilisation mixte désigne un bâtiment qui est utilisé tant à des fins résidentielles qu'à des fins non résidentielles (des fins commerciales, par exemple).

Lorsqu'un bâtiment à utilisation mixte contient un certain nombre d'habitations, les dispositions décrites ci-dessus pour les bâtiments à logements multiples s'appliquent. C'est-à-dire que si une habitation donnée est détenue en vertu d'un titre distinct, le remboursement peut être accordé à l'égard de cette habitation si celle-ci fait l'objet de rénovations majeures. Si le bâtiment contient plus de deux habitations et que celles-ci sont toutes détenues en vertu d'un titre unique, le remboursement pour habitations neuves n'est pas accordé puisque le bâtiment n'est pas un immeuble d'habitation à logement unique.

Dans le cas d'un bâtiment à utilisation mixte, pour que le remboursement soit accordé, il serait nécessaire de faire des rénovations majeures seulement à la partie du bâtiment contenant les habitations; il ne serait pas nécessaire de faire des rénovations majeures à l'ensemble du bâtiment (la partie non résidentielle). Cependant, le remboursement pour habitations neuves ne serait accordé que relativement à la partie résidentielle du bâtiment.

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

2.3 Exemples

Robert V.

Robert V. vit avec sa famille dans une grande maison ancestrale qu'il possède. L'étage de la maison a une entrée séparée et est utilisé par sa fille comme appartement autonome. Cet appartement compte pour environ 30 % de la superficie de la maison. En 2001, Robert rénove entièrement l'appartement. Il fait également des rénovations au reste de la maison, mais celles-ci sont mineures.

Robert V. a-t-il droit au remboursement pour habitations neuves à l'égard de la taxe payée sur les travaux de rénovation de l'appartement et du reste de la maison?

Dans cet exemple, il n'est pas suffisant que la totalité, ou presque, de l'appartement ait été rénovée. Étant donné que l'ensemble du bâtiment est un immeuble d'habitation, l'ensemble du bâtiment doit faire l'objet de rénovations majeures. Par conséquent, Robert V. n'aura pas droit au remboursement pour habitations neuves.

Guillaume R. et Fernand K.

Guillaume R. et Fernand K. vivent dans un bâtiment qui contient deux habitations; chacun possède une habitation. Chaque logement est détenu en vertu d'un titre distinct. Dans le cadre d'un projet de rénovation, Fernand remplace la totalité, ou presque, de l'intérieur de son logement (exception faite des éléments exclus). Guillaume ne rénove pas son logement.

Fernand K. a-t-il droit au remboursement pour habitations neuves à l'égard de la taxe payée sur les travaux de rénovation de son habitation?

Étant donné que les logements sont détenus en vertu de titres distincts, chaque logement est un immeuble d'habitation. Par conséquent, il est possible de faire des rénovations majeures à un logement et d'avoir droit au remboursement pour habitations neuves sans que des rénovations majeures soient faites à tous les logements dans le bâtiment. Fernand K. peut avoir droit au remboursement parce qu'il a fait des rénovations majeures à son habitation.

D^{re} Sandra Tee

La docteure Sandra Tee a un cabinet de dentiste qui est installé dans sa maison. La surface du cabinet de dentiste représente environ 60 % de la superficie de la maison; la résidence compte pour environ 40 %. La docteure Tee fait des rénovations majeures à la partie résidentielle : l'intérieur en est entièrement vidé et remplacé. Elle fait aussi des améliorations mineures au cabinet de dentiste.

La docteure Sandra Tee a-t-elle droit au remboursement pour habitations neuves à l'égard de la taxe payée sur les travaux de rénovation de la résidence et du cabinet de dentiste?

VERSION PRÉLIMINAIRE AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

L'exigence liée au remboursement est que la totalité, ou presque, de l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment faisant partie d'un immeuble d'habitation soit enlevée ou remplacée. Seulement une partie du bâtiment dans cette situation est un immeuble d'habitation, et c'est donc seulement cette partie qui doit faire l'objet de rénovations majeures.

Par conséquent, si l'on suppose que les autres exigences du remboursement pour habitations neuves sont remplies, la docteure Sandra Tee aura droit au remboursement à l'égard des coûts engagés pour les rénovations majeures faites à la partie résidentielle du bâtiment.

Elle n'aura pas droit à un remboursement à l'égard des rénovations faites au cabinet. Cela serait le cas même si les changements apportés à cette partie étaient des rénovations majeures. La raison pour cela est que seule la taxe qui est payée sur les améliorations à un immeuble d'habitation, ou à la partie d'un bâtiment qui est un immeuble d'habitation, donne droit au remboursement.

3. Logements en copropriété

En résumé, un « logement en copropriété » est un immeuble d'habitation qui est un espace délimité décrit comme étant une unité distincte sur un plan provincial enregistré, y compris tout intérêt foncier afférent à la propriété de l'unité.

Lorsqu'une habitation est détenue² en vertu d'un titre distinct du reste des logements d'un immeuble, elle est elle-même considérée comme un immeuble d'habitation distinct aux fins de la définition de « rénovations majeures ». Comme telle, elle peut faire l'objet de rénovations majeures. C'est-à-dire que si l'intérieur (c.-à-d. l'« espace délimité » mentionné ci-dessus) d'un logement en copropriété fait l'objet de rénovations majeures, les coûts de ces rénovations donnent droit au remboursement pour habitations neuves, dans la mesure où les autres exigences du remboursement sont remplies.

Pour déterminer si un logement en copropriété a fait l'objet de rénovations majeures (c.-à-d. si le seuil de 90 % a été atteint), il n'est pas nécessaire de tenir compte des parties (couloirs, aire d'accueil, etc.) qui sont détenues en commun par tous les résidents.

4. Appartements accessoires

Les propriétaires modifient parfois l'intérieur de leur maison, ou construisent un ajout, afin de créer un appartement autonome devant servir à héberger des amis ou des parents. Les exemples

² Les définitions de « immeuble d'habitation » et de « logement en copropriété » données au paragraphe 123(1) comprennent des logements qui sont censés être détenus en vertu d'un titre distinct. Nous exigerions des preuves suffisantes pour démontrer cette intention. Dans le cas d'un logement en copropriété dont le titre n'est pas encore enregistré puisque l'approbation du plan reste à venir, nous exigerions que le plan soit au moins déposé auprès des autorités compétentes avant d'accepter que le critère de l'intention ait été respecté.

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

comprennent un appartement pour invités au-dessus d'un garage ou dans un sous-sol, ou un appartement communiquant ou détaché pour un parent (appartement accessoire).

Des travaux servant à modifier la superficie existante de la maison afin de construire un appartement autonome (p. ex. une partie de la maison est séparée pour former un appartement) ne sont pas considérés comme des rénovations majeures faites à la maison ou à l'appartement, sauf si la totalité, ou presque, de l'intérieur de la maison, exception faite des éléments exclus, est enlevée ou remplacée.

Il y a exception si l'appartement qui est, ou est censé être, détenu en vertu d'un titre distinct de celui visant le reste de la maison. Dans cette situation, l'appartement lui-même est considéré comme un immeuble d'habitation et si la totalité, ou presque, de la superficie de l'appartement est enlevée ou remplacée, l'appartement est considéré comme ayant fait l'objet de rénovations majeures.

Dans certaines situations, l'appartement accessoire est construit à titre d'ajout à la résidence existante. Étant donné que l'expression « rénovations majeures » désigne l'enlèvement ou le remplacement de la totalité, ou presque, du bâtiment existant, un ajout à un bâtiment existant ne correspondrait pas à des rénovations majeures.

Toutefois, la construction d'un appartement accessoire peut donner droit au remboursement pour habitations neuves dans n'importe quelle des circonstances suivantes :

- lorsque l'appartement est construit à titre d'ajout au bâtiment existant et que celui-ci fait l'objet de rénovations majeures;
- lorsque l'appartement est construit à titre d'ajout au bâtiment existant et que l'appartement est ou est censé être détenu en vertu d'un titre distinct;
- lorsqu'un appartement autonome est séparé de la maison, de sorte qu'il constitue un bâtiment en soi. Dans cette situation, le remboursement serait fondé sur le fait qu'il y a un immeuble d'habitation nouvellement construit, plutôt qu'un immeuble existant ayant fait l'objet de rénovations majeures.

4.1 Exemples

William L.

William L. décide de construire un bâtiment qui sera un appartement accessoire autonome pour sa mère. Il construit également un passage fermé de cinq pieds entre l'appartement et la maison. L'appartement servira de résidence habituelle à sa mère, mais ne sera pas détenu en vertu d'un titre distinct. Le passage fermé permet l'accès d'une structure à l'autre; il n'est pas utilisé à d'autres fins.

William L. aura-t-il droit au remboursement pour habitations neuves à l'égard de la taxe payée sur les coûts de l'appartement?

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

William L. a en fait construit un immeuble d'habitation neuf; c.-à-d. qu'il a construit un immeuble d'habitation à logement unique, puisqu'il est dans un bâtiment distinct. Étant donné que l'appartement est censé servir de résidence habituelle à un proche (sa mère), William sera admissible au remboursement pour habitations neuves si les autres exigences sont remplies.

Wanda B.

La résidence de Wanda B. a un garage isolé. En 2002, Wanda fait ajouter un étage au garage. L'ajout est utilisé comme appartement accessoire pour les visites d'amis et de parents. Il contient une chambre à coucher et une salle de bain, mais n'est pas un appartement autonome puisqu'il n'a pas de cuisine.

Wanda aura-t-elle droit au remboursement pour habitations neuves à l'égard de la taxe payée sur les coûts de l'appartement?

Wanda n'aura pas droit au remboursement pour habitations neuves, parce qu'elle n'a pas construit un immeuble d'habitation distinct. La définition de « immeuble d'habitation » précise qu'un immeuble d'habitation comprend les « parties communes et [des] dépendances » qui sont « vraisemblablement nécessaire[s] à l'usage résidentiel du bâtiment ». Dans cette situation, l'appartement accessoire serait considéré comme une « dépendance » de l'immeuble d'habitation de Wanda, plutôt qu'un immeuble d'habitation en soi.

5. Conversions

Lorsqu'un bâtiment est converti d'un usage non résidentiel à un usage résidentiel, l'immeuble d'habitation est réputé³ avoir fait l'objet de rénovations majeures, peu importe la quantité de travail réellement fait, le cas échéant.

Par conséquent, si un particulier convertit en un immeuble d'habitation (qui est censé être utilisé comme résidence) un bâtiment qui été utilisé à une fin autre qu'à titre d'immeuble d'habitation, il a droit au remboursement pour habitations neuves, dans la mesure où les autres exigences du remboursement sont remplies.

³ La disposition déterminante est le paragraphe 190(1). Il importe de souligner qu'en vertu de cette disposition, la personne qui convertit un immeuble à des fins d'un usage résidentiel est réputée être un constructeur lorsque le bien n'est pas utilisé exclusivement comme résidence du particulier ou d'un de ses proches. Ceci aura des conséquences pour les personnes qui n'ont pas l'intention d'utiliser l'immeuble principalement comme résidence. Ces personnes seront assujetties aux règles sur les fournitures à soi-même (c.-à-d. une vente réputée et une nouvelle acquisition de l'immeuble d'habitation à sa juste valeur marchande) et pourraient avoir droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs. Pour obtenir d'autres renseignements, veuillez consulter le mémorandum *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées* (19.2.3) et le bulletin d'information technique *Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs* (B-087).

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Cette disposition déterminante s'applique lorsqu'un particulier commence à utiliser un immeuble à titre d'immeuble d'habitation et qu'immédiatement avant ce moment, l'immeuble n'était pas détenu ou utilisé à titre d'immeuble d'habitation. Par exemple, il peut avoir été utilisé, ou avoir été détenu pour utilisation, comme immobilisation dans le cadre d'une entreprise ou d'une activité commerciale du particulier et a ensuite été converti à un usage résidentiel.

La disposition déterminante peut également s'appliquer lorsqu'un bâtiment qui était utilisé par une autre personne à des fins non résidentielles est vendu à un particulier pour utilisation comme résidence. Dans cette situation, nous considérerions que le particulier achète un bien non résidentiel et le convertit à un usage résidentiel. L'acheteur serait alors réputé avoir fait des rénovations majeures au bâtiment et aurait droit au remboursement pour habitations neuves à l'égard de toute taxe payée sur l'acquisition, si l'on suppose que les différentes exigences d'admissibilité au remboursement sont remplies.

5.1 Exemples

Jean et Mireille H.

Une fois que leurs enfants ont grandi et ont quitté la maison, Jean et Mireille H. décident de convertir leur grande maison d'une maison unifamiliale en deux habitations côte à côte. C'est-à-dire qu'ils ont fait diviser la maison, après avoir obtenu le permis de lotissement approprié de l'autorité locale. Ils sont restés dans une moitié de la maison et ont vendu l'autre moitié, y compris le fonds sous-jacent et contigu, à un jeune couple. Certaines modifications ont été faites, mais il n'y a pas eu de rénovations majeures.

Le travail réalisé par Jean et Mireille H. était-il une conversion donnant lieu à des rénovations majeures réputées, ce qui leur donne droit à un remboursement pour habitations neuves à l'égard du logement qu'ils occupent?

Il ne s'agit pas d'une conversion donnant lieu à des rénovations majeures réputées, puisqu'il n'y a pas eu d'usage non résidentiel du bien. Jean et Mireille n'auraient pas droit à un remboursement pour habitations neuves à l'égard de la taxe payée sur les rénovations.

D^r Xavier X.

Le docteur Xavier X. a son cabinet de dentiste au rez-de-chaussée d'un bâtiment de deux étages qui lui appartient. Le rez-de-chaussée représente 60 % de la superficie du bâtiment. Le docteur Xavier utilise l'étage, qui compte pour 40 % du bâtiment, comme résidence. En 2003, il prend sa retraite. Il fait certaines modifications (non majeures) au rez-de-chaussée et convertit l'ensemble du bâtiment en sa résidence.

Le travail réalisé par le docteur Xavier était-il une conversion donnant lieu à des rénovations majeures réputées, ce qui lui donne droit à un remboursement pour habitations neuves?

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Étant donné que le bâtiment était utilisé comme immeuble d'habitation tant avant qu'après les modifications, il n'y a pas eu de conversion du bâtiment d'un usage non résidentiel à un usage résidentiel. Par conséquent, il n'y a pas eu de rénovations majeures réputées. Comme il n'y a pas eu de rénovations majeures réelles ou réputées, le docteur Xavier n'a pas droit au remboursement pour habitations neuves.

Zoé L.

En juillet 2001, les propriétaires de Fleuriste Marie-Josée ont fermé leur entreprise et, le 1^{er} octobre, ils ont vendu à Zoé L. le bâtiment qui logeait leur boutique de fleuriste. Le bâtiment est resté vacant entre juillet et octobre. Zoé a acheté le bâtiment dans le but de l'utiliser comme résidence. Elle a engagé un entrepreneur pour rénover le bâtiment en octobre et novembre, de manière à ce qu'il puisse lui servir de résidence. Elle a aménagé le 1^{er} décembre 2001. Les travaux effectués n'étaient pas suffisants pour satisfaire aux exigences de rénovations majeures, sauf s'ils étaient réputés comme tels en raison de la conversion. S'agit-il d'une conversion donnant lieu à des rénovations majeures réputées?

Étant donné que Zoé a commencé à utiliser le bâtiment en question comme immeuble d'habitation et qu'immédiatement avant ce moment, il n'était pas utilisé comme immeuble d'habitation, Zoé est réputée avoir fait des rénovations majeures à l'immeuble. Par conséquent, si l'on suppose que les autres exigences d'admissibilité sont remplies, elle a droit au remboursement pour habitations neuves à l'égard de la taxe payée sur l'acquisition et les rénovations.

Laura L.

Laura L. possède un duplex et loue les deux logements. L'an dernier, une fois les deux locataires partis, Laura a décidé de convertir le duplex en un immeuble d'habitation à logement unique pour son usage personnel comme résidence. Elle a dû faire des rénovations, mais celles-ci n'étaient pas majeures.

Le travail réalisé par Laura était-il une conversion donnant lieu à des rénovations majeures réputées, ce qui lui donne droit à un remboursement pour habitations neuves?

Dans cette situation, le bien est un immeuble d'habitation avant et après les rénovations. Par conséquent, il ne s'agit pas d'une conversion à laquelle la disposition déterminante s'applique. Étant donné que les rénovations faites n'étaient pas majeures, et ne sont pas réputées être des rénovations majeures, Laura n'a pas droit au remboursement pour habitations neuves.

6. Ajouts majeurs

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Il y a des circonstances où un ajout à un immeuble d'habitation existant et des rénovations faites à cet immeuble donnent droit à un remboursement pour habitations neuves.

Un ajout ne donnera pas droit au remboursement parce qu'il représente ou fait partie des rénovations majeures faites à un immeuble d'habitation. La raison pour cela est que la définition de « rénovations majeures » précise que la structure **existante** doit être en grande partie rénovée. Si la structure existante fait l'objet de rénovations majeures, le remboursement pour habitations neuves est accordé à l'égard de tout ajout fait à l'immeuble. Par contre, étant donné que l'accent est mis entièrement sur la structure existante, les ajouts à une résidence existante ne sont généralement pas pris en compte pour déterminer si l'immeuble d'habitation a fait l'objet de rénovations majeures.

Toutefois, un remboursement pour habitations neuves est accordé dans le cas d'un immeuble d'habitation nouvellement construit, pourvu que les autres conditions d'admissibilité soient remplies. Par conséquent, un remboursement peut être accordé si l'on détermine que les rénovations et l'ajout faits à une résidence existante sont suffisamment importants pour que l'on considère la structure qui en résulte comme étant un immeuble d'habitation nouvellement construit.

Ce critère ne se rattache pas seulement à la taille. Ainsi, même si l'ajout est aussi grand ou plus grand que la résidence existante, il ne serait pas considéré comme la création d'un immeuble d'habitation nouvellement construit si la résidence existante demeure en grande partie intacte. La résidence existante doit plutôt devenir une partie mineure de l'immeuble d'habitation nouvellement construit et doit y être intégrée.

Voici des lignes directrices qui peuvent être utilisées pour déterminer si un ajout majeur à un immeuble d'habitation existant donne lieu à un immeuble d'habitation nouvellement construit.

1. L'ajout devrait au moins doubler la taille (en pieds carrés de surface de plancher, par exemple) des parties habitables de la résidence existante pour pouvoir être considéré comme un immeuble d'habitation nouvellement construit. Cependant, la taille relative de l'ajout comme tel ne suffit pas pour faire cette détermination.
2. La résidence existante doit cesser d'exister tant physiquement que de la manière dont elle fonctionnait à titre d'habitation, et doit être intégrée, tout comme l'ajout, dans ce qui est essentiellement un immeuble d'habitation neuf. À cette fin, les changements physiques et fonctionnels suivants, au minimum, doivent être faits à la résidence existante :

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

a) Changements physiques requis

Lorsqu'une pièce ou une partie donnée est visée, les changements physiques requis comprendraient l'ajout ou l'enlèvement des murs intérieurs de la structure existante et l'enlèvement d'au moins une partie des murs contigus, s'il y a lieu⁴, entre la résidence existante et l'ajout. Dans le cas de la cuisine et des salles de bain, l'enlèvement ou le remplacement des canalisations de plomberie, des cabinets ou des armoires serait suffisant. Des changements physiques de cette nature seraient requis dans au moins 50 % de la superficie (ou une majorité de pièces) de la résidence existante.

Compte tenu de ce qui précède, il est évident que le simple ajout de meubles ou le réarrangement de ceux-ci dans une pièce ou une partie, tout comme les rénovations mineures, ne sont pas considérés comme un changement physique suffisant.

b) Changements fonctionnels requis

Les changements fonctionnels désignent les changements dans la façon dont les pièces de la résidence existante sont utilisées à la suite de la construction de l'ajout majeur. Pour pouvoir considérer que la résidence existante a cessé d'exister à titre d'immeuble d'habitation, il doit y avoir un changement fondamental dans la façon dont la majorité des pièces ou de la surface de plancher dans la résidence existante sont utilisées.

De plus, le changement fondamental dans la façon dont la résidence existante est utilisée doit résulter de son intégration à l'ajout pour former un immeuble d'habitation neuf. Par conséquent, il ne serait pas suffisant de simplement réaménager l'intérieur de la résidence existante s'il est possible pour ses résidents de continuer à l'utiliser comme une habitation autonome. Il doit y avoir une interdépendance entre la résidence existante et l'ajout pour que la structure résultante puisse être considérée comme fonctionnant comme un immeuble d'habitation neuf.

Même si les changements fonctionnels sont différents des changements physiques, un changement fondamental dans la façon dont une pièce ou une partie est utilisée exigerait des changements physiques importants. C'est-à-dire qu'il faudrait faire davantage que de changer la façon dont une partie de la résidence existante est utilisée, sans y faire des changements physiques; de plus, comme il est expliqué en a) ci-dessus, les changements physiques doivent être considérables.

Ces exigences ne signifient pas nécessairement qu'une pièce comme une cuisine, par exemple, ne doit plus être utilisée comme une cuisine. Par contre, pour satisfaire

⁴ Les murs contigus existeraient dans le cas d'un ajout latéral, mais non dans le cas d'un ajout vertical (c.-à-d. ajout d'un étage).

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

aux exigences, il faudrait que des modifications importantes soient apportées à la cuisine existante pour l'intégrer au nouvel immeuble.

Comme dans le cas des rénovations majeures, le coût ou la juste valeur marchande de l'ajout ne doit pas être utilisé pour déterminer si un immeuble d'habitation neuf a été construit.

6.1 Exemples

Line M.

Line M. engage un entrepreneur pour rénover sa maison de 2 000 pieds carrés, qui contient une cuisine, une salle de séjour, deux chambres à coucher et une salle de bain. L'entrepreneur apporte aussi un ajout de 2 100 pieds carrés contenant deux autres chambres à coucher, une salle de bain et une grande salle de jeu. Environ 70 % de l'intérieur de la maison existante est entièrement vidé et refait. Le mur extérieur entre la maison existante et le nouvel ajout est enlevé, ce qui signifie que la superficie des deux chambres à coucher existantes est considérablement agrandie. Même si des modifications importantes sont faites aux autres pièces de la partie existante de 2 000 pieds carrés, leur fonction ne change pas (c.-à-d. il y a toujours une cuisine, une salle de séjour, deux chambres à coucher et une salle de bain).

Line a-t-elle droit au remboursement pour habitations neuves?

Étant donné que seulement 70 % de la superficie existante est enlevée ou remplacée, cela n'est pas suffisant pour satisfaire à l'exigence de la totalité, ou presque, de la définition de « rénovations majeures ». Par conséquent, parce que l'immeuble d'habitation existant n'a pas fait l'objet de rénovations majeures, Line M. n'a pas droit au remboursement.

Ensuite, la question est de savoir si l'ajout à la résidence existante est suffisamment important pour que l'intégration de l'ajout et de la résidence existante soit perçue comme donnant lieu à un immeuble d'habitation neuf. Même si l'ajout dans cet exemple est d'une taille considérable, et même s'il semble que des changements physiques importants ont été faits à l'intérieur de la résidence existante, on ne peut pas dire que la résidence existante n'est plus utilisée comme habitation.

Il est évident qu'il n'y a pas eu de changement fondamental dans la façon dont la majorité des pièces ou de la surface de plancher de la résidence existante sont utilisées. En outre, il n'y a pas une intégration ou une interdépendance suffisante entre la résidence existante et l'ajout. L'habitation originale a toujours toutes ses composantes antérieures et l'ajout rehausse simplement l'habitation. Les installations originales sont demeurées en grande partie intactes et continuent de former une partie importante des installations après la construction.

Par conséquent, Line M. n'a pas droit à un remboursement pour habitations neuves puisqu'elle n'a ni fait des rénovations majeures à la résidence existante, ni construit un immeuble d'habitation neuf.

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Marie K.

Marie K. possède une maison de 1 500 pieds carrés contenant une cuisine, une salle de séjour, une salle de bain et deux chambres à coucher. Récemment, elle a construit un ajout de 1 600 pieds carrés à la maison. Voici une description générale des modifications apportées :

- L'ajout a été fait à l'arrière de la maison et le mur arrière de la maison originale a été enlevé.
- Une nouvelle cuisine de plus du double de la cuisine originale a été créée. La majorité de la partie agrandie se trouve dans le nouvel ajout. La partie de la cuisine originale est conservée et intégrée à la nouvelle cuisine. Les anciens comptoirs et armoires ont été remplacés dans la cuisine agrandie.
- Une salle familiale et salle à manger en forme de « L » a été créée dans l'ajout et intègre une grande partie de la salle de séjour originale. De plus, un mur a été construit dans la salle de séjour originale pour créer un « coin à déjeuner » annexé à la nouvelle cuisine.
- Une des deux chambres à coucher et la salle de bain de la structure originale ont été conservées. L'autre chambre à coucher a été convertie en un bureau-bibliothèque comportant des étagères encastrées. Deux chambres à coucher ont été construites dans l'ajout. Une autre salle de bain a aussi été ajoutée.

Le travail réalisé par Marie K. est-il admissible à titre de construction d'un immeuble d'habitation neuf, ce qui donne droit au remboursement pour habitations neuves?

Pour pouvoir être considéré comme un immeuble d'habitation neuf, l'ajout doit avoir au moins la même taille que les locaux existants. Cette condition est remplie.

Il est aussi nécessaire de déterminer si, en termes de conception et de fonction, les locaux originaux ont cessé d'exister et sont intégrés à une résidence nouvellement construite.

L'ajout et les modifications faits dans cet exemple satisfont au critère susmentionné. On pourrait dire que la plupart des pièces de l'ancienne résidence ont été considérablement modifiées pour ce qui est de leur fonction et de leur conception, et sont maintenant intégrées à la nouvelle résidence.

Même si le travail réalisé par Marie K. peut ne pas être admissible à titre de rénovation majeure des locaux antérieurs, la construction de l'ajout et les changements faits aux locaux originaux ont changé la fonction et la conception des locaux existants à un tel point que la structure résultante est essentiellement un immeuble d'habitation neuf. Pour ces raisons, Marie K. aurait droit au remboursement pour habitations neuves, si les autres exigences du remboursement sont remplies.

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Éric L.

Éric L. possède un bungalow de 1 000 pieds carrés comprenant une cuisine, une salle de séjour, une salle de bain et deux chambres à coucher. Dernièrement, il a construit un garage annexé de 350 pieds carrés, et un autre ajout de 900 pieds carrés contenant deux chambres à coucher et une salle de jeu. En d'autres mots, la taille des locaux a plus que doublé. Les modifications suivantes ont été faites à la structure originale :

- La porte d'entrée originale, les marches et le porche ont été enlevés et, en raison de ce changement, l'entrée de la salle à manger à la salle de séjour a été agrandie pour tenir compte du changement dans la densité de passage.
- Environ 10 % de la surface de plancher originale a été recouverte d'un nouveau tapis.
- L'ancienne chambre à coucher à l'arrière a été intégrée à la cuisine, un mur et une entrée de porte ayant été enlevés. Ainsi, la cuisine a été agrandie et de nouveaux placards et armoires ont été ajoutés. La hotte de cuisine a été déplacée.
- En ce qui concerne le côté de la maison où l'ajout a été fait, le stucco, les panneaux et l'isolation ont été enlevés, une nouvelle cloison sèche a été installée, une entrée de porte double a été ajoutée et des trous d'accès ont été percés dans la fondation pour les systèmes d'électricité, de plomberie, de chauffage et autres.
- Un nouveau système de chauffage au gaz a été installé, en même temps qu'une conduite de gaz et une cheminée. Du nouveau câblage électrique a été ajouté à l'ancienne maison, ainsi qu'une nouvelle boîte électrique auxiliaire et du câblage menant à l'ajout. Un nouvel aspirateur central a été installé.
- Des changements ont été faits à l'aménagement paysager pour tenir compte de la nouvelle entrée.
- Des modifications ont été faites au toit.
- Un nouveau revêtement a été installé sur le devant de la maison originale.

Mis à part ce qui précède, aucun autre changement n'a été apporté aux pièces de la maison existante.

Le travail réalisé par Éric L. peut-il être considéré comme la construction d'un immeuble d'habitation neuf, ce qui donne droit au remboursement pour habitations neuves?

Pour pouvoir être considéré comme la construction d'un immeuble d'habitation neuf, l'ajout doit au moins doubler la partie habitable de la résidence existante. Le nouveau garage n'est pas considéré comme une partie « habitable ». Par conséquent, cette exigence n'a pas été remplie (les locaux existants représentent 1 000 pi. ca. et la partie habitable additionnelle est de 900 pi. ca.).

De plus, les changements physiques apportés à la résidence existante et le niveau d'intégration avec l'ajout sont insuffisants pour permettre de conclure qu'un immeuble d'habitation neuf est créé. La plupart des anciennes pièces n'ont pas été modifiées de façon importante, et dans le cas de celles qui l'ont été, il y a peu d'intégration avec l'ajout. Par exemple, même si la cuisine a été considérablement rénovée, elle n'a pas été intégrée à l'ajout. Plutôt que d'intégrer la résidence

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

existante dans un immeuble d'habitation neuf, Éric L. a intégré les ajouts comme « addition » à la résidence existante.

Le travail réalisé par Éric L. ne représente ni des rénovations majeures faites à la maison existante, ni la construction d'une maison neuve. Il n'a donc pas droit au remboursement pour habitations neuves.

Martin B.

Martin B. possède un bungalow de 1 200 pieds carrés comprenant une cuisine, une salle de séjour, trois chambres à coucher et une salle de bain. Dernièrement, il a commencé à travailler à l'ajout d'un étage au bungalow. L'ajout comptera lui aussi 1 200 pieds carrés. Martin fera les rénovations suivantes :

- Il enlèvera le mur entre la salle de séjour existante et deux des chambres à coucher pour créer une grande pièce qui servira de « salle familiale ». Ces travaux comprendront quelques autres rénovations (enlèvement des soffites, ajout de nouvelles fenêtres).
- La salle de séjour sera maintenant dans l'ajout à l'étage.
- Il y aura seulement une chambre à coucher au rez-de-chaussée. Toutefois, trois chambres à coucher seront incluses dans l'ajout à l'étage.
- L'actuelle salle de bain sera divisée pour créer une demi-salle de bain (lavabo et toilette) donnant sur la chambre à coucher restante, ainsi qu'une lingerie. La salle de bain principale sera dans l'ajout à l'étage.
- La cuisine demeurera inchangée.
- Les rénovations à la maison existante ne constituent pas des « rénovations majeures ». Les parties touchées par les rénovations (l'actuelle salle de séjour, deux chambres à coucher et la salle de bain) représentent environ 60 % de l'actuelle surface de plancher.

Martin B. aura-t-il construit un immeuble d'habitation neuf?

Martin B. sera considéré comme ayant construit un immeuble d'habitation neuf. L'ajout doublera la taille de la résidence existante et celle-ci cessera d'exister en raison de son intégration au nouvel ajout.

Les changements physiques apportés au bâtiment existant comprennent l'enlèvement du mur de la salle de séjour et l'ajout d'un mur dans la salle de bain, l'enlèvement d'un bain-douche de la salle de bain et d'autres rénovations nécessaires pour organiser la salle familiale (enlèvement des soffites, ajout de fenêtres). Ces changements touchent au moins 50 % de la partie existante.

La structure actuelle ne fonctionnera plus de la même manière. Il y aura un changement dans la façon dont la majorité des pièces existantes ou de la surface de plancher sont utilisées. Par exemple, il y aura seulement une chambre à coucher au rez-de-chaussée au lieu de trois, la salle de séjour sera déplacée à l'étage et la salle de bain deviendra une « demi-salle de bain ».

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Par conséquent, Martin B. aura construit un immeuble d'habitation neuf.

7. Délais et projets de rénovation prolongés

Le présent chapitre traite brièvement des délais prévus pour demander le remboursement pour habitations neuves. D'autres renseignements concernant les délais sont donnés dans le guide *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves* (RC4028F).

Si un propriétaire entreprend des « rénovations majeures » à sa maison pendant qu'il habite dans la maison, il dispose de deux ans après la date à laquelle les rénovations ont commencé pour achever en grande partie les rénovations, et d'une autre période de deux ans après cette date pour demander le remboursement.

Si le propriétaire n'occupe pas la maison lorsque les rénovations sont entreprises, mais qu'il commence ensuite à l'occuper avant que les rénovations ne soient achevées en grande partie, il dispose de deux ans après la date d'occupation pour achever en grande partie les rénovations, et d'une autre période de deux ans après cette date pour demander le remboursement de la taxe payée sur les rénovations. Si la maison n'est pas en grande partie rénovée dans les deux ans suivant l'occupation, le délai pour produire la demande de remboursement est néanmoins d'un maximum de quatre ans après la date d'occupation, mais seule la taxe qui a été payée et qui est devenue payable dans les deux ans suivant la date de l'occupation peut être incluse dans la demande de remboursement.

Si le propriétaire n'habite pas dans la maison avant que les rénovations soient terminées, la demande de remboursement doit être présentée dans les deux ans suivant la date à laquelle les rénovations sont achevées en grande partie.

7.1 Exemple

Catherine G.

Catherine G. a vécu dans sa maison pendant plus de trente ans. En février 1999, elle a engagé un entrepreneur pour rénover la maison. L'entrepreneur entreprend les travaux le 1^{er} mars 1999 et les poursuit par périodes sur les deux années qui suivent. Les travaux ont représenté des rénovations majeures et sont terminés en juillet 2001. Catherine réintègre la maison le 1^{er} août 2001.

De quel délai Catherine dispose-t-elle pour produire la demande de remboursement pour habitations neuves et quels achats peuvent être inclus dans la demande?

VERSION PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE DISCUSSION SEULEMENT

Catherine peut produire une demande de remboursement une fois que la maison a fait l'objet de rénovations majeures. Elle dispose de deux ans suivant la première des dates suivantes pour produire la demande :

- le jour qui tombe deux ans après le jour où elle occupe la maison, c'est-à-dire deux ans après le 1^{er} août 2001,
- le jour où les rénovations majeures sont achevées en grande partie, soit le 1^{er} juillet 2001.

La première des deux dates est le 1^{er} juillet 2001; Catherine dispose donc de deux ans après cette date pour produire sa demande. Autrement dit, elle peut produire sa demande en tout temps entre le 1^{er} juillet 2001 et le 1^{er} juillet 2003.

Elle peut demander le remboursement de la taxe payée sur les coûts de rénovation remontant au début du projet en mars 1999, selon le calcul décrit dans le guide *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*, si les exigences du remboursement sont remplies.