

TPS/TVH Bulletin d'information technique

Novembre 2001

BIT-087

REMBOURSEMENT DE LA TPS/TVH POUR IMMEUBLES D'HABITATION LOCATIFS NEUFS

Les renseignements contenus dans ce bulletin 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 un des bureaux des services fiscaux de l'Agence des douanes et du revenu du Canada (ADRC) pour obtenir plus de renseignements. Si vous êtes situé dans la province de Québec, veuillez communiquer avec le ministère du Revenu du Québec (MRQ) pour obtenir plus de renseignements.

Ce bulletin tient compte des modifications à la *Loi sur la taxe d'accise* contenues dans le projet de loi C-13 qui a reçu la sanction royale le 14 juin 2001.

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

Table des matières

Aperçu	2
Contexte.....	3
Conditions générales relatives au remboursement.....	4
Pas de CTI ni d'autres remboursements	4
Seuils	4
Entrée en vigueur.....	5
Pièces justificatives.....	5
Définitions et interprétations	6
Duplex	6
Bail.....	7
Habitation admissible	7
Pourcentage de superficie totale	8
Première utilisation.....	8
Proche	8
Résidence autonome	9
Admissibilité au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs.....	9
Remboursement pour fonds et bâtiments loués à des fins résidentielles	9
— Immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété.....	10
— Immeuble d'habitation à logements multiples ou adjonction à un tel immeuble	10
Remboursement pour vente de bâtiment et location de fonds	13
— Immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété.....	14

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

The English version of this Bulletin is called, TIB-087,
GST/HST New Residential Rental Property Rebate.



Agence des douanes et du revenu du Canada
Canada Customs and Revenue Agency

Canada

— Immeuble d’habitation à logements multiples ou adjonction à un tel immeuble	16
Remboursement pour coopératives d’habitation	17
— Immeuble d’habitation à logement unique	18
— Immeuble d’habitation à logements multiples ou adjonction à un tel immeuble	19
Remboursement pour fonds loué à des fins résidentielles	19
— Fonds loué, sauf un fonds dans un parc à roulettes résidentiel.....	19
— Fonds loué dans un parc à roulettes résidentiel	22
Locations temporaires avant la vente.....	24
Demande de remboursement pour immeubles d’habitation locatifs neufs	25
Délais	25
Annexe – Fraction admissible de teneur en taxe	A - 1

Aperçu

Les modifications à la *Loi sur la taxe d’accise* (la Loi) qui ont créé un nouveau remboursement pour les personnes fournissant des immeubles d’habitation locatifs neufs ont reçu la sanction royale le 14 juin 2001.

Le remboursement pour immeubles locatifs neufs prévu à l’article 256.2 de la Loi est maintenant offert dans des conditions particulières aux personnes suivantes :

- Les personnes qui fournissent des immeubles d’habitation locatifs neufs par bail, licence ou accord semblable. En général, les immeubles doivent être des logements locatifs nouvellement construits, avoir subi des rénovations majeures ou avoir été convertis, et doivent être destinés à des fins résidentielles à long terme.
- Les personnes qui vendent la partie représentant le bâtiment d’un immeuble d’habitation et qui fournissent la partie représentant le fonds par bail, licence ou accord semblable pour une période d’au moins deux ans ou bien le bail comporte une option d’achat.
- Les personnes qui fournissent des habitations admissibles dans de nouvelles adjonctions à des immeubles d’habitation locatifs à logements multiples.
- Les coopératives d’habitation à l’égard d’habitations neuves admissibles. Toutefois, en ce qui concerne les logements fournis à des particuliers qui acquièrent une part du capital social de la coopérative leur donnant le droit d’occuper une habitation neuve admissible de la coopérative, le montant du remboursement pour habitations neuves auquel l’acheteur a droit sera déduit du montant du remboursement pour immeubles locatifs neufs que la coopérative reçoit.
- Les personnes qui fournissent par bail, licence ou accord semblable des fonds à des fins résidentielles à long terme.
- Les personnes qui fournissent par bail, licence ou accord semblable des emplacements dans un parc à roulettes résidentiel à des fins résidentielles à long terme.

Le remboursement pour immeubles d’habitation locatifs neufs sera accordé également lorsqu’une habitation neuve destinée à la vente est d’abord louée, mais des règles spéciales s’appliqueront.

Le maximum du remboursement correspond à 36 % de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH payée ou réputée payée par la personne au moment de l’acquisition, ou de l’acquisition présumée, d’un immeuble d’habitation locatif admissible. Le remboursement ne s’applique toutefois pas à la composante provinciale de

la TVH. Le montant maximum du remboursement pour chaque immeuble d'habitation locatif admissible est de 8 750 \$.

Le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs s'applique à la construction, aux rénovations majeures ou aux conversions commencées après le 27 février 2000, ainsi qu'aux baux signés après cette date.

Contexte

La personne qui achète un immeuble d'habitation locatif nouvellement construit, par exemple un immeuble d'appartements, auprès d'un constructeur, doit payer la TPS/TVH calculée sur le prix de vente de l'immeuble. Si l'acheteur fournit ensuite les habitations dans l'immeuble d'habitation locatif neuf à des particuliers comme lieu de résidence en vertu de baux à long terme, la fourniture des habitations est généralement exonérée et aucun crédit de taxe sur les intrants (CTI) n'est accordé à l'acheteur (maintenant le locateur) relativement à la TPS/TVH qu'il a payée lorsqu'il a acquis le bien. Par conséquent, l'acheteur-locateur paie la taxe au départ et récupérera la taxe graduellement.

De même, si un constructeur construit un immeuble d'habitation locatif neuf, par exemple un immeuble d'appartements, et fournit les logements dans l'immeuble d'habitation locatif neuf par bail, licence ou accord semblable, il est tenu d'établir sa cotisation de taxe sur la juste valeur marchande de l'ensemble de l'immeuble au moment où il loue le premier logement. Si le constructeur loue les logements dans l'immeuble d'habitation locatif neuf à des particuliers comme lieux de résidence en vertu de baux à long terme, le constructeur-locateur se trouve dans la même situation que l'acheteur-locateur, c'est-à-dire que la fourniture des logements est exonérée et qu'aucun CTI n'est accordé au constructeur relativement à la TPS/TVH qu'il a payée au moment de la fourniture à soi-même. Ainsi, même si la TPS/TVH est payée au départ, elle sera récupérée graduellement.

Le fait que la TPS/TVH ne peut être récupérée que graduellement touche les personnes qui fournissent par bail des fonds pour utilisation résidentielle à long terme, les personnes qui fournissent par bail des emplacements pour utilisation résidentielle à long terme dans des parcs à roulottes résidentiel ainsi que les coopératives d'habitation.

Les remboursements existants de TPS/TVH pour habitations neuves prévoient la récupération d'une partie de la TPS/TVH payée ou payable par l'acheteur au moment où une habitation neuve est acquise; ils ne s'appliquent pas aux immeubles d'habitation locatifs neufs. Le remboursement pour immeubles locatifs neufs permet maintenant la récupération d'une partie de la TPS/TVH payée ou payable à l'égard d'immeubles d'habitation locatifs neufs.

Conditions générales relatives au remboursement

Pas de CTI ni d'autres remboursements

La personne qui a le droit de demander des CTI relatifs à une partie de la taxe payable relativement à l'acquisition du bien ou de la taxe autocotisée en application de l'article 191¹ n'aura pas droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs. Il en est de même pour une personne qui a le droit de demander d'autres remboursements à l'égard d'un bien, par exemple le remboursement aux organismes de services publics (OSP) ou le remboursement pour habitations neuves. Les montants de taxe que la personne n'est pas tenue de verser en vertu d'une autre loi, ou qu'elle a le droit de recouvrer au moyen d'un remboursement ou d'une remise, ne peuvent être inclus dans le remboursement.

Seuils

Les seuils du remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs s'appliquent habitation par habitation, sauf dans le cas des duplex où les seuils s'appliquent à l'ensemble de l'immeuble, soit aux deux habitations.

Le remboursement intégral est offert relativement aux habitations locatives admissibles dont la valeur ne dépasse pas 350 000 \$. En ce qui concerne les habitations locatives dont la valeur se situe entre 350 000 \$ et 450 000 \$, le remboursement diminue graduellement. Aucun remboursement n'est accordé pour les habitations locatives évaluée à 450 000 \$ ou plus. Les seuils du remboursement seront les mêmes que ceux du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, sauf indication contraire.

Un régime de remboursement semblable s'applique dans le cas des fonds loués à des fins résidentielles. Le remboursement intégral est accordé si la juste valeur marchande du fonds (sauf un emplacement dans un parc à roulotte résidentiel ou une adjonction à un tel emplacement) ou la juste valeur marchande d'un emplacement dans un parc à roulotte résidentiel ou d'une adjonction ne dépasse pas 87 500 \$. Pour ce qui est d'un fonds ou d'un emplacement dont la valeur se situe entre 87 500 \$ et 112 500 \$, le remboursement sera réduit graduellement. Aucun remboursement n'est accordé à l'égard d'un fonds ou d'un emplacement dont la juste valeur marchande est de 112 500 \$ ou plus. La juste valeur marchande d'un emplacement dans un parc à roulotte résidentiel ou d'une adjonction à un tel emplacement est établie en divisant la juste valeur

¹ Voyez la section « Remboursement pour fonds et bâtiments loués à des fins résidentielles » du présent bulletin. Pour une discussion complète des dispositions d'autocotisation prévues à l'article 191, voyez le memorandum sur la TPS/TVH 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*.

marchande de l'ensemble du parc ou de l'adjonction au parc par le nombre total d'emplacements dans le parc ou l'adjonction, le cas échéant.

Entrée en vigueur

Le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs s'applique aux constructions, rénovations majeures, conversions ou adjonctions à des immeubles locatifs neufs qui ont été commencées après le 27 février 2000. En général, la construction est considérée commencée au moment où les travaux d'excavation se rapportant à l'immeuble d'habitation commencent. Dans le cas d'une rénovation majeure présumée d'un immeuble converti en immeuble d'habitation, le remboursement s'applique lorsque la construction ou la modification nécessaire à la conversion a été commencée après le 27 février 2000. Dans le cas d'un fonds loué, le remboursement s'applique lorsque la convention de bail est conclue après le 27 février 2000.

Pièces justificatives

Pour les demandes de remboursement visant :	Pièces justificatives à être jointes aux demandes de remboursement (photocopies acceptées) :
un immeuble d'habitation à logement unique	<ul style="list-style-type: none">• le relevé des redressements;• le contrat de vente seulement (pour les personnes qui ont acheté l'immeuble d'habitation à logement unique);• le contrat de location ou la convention de bail;• la police d'assurance (que le demandeur a pour le bien et non la police d'assurance du locataire); <p>tout ce qui est pertinent pour la demande de remboursement particulière du demandeur.</p>
un fonds loué	<ul style="list-style-type: none">• le contrat de location ou la convention de bail;• le relevé des redressements.
tous les autres cas	<p>Aucune pièce justificative n'a besoin d'être présentée avec la demande. Cependant, tous les documents doivent être gardés aux fins de vérification, y compris les reçus, les factures, les contrats écrits et les ententes, pour une période de six ans suivant l'année à laquelle ils se rapportent. L'ADRC peut exiger ces documents pour vérifier les montants de la demande de remboursement et les énoncés attestés sur le formulaire de demande de remboursement. Toutes les demandes sont sujettes à vérification.</p>

Définitions et interprétations

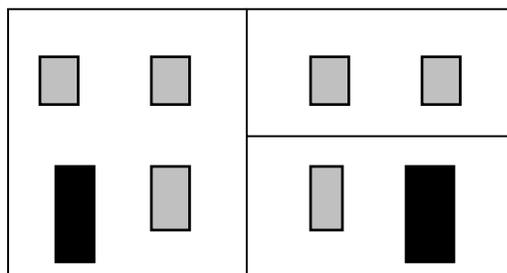
Duplex

Un duplex est un immeuble d'habitation situé sur une description officielle unique et ne comprenant pas plus de deux logements dont chaque logement comprend une cuisine, une salle de bains et un espace habitable privés. Aux fins du remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, les renvois à habitation à logement unique comprennent un duplex. Ainsi, le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relatif à un duplex est calculé conformément aux dispositions visant un immeuble d'habitation à logement unique. Les seuils et les dispositions de réduction graduelle s'appliquent à la valeur totale de l'immeuble, c'est-à-dire aux deux logements.

Si un logement dans un duplex est fourni par bail, licence ou accord semblable et si au moins un des deux logements répond à la définition d'habitation admissible, le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs peut être accordé relativement à la taxe payée sur l'acquisition de l'ensemble de l'immeuble d'habitation, c'est-à-dire les deux logements, à condition que le remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves ne puisse être demandé à l'égard de l'immeuble. Le seuil de 350 000 \$ où le remboursement commence à être réduit est le même que pour un immeuble d'habitation à logement unique. Le seuil ne s'applique pas individuellement à chaque logement. Il s'applique à la juste valeur marchande de l'ensemble de l'immeuble, c'est-à-dire aux deux logements.

Dans certains cas, il peut y avoir incertitude quant aux nombres de logements individuels dans un immeuble. Pour déterminer combien de logements distincts il y a, on doit utiliser le critère d'« accès interne direct ». Selon ce critère, si un logement (appelé « logement déterminé » aux fins de cette explication) dans un immeuble permet un accès interne direct (avec ou sans une clé ou un article semblable) à une autre partie de l'immeuble qui représente l'ensemble ou une partie de l'espace habitable d'un logement donné, ce logement déterminé est réputé faire partie du logement donné et ne pas être un logement distinct.

Exemple : Un bâtiment nouvellement construit, situé sur une description officielle unique, est composé de deux logements semi-détachés à deux étages. Un des deux logements à deux étages est divisé en un logement à l'étage inférieur et un logement à l'étage supérieur.



Les occupants du logement à l'étage supérieur doivent traverser la cuisine du logement à l'étage inférieur pour arriver aux escaliers menant à leur logement. Dans ce cas, le logement à l'étage supérieur est réputé faire partie du logement à l'étage inférieur. Les logements ne sont pas des logements distincts aux fins du remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs. Ainsi, l'immeuble est un duplex et la formule de remboursement et les seuils pertinents aux duplex s'appliquent dans ce cas. Le bâtiment n'est pas considéré être un immeuble d'habitation à logements multiples comprenant trois logements.

Bail

La mention « bail » vaudra mention de « bail, licence ou accord semblable ».

Habitation admissible

La définition de « habitation admissible » est importante pour appliquer le remboursement aux immeubles locatifs neufs fournis devant être utilisés à long terme par des particuliers comme lieu de résidence habituelle. La définition énonce divers critères pour que la personne qui détient l'habitation ait droit à un remboursement en application de l'article 256.2. Les critères visent : la nature de l'habitation, la raison pour laquelle la personne fournit l'habitation, la nature de son occupation et la durée de la première occupation. Plus précisément, une habitation est l'habitation admissible d'une personne à un moment donné si :

- la personne est :
 - soit propriétaire, copropriétaire, locataire ou sous-locataire de l'habitation ou elle en a la possession en tant qu'acheteur dans le cadre d'un contrat de vente;
 - soit locataire ou sous-locataire d'un immeuble d'habitation dans lequel l'habitation est située;
- l'habitation est une résidence autonome,
- la personne détient l'habitation
 - soit en vue d'en effectuer des fournitures exonérées incluses aux articles 5.1, 6, 6.1 ou 7 de la partie I de l'annexe V de la Loi²,
 - soit à titre de lieu de résidence habituelle pour elle-même, si l'immeuble dans lequel l'habitation est située comprend une ou plusieurs autres habitations dont au moins une est une habitation admissible de la personne;
- l'habitation sera utilisée pour la première fois ou la personne peut raisonnablement s'attendre au moment donné à ce que l'habitation soit utilisée pour la première fois comme lieu de résidence habituelle de particuliers, dont la personne ou un proche de la personne;
- l'utilisation à titre de résidence habituelle par un tel particulier
 - doit être pour une période d'au moins un an, toutefois pas nécessairement en vertu d'un bail unique (p. ex. un particulier pourrait occuper l'habitation pour un an en vertu de douze baux mensuels consécutifs);

² Ces articles de la partie I de l'annexe V sont expliqués plus loin dans ce bulletin sous la rubrique « Admissibilité au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs ».

- si la période est moins d'un an, l'habitation pourrait encore être une habitation admissible si, selon le cas :
- (i) l'habitation est vendue à un acquéreur qui l'acquiert pour qu'elle lui serve de lieu de résidence habituelle ou serve ainsi à l'un de ses proches,
 - (ii) l'habitation sert de lieu de résidence habituelle à la personne ou à l'un de ses proches,
 - (iii) l'habitation sert de lieu de résidence habituelle à un bailleur de l'immeuble ou à l'un de ses proches.

Enfin, si la personne a l'intention, une fois que l'habitation a été utilisée comme lieu de résidence habituelle par un particulier pour une période d'au moins un an, de l'occuper ou de la louer pour qu'elle soit utilisée à titre résidentiel ou d'hébergement par un particulier qui est l'un de ses proches, actionnaires, associés ou membres ou avec lequel elle a un lien de dépendance, l'habitation doit être utilisée comme lieu de résidence habituelle par la personne ou par le particulier.

En règle générale, les exigences d'occupation énoncées dans la définition de habitation admissible s'appliquent habitation par habitation. Dans le cas de grands immeubles d'habitation à logements multiples, c'est-à-dire 10 habitations ou plus, l'ensemble de l'immeuble sera considéré respecter le critère d'occupation de douze mois si la totalité ou presque des habitations (90 % ou plus) respectent ce critère.

Pourcentage de superficie totale

En ce qui concerne une habitation qui fait partie d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples, la proportion exprimée en pourcentage que présente, en mètres carrés, la superficie totale de l'habitation par rapport à la superficie totale de l'ensemble des habitations de l'immeuble ou de l'adjonction, selon le cas.

Première utilisation

« Première utilisation » à l'égard d'une habitation neuve (autre qu'une habitation dans un immeuble d'habitation à logements multiples) s'entend de la première utilisation d'une habitation une fois achevées en grande partie sa construction ou les dernières rénovations majeures dont elle a fait l'objet ou, si l'habitation est située dans un immeuble d'habitation à logements multiples, une fois achevées en grande partie la construction ou les dernières rénovations majeures de l'immeuble, ou de l'adjonction à celui-ci, où elle est située.

Proche

« Proche » d'un particulier désigne un autre particulier qui lui est lié ou son ex-époux ou son ancien conjoint de fait, au sens de l'article 256(1) de la Loi.

Résidence autonome

Une résidence autonome désigne une habitation qui est :

- une suite ou une chambre dans un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou une résidence d'étudiants, d'aînés, de personnes handicapées ou d'autres particuliers;
- une habitation avec cuisine, salle de bains et espace habitable privés.

Admissibilité au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs

Les dispositions de l'article 256.2 énoncent le remboursement pour quatre catégories d'immeubles d'habitation locatifs neufs :

- remboursement pour fonds et bâtiments loués à des fins résidentielles;
- remboursement pour vente de bâtiment et location de fonds;
- remboursement pour coopérative d'habitation;
- remboursement pour fonds loué à des fins résidentielles.

Chaque catégorie est discutée ci-après.

Remboursement pour fonds et bâtiments loués à des fins résidentielles

Une personne a le droit de demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs si :

- soit la personne a acheté un immeuble d'habitation (y compris un duplex selon la définition ci-dessus) ou un droit y afférent, a payé la taxe relativement à l'immeuble et n'en est pas le constructeur;
- soit la personne est le constructeur d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples qui a établi sa cotisation de taxe, comme l'exige l'article 191, au moment de louer le premier logement dans l'immeuble d'habitation dans des conditions exonérées prévues à l'article 6³ ou 6.1⁴ de la partie I de l'annexe V de la Loi (voyez ci-dessous);

et

- la personne n'est pas une coopérative d'habitation;
- le bien est une habitation admissible de la personne ou comprend une ou plusieurs habitations admissibles de la personne;

³ L'article 6 de la partie I de l'annexe V exonère les fournitures d'un immeuble d'habitation ou d'une habitation dans un tel immeuble par bail, licence ou accord semblable à long terme si l'immeuble doit être occupé à titre résidentiel ou d'hébergement par un particulier. L'article 6 exonère également la fourniture d'une habitation par bail, licence ou accord semblable si la contrepartie ne dépasse pas 20 \$ par jour. Pour que le bail à long terme d'un immeuble d'habitation ou d'une habitation soit exonéré, l'immeuble ou l'habitation doit être occupé par le même particulier pour une période continue d'au moins un mois. La personne qui a payé la taxe relativement à la dernière acquisition d'une telle habitation locative et qui la fournit en exonération aux termes de l'article 6 de la partie I de l'annexe V peut avoir droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs à l'égard du bien.

⁴ L'article 6.1 de la partie I de l'annexe V exonère les fournitures de fonds, d'immeubles d'habitation ou d'immeubles d'habitation locatifs par bail, licence ou accord semblable à une personne qui, à son tour, fournit le bien par bail, licence ou accord semblable en exonération aux termes des articles 6 et 7 de la partie I, ou à un locataire ou sous-locataire décrit à l'article 6.1 La personne qui a payé la taxe relativement à la dernière acquisition du bien et qui la fournit en exonération aux termes de l'article 6.1 de la partie I de l'annexe V peut avoir droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs.

- la personne n'a pas le droit d'inclure dans le calcul des CTI la taxe relative à l'achat auprès du fournisseur ou la taxe autocotisée dans le cas d'un constructeur.

— **Immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété**

Si l'immeuble d'habitation est un immeuble d'habitation à logement unique (y compris un duplex) ou un logement en copropriété dont la juste valeur marchande est de 350 000 \$ ou moins, le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs est le moindre de 8 750 \$ et de 36 % de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH, soit 7/15 de la TVH, payée relativement à l'achat réel ou présumé de l'immeuble d'habitation.

Si la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation dépasse 350 000 \$, le remboursement est calculé selon la formule :

$$A \times (450\,000 \$ - B) / 100\,000 \$$$

où

A est le moins élevé des montants suivants :

- 8 750 \$,
- 36 % de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH, soit 7/15 de la TVH, payée relativement à l'achat réel ou présumé,

et

B est le plus élevé des montants suivants :

- 350 000 \$,
- la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation à logement unique ou du logement en copropriété au moment où la taxe est payable.

— **Immeuble d'habitation à logements multiples ou adjonction à un tel immeuble**

Si l'immeuble d'habitation est un immeuble d'habitation à logements multiples (c.-à-d. un immeuble d'habitation qui comprend plus de deux habitations) ou une adjonction à un tel immeuble, le montant à être remboursé pour chaque habitation admissible de l'immeuble est calculé selon la formule :

$$A \times (450\,000 \$ - B) / 100\,000 \$$$

où

A représente 8 750 \$ ou, s'il est moins élevé, le montant obtenu par la formule :

$$A_1 \times A_2$$

où :

A_1 représente 36 % de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH, soit 7/15 de la TVH, qui est payable relativement à l'achat auprès du fournisseur ou qui est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,

A_2 représente le pourcentage de superficie totale de l'habitation;

B représente 350 000 \$ ou, s'il est plus élevé, le montant obtenu par la formule :

$$B_1 \times B_2$$

où :

B_1 représente le pourcentage de superficie totale de l'habitation,

B_2 est la juste valeur marchande, au moment où la taxe est payable, de l'immeuble ou de l'adjonction, selon le cas.

Le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs payable relativement à l'immeuble d'habitation est égal au total des montants pour chaque habitation admissible de l'immeuble. La répartition de la juste valeur marchande de l'immeuble se fait au moyen de la formule en comparant le pourcentage de la superficie totale d'une habitation donnée à la superficie totale de toutes les habitations de l'immeuble (B_1) et en multipliant ce montant par la juste valeur marchande de l'immeuble ou de l'adjonction (B_2).

Le demandeur ne présentera qu'une seule demande de remboursement pour l'immeuble d'habitation à logements multiples ou pour l'adjonction, le cas échéant. Il y aura un versement de remboursement qui sera le total de tous les montants de remboursement pour chaque habitation admissible de l'immeuble ou de l'adjonction.

Exemple

Rentco Inc, une compagnie de la Colombie-Britannique, construit un immeuble d'appartements de 100 logements ayant une juste valeur marchande de trois millions de dollars. Chaque logement est une habitation autonome, c'est-à-dire que chaque logement a une cuisine, une salle de bains et un espace habitable privés. La compagnie a l'intention de fournir chaque appartement en vertu d'un bail à long terme comme lieu de résidence habituelle pour des particuliers. Tous les logements ont la même superficie. Suite à l'achèvement en grande partie de l'immeuble, Rentco transfère la possession du premier logement à un particulier en vertu d'un bail d'un an. Selon les modalités du bail, le locataire peut utiliser le logement uniquement comme lieu de résidence. Au moment où la compagnie Rentco donne la possession du premier logement, elle est réputée aux

termes des dispositions du paragraphe 191(3) de la Loi avoir vendu et racheté l'ensemble de l'immeuble d'habitation à logements multiples l'immeuble et avoir payé la taxe calculée selon la juste valeur marchande de l'immeuble, soit $7\% \times 3\,000\,000\ \$ = 210\,000\ \$$. Dans ce cas, Rentco peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs.

Le remboursement est calculé selon la formule :

$$A \times (450\,000\ \$ - B) / 100\,000\ \$$$

où :

A représente 8 750 \$ ou, s'il est moins élevé, le montant obtenu par la formule :

$$A_1 \times A_2$$

où :

$$A_1 = 36\% \text{ de la TPS réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,}$$

$$= 36\% \times 210\,000\ \$$$

$$= 75\,600\ \$$$

et

$$A_2 = \text{le pourcentage de la superficie totale du logement}$$

$$= 1\% \text{ (puisque'il y a 100 logements qui ont la même superficie).}$$

Donc, puisque A est le moins élevé de 8 750 \$ et de $(75\,600\ \$ \times 1\% = 756\ \$)$

$$A = 756\ \$;$$

et

B représente 350 000 \$ ou, s'il est le plus élevé, le montant obtenu par la formule :

$$B_1 \times B_2$$

où :

$$B_1 = \text{le pourcentage de la superficie totale du logement,}$$

$$= 1\%$$

et

$$B_2 = \text{la juste valeur marchande au moment où la taxe est payable}$$

$$= 3\,000\,000\ \$$$

$$B_1 \times B_2 = (1\% \times 3\,000\,000\ \$) = 30\,000\ \$$$

ainsi, $B = 350\,000\ \$$.

Par conséquent, le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs pour chaque logement de Rentco est :

$$\begin{aligned} &= A \times (450\,000 \$ - B) / 100\,000 \$ \\ &= 756 \$ \times (450\,000 \$ - 350\,000 \$) / 100\,000 \$ \\ &= 756 \$ \end{aligned}$$

Le total des remboursements pour immeubles d'habitation locatifs neufs pour l'immeuble d'habitation à logements multiples de Rentco est $756 \$ \times 100$ (le nombre de logements admissibles de l'immeuble) = 75 600 \$.

Remboursement pour vente de bâtiment et location de fonds

Une personne peut demander le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs lorsque le bâtiment qui fait partie de l'immeuble d'habitation est vendu et le fonds afférent est fourni par bail à l'acheteur du bâtiment. Le fournisseur du fonds et du bâtiment a le droit de demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs si :

- la personne est le constructeur d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples;
- le constructeur n'est pas une coopérative d'habitation;
- la personne effectue une fourniture exonérée par vente visée à l'article 5.1 de la partie I de l'annexe V d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, et une fourniture exonérée par bail, ou cession de bail, du fonds compris à l'article 7 de la partie I⁵;
- le bail donne la possession ou l'utilisation continues du fonds pour une durée d'au moins vingt ans ou il contient une option d'achat du fonds;
- la personne qui fournit l'immeuble d'habitation est réputée en application de l'article 191 avoir effectué et reçu une fourniture taxable par vente de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction et avoir payé à un moment donné la taxe à l'égard de cette fourniture;
- dans le cas d'un immeuble d'habitation à logements multiples ou d'une adjonction à un tel immeuble, l'immeuble ou l'adjonction, selon le cas, comprend à un moment donné au moins une habitation admissible de la personne;
- la personne n'a pas le droit d'inclure la taxe payable relativement à l'achat présumé effectué en application de l'article 191 au moment de calculer ses CTI;
- dans le cas de la fourniture exonérée par vente d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété, l'acquéreur de la fourniture a le droit de demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs à l'égard de l'immeuble ou du logement.

⁵ L'article 5.1 de la partie I de l'annexe V exonère la vente d'un bâtiment qui contient au moins une habitation lorsque le bâtiment est vendu au locataire du fonds sur lequel le bâtiment est situé. Pour être admissible à l'exonération, le bâtiment doit être situé sur le fonds immédiatement avant et immédiatement après sa vente et le bail du fonds doit être exonéré en vertu de l'alinéa 7a)(i) de la partie I de l'annexe V; c'est-à-dire que l'acquéreur du fonds fourni par bail est le propriétaire, le locataire ou l'occupant ou le possesseur de l'habitation qui est fixée au fonds en vue de son utilisation à titre résidentiel par des particuliers. Un constructeur qui a effectué une vente exonérée en application de l'article 5.1 de la partie I de l'annexe V et un bail exonéré en application de l'alinéa 7a)(i) de la partie I peut avoir droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs au titre de la taxe exigible sur la fourniture à soi-même réputée effectuée en application de l'article 191.

— **Immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété**

Si le bâtiment qui est vendu fait partie d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété et si l'immeuble d'habitation ou le logement (fonds et bâtiment) a une juste valeur marchande de 350 000 \$ ou moins, la personne calcule le remboursement pour immeubles d'habitation neufs pour la partie de l'immeuble d'habitation qui constitue le fonds comme suit :

A – C

où :

A est le moins élevé des montants suivants :

- (i) 8 750 \$,
- (ii) 36% de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH, soit 7/15 de la TVH qui est réputée avoir été payée sur la fourniture à soi-même présumée de l'immeuble d'habitation (fonds et bâtiment);

C représente le montant du remboursement pour habitations neuves prévu au paragraphe 254.1(2) auquel l'acheteur de l'immeuble a droit relativement à l'immeuble ou au logement.

Le remboursement dont il est question à l'élément C de la formule est le remboursement pour habitations neuves accordé aux acheteurs d'un immeuble d'habitation dont le bâtiment est acheté et le fonds loué⁶.

Ainsi, il y a deux remboursements offerts dans des situations où un bâtiment faisant partie d'un immeuble d'habitation est vendu et le fonds faisant partie de cet immeuble est loué :

- le remboursement existant pour habitations neuves en application de l'article 254.1 est offert à l'acheteur du bâtiment;
- le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs en application de l'article 256.2 est offert au propriétaire ou bailleur du fonds.

Cependant, si l'acheteur du bâtiment n'a pas le droit de demander un remboursement pour habitations neuves, le remboursement pour immeubles locatifs neufs n'est pas non plus offert à l'égard du bien.

⁶ Pour plus de renseignements sur le remboursement pour habitations neuves, voyez le mémorandum sur la TPS/TVH 19.3.2, *Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds loué)*.

Si la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation (fonds et bâtiment) dépasse 350 000 \$ et si les conditions visant le remboursement sont remplies, la personne calcule le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs pour la partie fonds de l'immeuble d'habitation selon la formule :

$$[A \times (450\,000 \$ - B) / 100\,000 \$] - C$$

où :

A est le moins élevé des montants suivants :

- (i) 8 750 \$,
- (ii) 36 % de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH, soit 7/15 de la TVH, qui est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé de l'immeuble d'habitation (c.-à-d. le fonds et le bâtiment);

B est le plus élevé des montants suivants :

- (i) 350 000 \$,
- (ii) la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation à logement unique ou du logement en copropriété au moment où la taxe est réputée payable;

C représente le montant du remboursement prévu au paragraphe 254.1(2) auquel l'acheteur du bâtiment a droit.

Exemple

Develco, une compagnie de l'Ontario, a développé une parcelle de terre dans des terrains viabilisés à des fins résidentielles. Develco a conclu un contrat avec Construco selon lequel celle-ci devait acquérir les terrains par bail, construire des maisons individuelles sur les terrains et conclure des contrats pour vendre les maisons et sous-louer les terrains afférents à des particuliers.

En raison de restrictions financières et de besoins de trésorerie, Construco a décidé de construire les maisons une à la fois. Construco a donné la possession du premier immeuble d'habitation achevé et a suscité l'exigence d'établir l'autocotisation de la taxe en vertu des dispositions sur la fourniture à soi-même prévues au sous-alinéa 191(1)b)(ii). La durée du bail était de 49 ans. Il n'y avait pas d'option d'achat visant le fonds. La taxe réputée payée était 14 000 \$ sur la juste valeur marchande de l'immeuble de 200 000 \$. La juste valeur marchande attribuée au fonds loué était 50 000 \$. L'acheteur de l'immeuble avait le droit de demander le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves payée relativement à l'achat de l'immeuble.

Le remboursement sera calculé de la façon suivante :

où $A - C$

A est le moins élevé des montants suivants :

- (i) 8 750 \$,
- (ii) 36 % de la TPS réputée payée relativement à l'achat présumé de l'immeuble d'habitation (c.-à-d. le fonds et le bâtiment) ou, dans ce cas, $36 \% \times 14\,000 \$ = 5\,040 \$$;

et

C représente le montant du remboursement aux termes du paragraphe 254.1(2) que l'acheteur de l'habitation a le droit de demander, dans ce cas $(200\,000 \$ - 50\,000 \$) \times 2,34\%^7 = 3\,510 \$$.

Ainsi, le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs à verser à Construco pour la partie de cet immeuble qui constitue le fonds est :

$$\begin{aligned} A - C &= 5\,040 \$ - 3\,510 \$ \\ &= 1\,530 \$ \end{aligned}$$

— Immeuble d'habitation à logements multiples ou adjonction à un tel immeuble

Si un immeuble qui est vendu fait partie d'un immeuble d'habitation à logements multiples ou une adjonction à un tel immeuble et que le fonds qui fait partie de l'immeuble d'habitation à logements multiples ou de l'adjonction est loué, le remboursement relatif à chaque habitation admissible de l'immeuble est calculé selon la formule :

$$\text{où :} \quad [A \times (450\,000 \$ - B) / 100\,000 \$]$$

A représente 8 750 \$ ou, s'il est moins élevé, le montant obtenu par la formule :

$$A_1 \times A_2$$

où :

⁷ Selon l'alinéa 254.1(2)h), si la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation est de 374 500 \$ ou moins, le remboursement pour habitations neuves est égal au moins élevé de 8 750 \$ et de 2,34 % de la contrepartie totale.

A₁ représente 36 % de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH, soit 7/15 de la TVH, que le fournisseur est réputée avoir payée relativement à l'achat présumé de l'immeuble d'habitation (fonds et bâtiment) au moment où la taxe devient payable relativement à la fourniture;

A₂ représente le pourcentage de la superficie totale de l'habitation,

B 350 000 \$ ou, s'il est plus élevé, le montant obtenu par la formule :

$$B_1 \times B_2$$

où :

B₁ représente le pourcentage de superficie totale de l'habitation,

B₂ la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation (bâtiment et fonds) ou de l'adjonction, le cas échéant, au moment où la taxe est payable.

Le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs à verser relativement à l'immeuble est égal au total des montants pour chaque habitation admissible de l'immeuble.

Remboursement pour coopératives d'habitation

Une coopérative d'habitation peut demander le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs si :

- soit la coopérative a acheté un immeuble d'habitation, ou un droit dans un tel immeuble, a payé la taxe relativement à cet immeuble mais n'est pas le constructeur de l'immeuble;
 - soit la coopérative est le constructeur d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples et effectue une fourniture exonérée par bail incluse à l'article 6 de la partie I de l'annexe V⁸ qui fait en sorte que la coopérative d'habitation est réputée, en application de l'article 191, avoir effectué et reçu une fourniture taxable par vente de l'immeuble ou de l'adjonction, et avoir payé la taxe relative à cette fourniture;
- et
- la coopérative n'a pas le droit d'inclure, dans le calcul de ses CTI, la taxe relative à l'achat auprès du fournisseur ou la taxe payable relative à l'achat présumé, en application de l'article 191, dans le cas d'un constructeur;
 - à un moment où une habitation faisant partie de l'immeuble est une habitation admissible de la coopérative, celle-ci en permet l'occupation pour la première fois après l'achèvement de sa construction ou des dernières rénovations majeures dont elle a fait l'objet, en application d'une convention concernant une fourniture de l'habitation qui est une fourniture exonérée incluse à l'article 6 de la partie I de l'annexe V.

⁸ Voyez la note 3.

— **Immeuble d'habitation à logement unique**

Si la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation à logement unique qui est fourni est de 350 000 \$ ou moins, la coopérative d'habitation calcule le remboursement pour immeuble d'habitation locatifs neufs selon la formule :

$$A - C$$

où :

A est le moins élevé des montants suivants :

- (i) 8 750 \$,
- (ii) 36 % de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH, soit 7/15 de la TVH, qui est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé de l'immeuble d'habitation (c.-à-d. le fonds et le bâtiment);

C représente le montant du remboursement pour habitations neuves prévu au paragraphe 255(2) auquel a droit le particulier qui achète une part du capital social de la coopérative relativement à l'habitation.

Si la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation à logement unique dépasse 350 000 \$, la coopérative d'habitation calcule le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs selon la formule :

$$[A \times (450\,000 \$ - B) / 100\,000 \$] - C$$

où :

A est le moins élevé des montants suivants :

- (i) 8 750 \$,
- (ii) 36 % de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH, soit 7/15 de la TVH, qui est payable relativement à l'achat ou qui est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé de l'immeuble d'habitation;

B est le plus élevé des montants suivants :

- (i) 350 000 \$,
- (ii) la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation à logement unique ou du logement en copropriété au moment où la taxe est payable;

C représente le montant du remboursement pour habitations neuves prévu au paragraphe 255(2) auquel a droit le particulier qui achète une part du capital social de la coopérative relativement à l'habitation.

— **Immeuble d'habitation à logements multiples ou adjonction à un tel immeuble**

Si un logement à l'égard duquel une coopérative d'habitation peut demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs fait partie d'un immeuble d'habitation à logements multiples ou d'une adjonction à un tel immeuble, la coopérative calcule le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à chaque logement de l'immeuble selon la formule :

$$[A \times (450\,000 \$ - B) / 100\,000 \$] - C$$

où :

A représente 8 750 \$ ou, s'il est moins élevé, le montant obtenu par la formule :

$$A_1 \times A_2$$

où :

A₁ représente 36 % de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH, soit 7/15 de la TVH, qui est payable relativement à l'achat auprès du fournisseur ou qui est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction;

A₂ représente le pourcentage de superficie totale de l'habitation,

B 350 000 \$ ou, s'il est plus élevé, le montant obtenu par la formule :

$$B_1 \times B_2$$

où :

B₁ représente le pourcentage de superficie totale de l'habitation,

B₂ la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation à logements multiples ou de l'adjonction, le cas échéant, au moment où la taxe est payable.

C représente le montant du remboursement pour habitations neuves prévu au paragraphe 255(2) que le particulier qui achète une part du capital social de la coopérative a le droit de demander relativement à l'habitation.

Remboursement pour fonds loué à des fins résidentielles

— **Fonds loué, sauf un fonds dans un parc à roulotte résidentiel**

Si une personne donnée loue un fonds à une autre personne dans des conditions qui font en sorte que la fourniture du fonds constitue une fourniture exonérée en application de l'alinéa 7a)(i) de la partie I de

l'annexe V, la personne donnée peut avoir le droit de demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs. Aux termes de l'alinéa 7a)(i) de la partie I de l'annexe V, la fourniture d'un fonds (autre qu'un emplacement dans un parc à roulotte résidentiel) est exonérée si le fonds est loué pour une période de possession ou d'utilisation continues d'au moins un mois au profit du propriétaire, du locataire, de l'occupant ou du possesseur d'une habitation fixée, ou à fixer, sur le fonds en vue de son utilisation à titre résidentiel par des particuliers. Même si la personne peut louer une superficie quelconque de fonds, l'exonération prévue à l'alinéa 7a)(i) ne s'applique qu'à la partie du fonds qui fait partie de l'immeuble d'habitation ou qui en fera partie lorsque l'habitation y sera fixée. Cette superficie de fonds est généralement considérée comme allant jusqu'à un demi-hectare.⁹ Le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs ne s'applique qu'à cette superficie de fonds.

La personne qui fournit le fonds par bail peut avoir droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs si, en concluant le bail, elle est réputée avoir effectué et reçu une fourniture par vente taxable du fonds et avoir payé la taxe relativement à cette fourniture présumée. Pour être admissible au remboursement, la vente présumée du fonds doit survenir en application des paragraphes 190(3), 200(2), 206(4) ou 207(1) de la Loi. Un aperçu de ces paragraphes, comme ils se rapportent au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, est exposé ci-dessous. Puisque la fourniture par bail du fonds est exonérée, le bailleur ne peut pas demander de CTI à l'égard du versement de la taxe relative à l'achat présumé.

- Paragraphe 190(3)¹⁰ — Fonds loué à des fins résidentiels : Si une personne fournit un fonds par bail et qu'il s'agit de la première fourniture du fonds en vertu d'un bail résidentiel exonéré, c'est-à-dire que le fonds a été utilisé ou fourni autrement qu'à titre d'habitation locative exonérée, la personne est tenue aux termes du paragraphe 190(3) de comptabiliser la taxe sur la juste valeur marchande du fonds lorsqu'elle transfère la possession pour la première fois en vertu du bail.

Si une personne fournit un fonds par bail en exonération selon l'alinéa 7a)(i) qui fait en sorte que la personne est réputée avoir payé la taxe en application du paragraphe 190(3), et si les conditions d'admissibilité au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs sont par ailleurs remplies, la personne calcule le remboursement selon la formule :

$$A \times (112\,500 \$ - B) / 25\,000 \$$$

où :

⁹ Pour plus de renseignements sur la superficie d'un fonds acceptable pour un immeuble d'habitation, voyez le mémorandum sur la TPS/TVH 19.2.1, *Immeubles résidentiels – Ventes*.

¹⁰ Pour plus de renseignements sur cette disposition, voyez le mémorandum sur la TPS/TVH 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*.

A représente 36 % de la TPS ou la composante fédérale de la TVH, soit 7/15 de la TVH, réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,

B est le plus élevé des montants suivants :

(i) 87 500 \$,

(ii) la juste valeur marchande du fonds qui fait partie de l'immeuble d'habitation (ou qui en fera partie si l'habitation est fixée sur le fonds) au moment où la possession du fonds est transférée en vertu du bail.

- Paragraphes 200(2), 206(4) et 207(1)¹¹ — Changement d'utilisation : Les personnes qui fournissent des fonds par bail et dont le droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs provient du fait que la taxe est réputée payée à la suite d'un changement d'utilisation, c'est à dire aux termes des paragraphes 200(2), 206(4) et 207(1) de la Loi, calculent le remboursement selon la formule :

$$A \times (112\,500 \$ - B) / 25\,000 \$$$

où :

A représente 36 % de la fraction admissible de teneur en taxe (voyez l'annexe du présent bulletin), au moment où la possession du fonds est transférée en vertu du bail,

B est le plus élevé des montants suivants :

(i) 87 500 \$,

(ii) la juste valeur marchande du fonds qui fait partie de l'immeuble d'habitation (ou qui en fera partie si l'habitation est fixée sur le fonds) au moment où la possession du fonds est transférée en vertu du bail.

- paragraphe 200(2) — Si un inscrit qui est un organisme du secteur public (OSP) (sauf une institution financière ou un gouvernement) cesse d'utiliser un fonds qui est une immobilisation (immeuble) principalement dans des activités commerciales et commence à l'utiliser principalement dans des activités non commerciales, l'OSP est réputé avoir effectué une fourniture par vente du fonds. Plus précisément, l'inscrit est réputé avoir vendu le fonds et perçu la taxe sur la vente, calculée selon la teneur en taxe du fonds au moment de la vente et d'avoir de nouveau acquis le fonds et payé une taxe égale à la même teneur en taxe.
- paragraphe 206(4) — Si un inscrit, sauf un particulier ou un OSP qui n'est pas une institution financière, cesse d'utiliser un fonds qui est une immobilisation (immeuble) dans le cadre d'activités commerciales et commence à l'utiliser exclusivement à d'autres fins, l'inscrit est réputé avoir effectué une fourniture par vente du fonds, c'est-à-dire que l'inscrit est réputé avoir vendu le fonds et perçu la taxe sur la vente

¹¹ D'autres renseignements sur l'application du paragraphe 200(2) seront présentés au mémorandum sur la TPS/TVH 19.6, *Les immeubles et les organismes du secteur public*. Pour d'autres renseignements sur l'application des paragraphes 206(4) et 207(1), voyez la discussion sur les règles sur le changement d'utilisation au mémorandum sur la TPS/TVH 19.4.2, *Immeubles commerciaux – Fournitures réputées*.

calculée selon la teneur en taxe du fonds au moment de la vente et d'avoir de nouveau acquis le fonds et payé une taxe égale à la même teneur en taxe.

- paragraphe 207(1) — Si un inscrit qui est un particulier cesse d'utiliser un fonds qui est une immobilisation (immeuble) dans le cadre d'activités commerciales et commence à l'utiliser exclusivement à d'autres fins ou principalement pour son utilisation personnelle ou celle d'un particulier qui lui est lié, l'inscrit est réputé avoir effectué une fourniture par vente du fonds, c'est-à-dire que l'inscrit est réputé avoir vendu le fonds et perçu la taxe sur la vente, calculée selon la teneur en taxe du fonds au moment de la vente et d'avoir de nouveau acquis le fonds et payé une taxe égale à la même teneur en taxe.

L'expression « fraction admissible de teneur en taxe » est expliquée à l'annexe du présent bulletin, qui contient aussi un exemple du calcul. Veuillez noter que pour la plupart des personnes (autres que des institutions financières désignées) au Canada à l'extérieur des provinces participant au régime de la TVH, soit la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et Terre-Neuve, la « fraction admissible de teneur en taxe » désigne toute la teneur en taxe.

— Fonds loué dans un parc à roulettes résidentiel

Si une personne donnée loue un fonds à un autre particulier dans des conditions qui rendent la fourniture du fonds exonérée en application de l'alinéa 7b) de la partie I de l'annexe V, la personne donnée peut avoir le droit de demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs. Aux termes de l'alinéa 7b) de la partie I de l'annexe V, la fourniture d'un emplacement dans un parc à roulettes résidentiel est exonérée si l'emplacement est loué pour une période de possession ou d'utilisation continues d'au moins un mois au profit du propriétaire, du locataire, de l'occupant ou du possesseur d'une maison mobile, d'une remorque de tourisme, d'une maison motorisée ou d'un véhicule ou d'une remorque semblable qui est située sur l'emplacement ou le sera. Même si la personne peut louer une superficie quelconque de fonds dans un parc à roulettes résidentiel, l'exonération prévue à l'alinéa 7b) ne s'applique qu'à la partie du fonds qui est vraisemblablement nécessaire à l'utilisation de la maison mobile, de la remorque de tourisme, etc. comme lieu de résidence pour des particuliers. Cette superficie de fonds est généralement considérée comme allant jusqu'à un demi-hectare.

La personne qui fournit par bail un emplacement dans le parc à roulettes résidentiel peut avoir droit à un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs si, en signant le bail, la personne est réputée avoir fourni le fonds à soi-même, c'est-à-dire qu'elle est réputée avoir vendu et racheté le fonds et avoir payé la taxe relativement à cet achat présumé. Puisque la fourniture par bail du fonds est exonérée, le bailleur ne peut pas demander de CTI relativement au paiement de la taxe réputée. La situation voulant qu'une fourniture par vente soit réputée effectuée et reçue peut survenir en application de l'un ou l'autre des paragraphes 190(4),

190(5), 200(2), 206(4) et 207(1) de la Loi. Les dispositions des paragraphes 200(2), 206(4) et 207(1) sont énoncées dans les pages précédentes. Les dispositions des paragraphes 190(4) et 190(5)¹² sont les suivantes :

- paragraphe 190(4) — Si une personne fournit par bail, licence ou accord semblable pour la première fois un emplacement dans un parc à roulettes résidentiel pour une période d'au moins un mois, elle est réputée avoir vendu l'ensemble du parc et avoir perçu la taxe calculée sur sa juste valeur marchande au moment de la vente et avoir acquis de nouveau le parc et avoir payé un montant de taxe égal au montant réputé perçu.
- paragraphe 190(5) — Ce paragraphe correspond au paragraphe 190(4) et s'applique lorsqu'une personne fournit par bail pour la première fois un emplacement situé dans une aire ajoutée à un parc à roulettes résidentiel pour possession ou utilisation continues pour au moins un mois. Lorsque le premier emplacement de l'aire ajoutée est loué, la personne est réputée avoir vendu l'ensemble de l'aire ajoutée et avoir perçu la taxe relativement à la vente, calculée sur la juste valeur marchande de l'aire au moment de la vente et avoir acquis de nouveau l'aire et payé une taxe égale au montant de taxe réputé perçu.

Si une personne fournit un fonds par bail en exonération selon l'alinéa 7b), qui fait en sorte que la personne est réputée payer la taxe aux termes des paragraphes 190(4) ou 190(5), et si les conditions d'admissibilité au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs sont autrement remplies, la personne calculera le remboursement selon la formule :

$$A \times (112\,500 \$ - B) / 25\,000 \$$$

où :

A représente 36 % de la TPS ou de la composante fédérale de la TVH, soit 7/15 de la TVH, réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,

B est le plus élevé des montants suivants :

- (i) 87 500 \$,
 - (ii) la juste valeur marchande du parc à roulettes résidentiels ou de l'aire ajoutée au parc à roulettes résidentiel, divisé par le nombre total d'emplacements dans le parc à roulettes résidentiel ou dans l'aire ajoutée, au moment où la taxe est réputée payée.
- Les paragraphes 200(2), 206(4) et 207(1) de la Loi sont des dispositions sur le changement d'utilisation qui peuvent faire en sorte que l'inscrit est réputé avoir effectué et reçu une fourniture par vente lorsqu'il effectue une fourniture exonérée d'un emplacement dans un parc à roulettes résidentiel. Ces paragraphes sont expliqués dans la section précédente du présent bulletin.

¹² Pour plus de renseignements sur l'application des paragraphes 190(4) et 190(5), voyez le mémorandum sur la TPS/TVH 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*.

Les personnes qui ont droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs relativement à la taxe réputée payée suite à un changement d'utilisation en application des paragraphes 200(2), 206(4) ou 207(1) de la Loi, parce qu'ils ont effectué une fourniture par bail exonérée du fonds aux termes de l'alinéa 7b) calculent le remboursement selon la formule :

$$A \times (112\,500 \$ - B) / 25\,000 \$$$

où :

A représente 36 % de la fraction admissible de teneur en taxe au moment où la possession du fonds est transférée en vertu du bail,

B est le plus élevé des montants suivants :

- (i) 87 500 \$,
- (ii) la juste valeur marchande du parc à roulettes résidentiels ou de l'aire ajoutée au parc à roulettes résidentiel, le cas échéant, divisé par le nombre total d'emplacements dans le parc à roulettes résidentiel ou dans l'aire ajoutée, le cas échéant, au moment où la taxe est réputée payée.

L'expression « fraction admissible de teneur en taxe » est expliquée à l'annexe du présent bulletin.

Locations temporaires avant la vente

La personne qui fournit une habitation par bail peut avoir droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs lorsque l'habitation est louée à un particulier à titre de lieu de résidence habituelle même si la personne a l'intention de vendre l'habitation à la première occasion. Comme le stipule la définition d'habitation admissible, si la vente est effectuée à un acquéreur qui acquiert l'habitation pour lui servir de lieu de résidence habituelle ou pour servir de lieu de résidence habituelle à un proche, l'habitation peut toujours être une habitation admissible.

Toutefois, le remboursement devra être restitué avec intérêts si :

- le remboursement était payé relativement à un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété lorsque l'immeuble ou le logement ainsi que le fonds étaient fournis par bail par la personne;
- l'immeuble ou le logement est vendu à un acheteur qui ne l'acquiert pas en vue de l'utiliser comme lieu de résidence habituelle pour lui ou pour un proche;
- la vente a lieu dans l'année suivant le moment où le logement était occupé à titre de résidence pour la première fois après que la construction ou la dernière rénovation majeure du logement était achevée en grande partie.

La restitution du remboursement ne s'applique pas aux ventes présumées aux termes des articles 183 ou 184, c'est-à-dire les ventes réputées survenues en raison de saisies ou de reprises de possession ou acquises par des assureurs sur règlement de sinistre.

Demande de remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs

Tant les non-inscrits que les inscrits utiliseront le formulaire GST524 pour demander le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs. En ce qui concerne un immeuble d'habitation à logements multiples, les demandeurs utiliseront le formulaire GST525 en plus du formulaire GST524. Les non-inscrits doivent envoyer leurs demandes au Centre fiscal de Summerside à l'adresse indiquée sur le formulaire. Les inscrits peuvent déduire le montant du remboursement sur leur déclaration au moment de calculer le montant à verser et de présenter la demande avec leur déclaration.

Lorsque plus d'une personne a droit au remboursement, c'est-à-dire qu'il y a plus d'un demandeur admissible relativement au bien, chaque personne doit présenter une demande de remboursement pour la partie du remboursement à laquelle elle a droit.

Délais

À l'exception des coopératives d'habitation, la personne qui a payé la taxe ou qui est réputée avoir payé la taxe doit présenter sa demande de remboursement dans les deux ans suivant la fin du mois au cours duquel la taxe devient payable la première fois ou est réputée avoir été payée par la personne.

Une coopérative d'habitation qui a droit au remboursement doit présenter sa demande de remboursement dans les deux ans suivant la fin du mois au cours duquel la coopération effectue la première location exonérée d'un immeuble d'habitation ou d'une habitation dans un tel immeuble, aux termes de l'article 6 de la partie I de l'annexe V.

Dans tous les cas, le demandeur dispose de deux ans à compter du 14 juin 2001, soit la date à laquelle le projet de loi C-13 a reçu la sanction royale, pour demander le remboursement. Autrement dit, même si la date établie plus haut est moins de deux ans après le 14 juin 2001, le demandeur a quand même deux ans à compter du 14 juin 2001 pour demander le remboursement.

Demandes de renseignements

Si vous désirez obtenir un **renseignement de nature technique** sur la TPS/TVH, composez un des numéros sans frais suivants :

1 800 959-8296 (service en français)

1 800 959-8287 (service en anglais)

Pour des renseignements généraux sur la TPS/TVH, appelez les Renseignements aux entreprises aux numéros sans frais suivants :

1 800 959-7775 (service en français)

1 800 959-5525 (service en anglais)

Si vous êtes situé dans la province de Québec, composez le numéro sans frais suivant :

1 800 567-4692 (Ministère du Revenu du Québec)

Tous les bulletins d'information technique sur la TPS/TVH sont disponibles au site Internet de l'ADRC à l'adresse <http://www.ccra-adrc.gc.ca/>, dans « Informations techniques » sous la rubrique « Impôt et Taxes ». Toutes les autres publications de l'ADRC sont également disponibles à ce site.

ANNEXE

Fraction admissible de teneur en taxe

Si l'admissibilité au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs survient en raison de la taxe réputée payée en vertu d'une disposition sur le changement d'utilisation, c'est-à-dire les paragraphes 200(2), 206(4) ou 207(1) de la Loi, on doit apporter un redressement au calcul du remboursement de sorte à n'inclure aucun montant qui constitue la composante provinciale de la TVH au moment d'établir la teneur en taxe du bien, puisque le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs s'applique uniquement à la TPS ou à la composante fédérale de la TVH. Le montant rajusté est appelé « fraction admissible de teneur en taxe ». Pour la plupart des personnes (autres que les institutions financières désignées particulières) au Canada à l'extérieur des provinces participant au régime de la TVH, soit la Nouvelle-Écosse, le Nouveau Brunswick et Terre-Neuve, « fraction admissible de teneur en taxe » s'entend de la teneur en taxe totale.

La fraction admissible de teneur en taxe du bien d'une personne, à un moment donné, s'entend du montant qui serait la teneur en taxe du bien à ce moment si :

- le montant était déterminé compte non tenu du sous-alinéa (v) de l'élément A de la formule figurant à la définition de teneur en taxe au paragraphe 123(1) de la Loi;
- aucun montant de taxe prévu à l'un ou l'autre des paragraphes 165(2), 212.1(2) et 218.1(1) ou à la section IV.1 de la partie IX de la Loi qui était ou aurait été payable par la personne n'était inclus dans le calcul de cette teneur en taxe.

Le renvoi au sous-alinéa (v) de l'élément A de la définition de teneur en taxe fait référence au redressement qu'une institution financière désignée particulière doit faire au moment de calculer la teneur en taxe afin d'ajouter un montant qui tient compte de la composante provinciale de la taxe¹³.

Le renvoi aux paragraphes 165(2), 212.1(2) et 218.1(1) ainsi qu'à la section IV.1 de la partie IX de la Loi fait référence aux dispositions de la Loi qui imposent la composante provinciale de la TVH.

Tout montant qui normalement aurait été inclus aux termes d'un de ces paragraphes dans le calcul de la teneur en taxe n'est pas inclus au moment de calculer la fraction admissible de teneur en taxe aux fins du remboursement pour immeubles d'habitation locatifs.

¹³ Pour plus de renseignements sur la teneur en taxe et des règles sur le changement d'utilisation pour les institutions financières, voyez le mémorandum sur la TPS/TVH 19.4.2, *Immeubles commerciaux – Fournitures réputées*.

Les personnes situées dans les provinces participantes peuvent calculer la fraction admissible de teneur en taxe en calculant d'abord la teneur en taxe totale du bien et en multipliant ensuite ce montant par 7/15. Si la personne est une institution financière désignée particulière, elle doit aussi exclure du calcul tous les redressements additionnels, comme il est mentionné ci-dessus.

Exemple

Joseph Marchand, un inscrit, a acheté un terrain d'un demi-hectare au Nouveau-Brunswick en juillet 1997 pour 10 000 \$ plus 1 500 \$ de TVH. M. Marchand a nivelé et défriché le terrain et l'a utilisé à des fins d'entreposage dans le cadre de l'entreprise de bois et de scierie qu'il exploitait et relativement à laquelle il avait une attente raisonnable de profit. M. Marchand a entrepris des améliorations au terrain au coût de 7 000 \$ plus 1 050 \$ de TVH. En mars 2000, M. Marchand a cessé d'utiliser le terrain comme immobilisation dans le cadre de l'exploitation de son entreprise de bois et de scierie et a conclu un contrat en vertu duquel il louait le terrain à Mme Dionne, pour une période de 50 ans. Mme Dionne était propriétaire d'une maison mobile qu'elle a fixée sur le terrain immédiatement après que la possession du terrain lui était transférée par M. Marchand. La maison mobile est le lieu de résidence habituelle de Mme Dionne. Au moment de la signature du bail, la juste valeur marchande du terrain avait passé à 20 000 \$.

Lorsque M. Marchand effectue une fourniture par bail du terrain, la fourniture est exonérée en application du sous-alinéa 7a)(i) de la partie I de l'annexe V. De plus, plutôt que d'être une immobilisation (immeuble) détenue pour utilisation dans le cadre d'une activité commerciale (l'entreprise de bois et de scierie), le terrain est maintenant fourni en exonération. Par conséquent, le paragraphe 207(1) s'applique faisant en sorte que M. Marchand est réputé avoir effectué et reçu une fourniture taxable par vente du bien et avoir payé relativement à la vente une taxe égale à teneur en taxe du bien.¹⁴

M. Marchand a le droit de demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs pour les raisons suivantes :

- le terrain (un demi-hectare) est fourni dans des conditions exonérées décrites au sous-alinéa 7a)(i) de la partie I de l'annexe V;
- M. Marchand est réputé, en application du paragraphe 207(1), avoir effectué une fourniture taxable par vente du fonds et avoir payé la taxe relativement à la fourniture;
- la maison mobile fixée sur le terrain sert de lieu de résidence habituelle à des particuliers;;

¹⁴ Voyez la discussion des dispositions sur le changements d'utilisation et du calcul de la teneur en taxe au memorandum sur la TPS/TVH 19.4.2, *Immeubles commerciaux – Fournitures réputées*.

- M. Marchand a signé le bail en mars 2000 (comme on le mentionne plus haut, pour être admissible au remboursement dans ce cas, le bail doit être conclu après le 27 février 2000);
- M. Marchand ne peut pas demander de CTI relativement à la taxe réputée survenue à la suite du changement d'utilisation;
- M. Marchand n'a droit à aucun autre remboursement à l'égard du terrain.

Avant de calculer le montant du remboursement, M. Marchand est tenu de comptabiliser la taxe en vertu des dispositions sur le changement d'utilisation en application du paragraphe 207(1). Le montant de taxe que M. Marchand est réputé avoir perçu et versé en vertu de cette disposition est la teneur en taxe du bien au moment du changement d'utilisation.¹⁵

La teneur en taxe du bien au moment du changement d'utilisation est calculée selon la formule :

$$(A - B) \times C$$

où :

A = 2 250 \$ (c.-à-d. la taxe payée relativement à la dernière acquisition du bien, plus la taxe payée relativement aux améliorations apportées au bien depuis sa dernière acquisition)

B = zéro (c.-à-d. le montant de taxe à l'élément A de la formule que M. Marchand était exempt de payer et le montant qu'il pouvait récupérer au moyen d'un remboursement ou d'une remise)

et

C = 1

(c.-à-d. C = le moins élevé de 1 et

juste valeur marchande du terrain au moment du calcul de la teneur en taxe
contrepartie payable pour la dernière acquisition + contrepartie pour les améliorations

$$= \frac{20\,000}{(10\,000 \$ + 7\,000 \$)}$$

$$= 1,18).$$

Par conséquent, la teneur en taxe du demi-hectare est $(A - B) \times C$

$$= (2\,550 \$ - \text{zéro}) \times 1$$

$$= 2\,550 \$$$

M. Marchand calculera le montant du remboursement pour immeubles d'habitation locatifs selon la formule :

$$A \times (112\,500 \$ - B) / 25\,000 \$$$

où

¹⁵ Il faut souligner que M. Marchand n'est pas réputé avoir perçu la taxe en application de l'article 190 (conversion à un usage résidentiel). L'élément B de la formule au paragraphe 207(1) est donc zéro. Pour plus de renseignements sur l'article 190, voyez le mémorandum sur la TPS/TVH 19.2.3, *Immeubles résidentiels - Fournitures réputées*.

A = 36 % de la fraction admissible de teneur en taxe au moment où la possession du fonds est transférée en vertu du bail,

B = le plus élevé des deux montants suivants :

- (i) 87 500 \$
- (ii) la juste valeur marchande du fonds qui fait partie de l'immeuble d'habitation (ou qui en fera partie si l'habitation est fixée sur le fonds) au moment où la possession du fonds est transférée en vertu du bail.

Puisque la fraction admissible de teneur en taxe dans ce cas est la fraction de teneur en taxe qui reste après l'exclusion de la composante provinciale de la TVH, M. Marchand peut calculer la fraction admissible en multipliant la teneur en taxe par 7/15. Ainsi, la teneur en taxe dans cet exemple est $2\,550 \times 7/15 = 1\,190$ \$.

Par conséquent, dans la formule pour calculer le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs :

$$A = (36 \% \times 1\,190 \$) = 428,40 \$$$

$$B = 87\,500 \$ \text{ (puisque ce montant est supérieur à la juste valeur marchande du bien de } 20\,000 \$).$$

M. Marchand a droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs au montant suivant :

$$A \times (112\,500 \$ - B) / 25\,000 \$$$

$$= 428,40 \$ \times (112\,500 \$ - 87\,500 \$) / 25\,000 \$$$

$$= 428,40 \$.$$