

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

ÉNONCÉ DE POLITIQUE SUR LA TPS

P-085 Montants donnant droit au remboursement de TPS pour habitations neuves visé à l'article 256

DATE D'ÉMISSION
Le 30 juin 1993

SUJET
Montants donnant droit au remboursement de TPS pour habitations neuves visé à l'article 256

RENOI(S) A LA LOI
Alinéa 256(2)c), paragraphes 256(3) et 123(1) - définition d'«améliorations» dans la *LTA*.

SYSTEME DE CODAGE NATIONAL
11870-4-2

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR
Le 1^{er} janvier 1991

TEXTE
Le présent énoncé de politique porte sur les montants donnant droit au remboursement de TPS pour habitations neuves construites par soi-même ou faisant l'objet de rénovations majeures visé à l'article 256 de la Loi.

Pour l'application du remboursement de TPS pour habitations neuves visé à l'article 256, un particulier admissible peut inclure dans sa demande toute taxe payée relativement à la vente du fonds qui fait partie d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un droit sur ce fonds, ou relativement à la fourniture d'améliorations à ce fonds.

Compte tenu de la définition d'un immeuble d'habitation, le fonds admissible comprend la proportion du fonds sous-jacente à l'immeuble d'habitation et le fonds contigu à ce dernier qui est raisonnablement nécessaire pour l'usage et la jouissance de l'immeuble à titre de résidence. Le fonds contigu (y compris, à titre d'exemple, une voie d'accès pour autos, un jardin et une piscine creusée) est donc considéré comme faisant partie de l'immeuble d'habitation dans la mesure où celui-ci est raisonnablement nécessaire pour l'usage et la jouissance de

l'immeuble à titre de résidence. Le sujet de la superficie de fonds raisonnablement nécessaire pour l'usage et la jouissance de l'immeuble à titre de résidence est abordé dans l'énoncé de politique P-069 intitulé «Fonds admissibles pour immeubles d'habitation».

Un «droit» sur le fonds qui fait partie d'un immeuble d'habitation à logement unique peut inclure un droit juridique ou d'équité. Toute taxe payée relativement à l'acquisition d'un droit sur le fonds admissible (par exemple, l'acquisition d'une option d'achat du fonds admissible) peut donner droit au remboursement. Tout montant versé pour la fourniture des droits permanents d'utilisation du fonds sans propriété légale du fonds sous-jacent (par exemple, la location du fonds) ne donne pas droit au remboursement puisque la fourniture ne vise pas la vente du fonds ou d'un droit sur ce dernier.

Une «amélioration» d'une immobilisation est définie à l'article 123(1) de la Loi comme tout bien ou service dans la mesure où la contrepartie du bien ou service est incluse dans le calcul du prix de base rajusté de l'immobilisation pour l'application de l'impôt sur le revenu. Lorsque l'immobilisation en question est un immeuble d'habitation, l'amélioration doit viser un bien ou service dont la contrepartie est incluse dans le prix de base rajusté de l'immeuble d'habitation. Compte tenu de la définition d'«immeuble d'habitation» du paragraphe 123(1) de la Loi, une amélioration admissible relativement à un immeuble d'habitation comprend les biens et services liés au fonds visé, à l'immeuble d'habitation lui-même et à ses dépendances. Celle-ci couvre généralement les matériaux de construction, les services de construction et tout élément installé à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble admissible ou de ses dépendances (comme les armoires, les appareils encastrés, la climatisation centrale, les volets de fenêtres, etc.) qui sont inclus dans le prix de base rajusté de l'immeuble pour l'application de l'impôt sur le revenu. (Une dépendance de l'immeuble admissible est un élément qui s'adapte à l'immeuble ou en fait partie et qui est destiné à être une pièce permanente ou un objet fixé à demeure du fonds sur lequel il se trouve, comme un garage isolé permanent, une cabane de jardin, une piscine hors-terre, etc.).

Tout autre bien et service fourni relativement au fonds, à un droit, à un immeuble ou aux dépendances faisant partie de l'immeuble d'habitation à logement unique peut également donner droit à un remboursement à titre d'amélioration dans la mesure où la contrepartie payée ou payable pour un tel bien ou service est incluse dans le calcul du prix de base rajusté de l'immeuble pour l'application de l'impôt sur le revenu. À titre d'exemple, les services professionnels (comme les honoraires d'avocat, les commissions d'agents immobiliers et les honoraires d'architecte)

directement liés à l'acquisition du fonds admissible ou d'un droit et à la construction de l'immeuble et des dépendances admissibles peuvent donner droit à un remboursement dans la mesure où ils sont inclus dans le calcul du prix de base rajusté de l'immeuble d'habitation. Une amélioration ne comprend cependant pas les éléments qui ne sont pas inclus dans le calcul du prix de base rajusté de l'immeuble pour l'application de l'impôt sur le revenu (comme l'ameublement, les appareils autoportants, les honoraires professionnels relatifs au financement, les outils achetés en vue de la construction et les services liés à l'entretien de l'immeuble). Ces biens ou services sont considérés comme des dépenses courantes ou comme faisant partie d'une classe de biens distincte de celle de l'immeuble d'habitation pour l'application de l'impôt sur le revenu; on estime donc qu'il ne s'agit pas d'améliorations admissibles et ils ne donnent donc pas droit au remboursement.

Le remboursement est disponible à la première des dates suivantes :

- la date à laquelle l'habitation est d'abord occupée par le particulier ou un proche admissible après le début de la construction ou de la rénovation majeure;
- la date à laquelle la construction ou la rénovation majeure de l'habitation est achevée en grande partie;
- la date à laquelle le droit de propriété est transféré à une autre personne si l'habitation est vendue avant que quiconque l'ait occupé.

Un particulier a jusqu'à deux ans à compter de la première de ces dates pour réclamer le remboursement. On ne peut produire qu'une seule demande de remboursement pour un immeuble donné. La demande de remboursement peut inclure des montants relatifs aux biens et services admissibles engagés au cours de cette période de deux ans pourvu que la demande soit présentée à temps et qu'aucune demande de remboursement antérieure visant le même immeuble d'habitation n'ait été soumise.

À la différence des demandes de remboursement produites en application de l'article 254, qui ne s'appliquent qu'à la taxe payée sur l'immeuble ou sur un droit dans l'immeuble acquis auprès du constructeur, les demandes de remboursement produites en application de l'article 256 peuvent être liées aux améliorations admissibles payées à un fournisseur.

EXEMPLE DE DÉCISION

FAITS

1. Un particulier fait l'acquisition d'une option d'achat d'un terrain d'une superficie de 0,25 hectare le 1^{er} février 1991.
2. Le particulier achète le terrain le 1^{er} mars 1991 et commence la construction d'un immeuble d'habitation à logement unique le 15 mars 1991.
3. Le particulier construit l'immeuble afin de s'en servir comme lieu de résidence habituelle.
4. Tout le terrain est raisonnablement nécessaire pour l'usage et la jouissance de l'immeuble à titre de résidence.
5. Le particulier occupe d'abord l'habitation le 1^{er} juillet 1991 et il produit la demande de remboursement de TPS pour habitations neuves construites par soi-même le 10 juillet 1992.
6. La juste valeur marchande de l'immeuble, au moment où les travaux sont achevés en grande partie, est de 250 000 \$.
7. Le particulier réclame un remboursement de TPS pour habitations neuves construites par soi-même à l'égard des dépenses de TPS engagées relativement à la fourniture du bien et des services payés aux dates suivantes, pour l'habitation.

Bien / Service

Option	01-02-1991
Honoraires d'architecte	15-02-1991
Fonds	01-02-1991
Location de matériel directement lié à la construction de l'habitation	01-03-1991
Achat d'outils électriques à utiliser aux fins de la construction de l'habitation	01-03-1991
Honoraires d'avocat liés à l'achat du fonds et à la construction de l'habitation	15-03-1991
Honoraires d'avocat liés à l'obtention du financement	15-03-1991

Matériaux	15-03-1991
Services des entrepreneurs et des sous-traitants aux fins de la construction de l'habitation	01-04-1991
Creusage d'un puits artésien	01-05-1991
Connexion et installation du courant électrique	01-05-1991
Installation et fourniture d'un système septique	15-05-1991
Connexion du gaz naturel	15-05-1991
Achat et installation d'un climatiseur et d'un purificateur d'eau intégrés	01-06-1991
Nivellement, gazonnement et aménagement paysager	15-06-1991
Frais de déménagement	01-07-1991
Achat et installation de meubles et d'appareils autoportants	01-07-1991
Achat et installation de moquettes	15-07-1991
Achat de petits tapis	15-07-1991
Construction d'un patio et d'une terrasse à ciel ouvert	01-08-1991
Épandage de pesticides et vaporisation des mauvaises herbes	15-09-1991
Achat et installation d'accessoires de rideaux	15-08-1991
Achat de rideaux et stores faits sur mesure	15-08-1991
Construction d'un garage isolé	01-09-1991
Achat et installation de luminaires et d'accessoires de salle de bains	15-09-1991
Pavage de la voie d'accès pour autos	01-10-1991
Achat d'un téléviseur et d'une chaîne stéréo	15-10-1991
Achat et installation d'un système précâblé de sécurité	01-11-1991

Achat et installation d'un aspirateur central	15-11-1991
Achat d'oeuvres d'art et d'objets de décoration intérieure qui ne sont pas des accessoires fixes	15-02-1992
Achat de lingerie	01-03-1992
Achat et installation d'une piscine creusée	01-06-1992

DÉCISION DEMANDÉE

Quels biens et services susmentionnés peuvent être inclus dans le «total de la taxe payée par le particulier» pour l'application du remboursement de TPS pour habitations neuves construites par soi-même?

DÉCISION

Puisque la demande de remboursement a été produite dans les deux ans du premier en date du jour d'achèvement en grande partie et du jour d'occupation de l'habitation, les biens et services suivants sont considérés comme des coûts acceptables relativement au fonds, au droit et aux améliorations admissibles pouvant être inclus dans la détermination du total de la taxe payée par le particulier pour l'application du remboursement de TPS pour habitations neuves construites par soi-même :

- Option
- Honoraires d'architecte
- Fonds
- Location de matériel directement lié à la construction de l'habitation
- Honoraires d'avocat liés à l'achat du fonds et à la construction de l'habitation
- Matériaux
- Services des entrepreneurs et des sous-traitants aux fins de la construction de l'habitation
- Creusage d'un puits artésien
- Connexion et installation du courant électrique

- Installation et fourniture d'un système septique
- Connexion du gaz naturel
- Achat et installation d'un climatiseur et d'un purificateur d'eau intégrés
- Nivellement, gazonnement et aménagement paysager
- Achat et installation de moquettes (et non de petits tapis)
- Construction d'un patio et d'une terrasse à ciel ouvert
- Achat et installation d'accessoires de rideaux fixés à l'immeuble
- Construction d'un garage isolé
- Achat et installation de luminaires et d'accessoires de salle de bains
- Pavage de la voie d'accès pour autos
- Achat et installation d'un système précâblé de sécurité
- Achat et installation d'un aspirateur central
- Achat et installation d'une piscine creusée

Les biens et services suivants ne sont pas inclus dans le total de la taxe payée par le particulier pour l'application du remboursement de TPS pour habitations neuves construites par le constructeur parce qu'ils ne sont pas considérés comme des améliorations au sens de la Loi :

- Achat d'outils électriques à utiliser aux fins de la construction de l'habitation
- Honoraires d'avocat liés à l'obtention du financement
- Achat de petits tapis
- Achat de rideaux et stores faits sur mesure
- Frais de déménagement
- Épandage de pesticides et vaporisation des mauvaises herbes
- Achat et installation de meubles et d'appareils autoportants

- Achat d'un téléviseur et d'une chaîne stéréo
- Achat d'oeuvres d'art et d'objets de décoration intérieure qui ne sont pas des accessoires fixes
- Achat de lingerie