



Série des mémoires sur la TPS/TVH

AVIS DE MODIFICATION : le 20 février 2002

AVIS DE MODIFICATION : décembre 2002

AVIS DE MODIFICATION : mai 2006

19.2 Immeubles résidentiels

Février 1998

Aperçu

Cette première section de la série 19.2, *Immeubles résidentiels*, examine les termes clés aux fins de l'interprétation des dispositions de la partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi) – la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente harmonisée (TVH) – s'appliquant aux immeubles résidentiels. Si un terme est défini dans la Loi, la définition complète est donnée dans la section 1.5, *Définitions*, de la série des mémoires sur la TPS/TVH.

L'application de la TPS/TVH aux opérations portant sur des immeubles résidentiels est examinée dans les sections suivantes :

- 19.2.1 Immeubles résidentiels – Ventes
- 19.2.2 Immeubles résidentiels – Locations
- 19.2.3 Immeubles résidentiels – Fournitures réputées
- 19.2.4 Immeubles résidentiels – Sujets particuliers

Avertissement

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

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

Termes clés

Constructeur.....	2
Immeuble d'habitation en copropriété.....	4
Maison flottante.....	4
Maison mobile.....	4
Immeuble d'habitation à logements multiples.....	6
Lieu de résidence.....	6
Immeuble d'habitation.....	8
Application de la notion «immeuble d'habitation» aux hôtels...	10
Logement en copropriété.....	15
Parc à roulotte résidentiel.....	15
Habitation.....	15
Logement provisoire.....	17
Immeuble d'habitation à logement unique.....	17
Rénovations majeures.....	18
Parc à roulotte.....	19

Constructeur

Critères
paragr. 123(1)

1. Est considérée comme le constructeur d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples la personne qui, selon le cas :
 - a) réalise, elle-même ou par un intermédiaire, la construction de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction à un moment où elle a un droit sur l'immeuble sur lequel l'immeuble d'habitation est situé;
 - b) a un droit sur l'immeuble d'habitation et entreprend ou fait entreprendre :
 - (i) dans le cas d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples, la construction de l'adjonction à cet immeuble,
 - (ii) dans tous les cas, l'immeuble n'a pas encore été occupé par un particulier à titre résidentiel ou d'hébergement aux termes d'un accord conclu à cette fin;
 - (iii) dans les autres cas, la construction ou les rénovations majeures de l'immeuble d'habitation;
 - c) fournit une maison mobile ou une maison flottante avant que celle-ci soit utilisée ou occupée à titre résidentiel (y sont compris les fabricants et les concessionnaires);
 - d) acquiert un droit sur l'immeuble d'habitation en vue principalement soit de vendre l'immeuble, ou l'intérêt y afférent, soit d'effectuer des fournitures de tout ou partie de l'immeuble par bail, licence ou accord semblable au profit de personnes (autres que des particuliers qui acquièrent l'immeuble ou une partie de l'immeuble autrement que dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire à caractère commercial) à un moment donné si:

19.2 Immeubles résidentiels (suite)

- (i) pour un immeuble d'habitation en copropriété ou d'un logement en copropriété, l'immeuble n'est pas déjà enregistré à titre d'immeuble d'habitation en copropriété;
 - (ii) dans les autres cas, l'immeuble n'a pas déjà été occupé par un particulier en tant que lieu de résidence ou d'hébergement;
- e) est réputée en application du paragraphe 190(1) (conversion à un usage résidentiel) être un constructeur.

Une banque peut être un constructeur

2. Une institution financière ou une autre personne qui saisit un immeuble d'habitation inoccupé d'un constructeur qui n'a pas remboursé un effet financier est également considérée comme le constructeur de l'immeuble d'habitation si l'institution financière ou la personne a obtenu un droit sur l'immeuble (avant son occupation) principalement aux fins de fourniture. (Dans un tel cas, la fourniture de l'immeuble inoccupé est taxable.)

Un créancier hypothécaire peut être un constructeur

3. Une institution financière ou une autre personne qui fournit le financement au moyen d'une hypothèque ou d'un autre placement sur un immeuble d'habitation lorsque ce dernier est en construction est considérée comme le constructeur de l'immeuble. (Si l'institution ou la personne reprend et vend un immeuble qui a été occupé auparavant, la reprise n'est pas assujettie à la taxe en application du paragraphe 183(10), et la vente par l'institution ou par la personne est exonérée en application de l'article 4 de la partie I de l'annexe V.)

Exclusion : en dehors du cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial

4. Un particulier n'est pas considéré comme le constructeur d'un immeuble d'habitation selon les points a), b), c) ou d) du paragraphe 1, à moins de satisfaire à un de ces critères et de le faire dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial. Par exemple, un particulier qui construit un immeuble d'habitation ou qui y apporte des rénovations majeures pour son propre usage ou celui d'un proche admissible n'est généralement pas réputé être un constructeur aux fins de la TPS/TVH.

Exclusion : droit d'acheter seulement

5. Une personne ne sera pas considérée comme le constructeur d'un immeuble d'habitation selon les points a), b) ou c) du paragraphe 1, si le seul droit qu'elle a sur l'immeuble d'habitation est le droit de l'acheter d'un constructeur.

Exemple

Jean Tremblay construit un immeuble d'habitation à logement unique et a l'intention de l'utiliser à titre de résidence habituelle. Une fois que l'immeuble est achevé et avant qu'il ne puisse y emménager, il apprend qu'il sera transféré d'Ottawa à North Bay. Jean vend l'habitation et déménage à North Bay. Jean Tremblay n'est pas un inscrit et n'a pas demandé un crédit de taxe sur les intrants (CTI) pour la TPS payée sur l'acquisition du fonds et sur les coûts de construction de la nouvelle habitation. Dans ce cas, Jean n'est pas considéré comme un constructeur pour l'application de la Loi, car il a construit l'habitation en dehors du cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial.

Immeuble d'habitation en copropriété

Plus d'un logement
paragr. 123(1)

6. Un immeuble d'habitation en copropriété s'entend d'un immeuble résidentiel qui contient plus d'un logement en copropriété.

Maison flottante

paragr. 123(1)

7. Une maison flottante est une construction constituée d'un bâtiment qui répond à tous les critères suivants :

- il est fixé de façon permanente sur une plate-forme flottante;
- il n'est pas muni d'un moyen de propulsion;
- il est conçu pour être occupé à titre résidentiel par des particuliers.

8. Les embarcations de plaisance et les péniches aménagées ne sont pas des maisons flottantes même si elles servent à des fins résidentielles.

Maison mobile

Définition
paragr. 123(1)

9. «Maison mobile» :

Bâtiment, dont la fabrication et l'assemblage sont achevés ou achevés en grande partie, qui est équipé d'installations complètes de plomberie, d'électricité et de chauffage et conçu pour être déplacé jusqu'à un emplacement pour y être placé sur

des fondations, raccordé à des installations de service et occupé à titre résidentiel. La présente définition exclut les véhicules et remorques conçus pour les loisirs, tels que les remorques de tourisme, les maisons motorisées et les tentes roulottes.

Disposition d'entrée en
vigueur

10. Dans la plupart des cas, cette définition de maison mobile entre en vigueur le 24 avril 1996. Cependant, puisque certains bâtiments (p. ex. les maisons préfabriquées mobiles) étaient exclus antérieurement au 24 avril 1996 et sont maintenant inclus dans la définition de maison mobile, la définition modifiée aura des dates d'application différentes dans les circonstances suivantes :

- La nouvelle définition s'applique également aux fournitures de maisons mobiles effectuées avant le 24 avril 1996, si la contrepartie de la fourniture devient due, ou est payée sans être devenue due, à cette date ou après et si le particulier demande un remboursement pour habitations neuves à l'égard d'une maison mobile achetée à un constructeur (y compris le concessionnaire ou le fabricant),

19.2 Immeubles résidentiels (suite)

- Dans les cas où la maison mobile (au sens de la nouvelle définition) comprend la fourniture d'un fonds effectuée par bail, licence ou accord semblable et où la période de validité du bail, de la licence ou de l'accord chevauche le 24 avril 1996, la fourniture du fonds est traitée comme deux fournitures : une qui précède et comprend le 23 avril 1996, et l'autre qui s'étend au-delà de cette date. La Loi s'applique à la première fourniture selon l'ancienne définition de maison mobile et à la deuxième fourniture selon la nouvelle définition.

Avant le 24 avril 1996

11. Avant le 24 avril 1996, une maison mobile était une unité qui répondait à tous les critères suivants :

Critères

- elle était d'au moins trois mètres de largeur et huit mètres de longueur;
- elle était équipée d'installations complètes de plomberie, d'électricité et de chauffage;
- elle était conçue pour être remorquée sur son propre châssis sur roues jusqu'à un emplacement pour y être placée sur des fondations et être raccordée à des installations de service;
- elle est conçue pour être occupée à titre résidentiel (une occupation à longueur d'année n'est pas essentielle).

Maisons préfabriquées mobiles

12. Les maisons préfabriquées mobiles sont généralement considérées comme des maisons mobiles si elles satisfont aux exigences de la définition au paragraphe 123(1). Toutefois, avant le 24 avril 1996 (voyez le paragraphe 10), une maison préfabriquée mobile était exclue de la définition de maison mobile puisqu'elle ne satisfaisait habituellement pas aux exigences de dimensions ou à l'exigence d'être conçue pour être remorquée sur son propre châssis, qui étaient en vigueur à ce moment-là.

Véhicules conçus pour les loisirs; roulottes de parc

13. Les remorques de tourisme, les maisons motorisées, les tentes roulottes et les autres véhicules ou remorques conçus pour les loisirs sont spécifiquement exclus de la définition de maison mobile. Les roulottes de parc ne sont pas considérées comme des maisons mobiles au sens de la définition au paragraphe 123(1) puisqu'elles ne sont pas conçues pour être placées ou installées sur une fondation, selon les exigences de la définition. Toutefois, si les roulottes de parc, les remorques de tourisme et les maisons motorisées servent à des fins résidentielles et sont fixées en permanence sur le fonds de la même manière qu'une habitation, elles peuvent être considérées comme des immeubles d'habitation. Pour plus de renseignements, voyez les paragraphes 42 et 43 de cette section.

Immeuble d'habitation à logements multiples

Immeuble
d'appartements

14. Un immeuble d'habitation à logements multiples est un immeuble d'habitation qui comporte plus d'une habitation, à l'exception d'un immeuble d'habitation en copropriété. L'exemple le plus courant serait celui d'un immeuble d'appartements. (Un duplex est généralement considéré comme un immeuble d'habitation à logements multiples mais, comme il est mentionné au paragraphe 48, un duplex est considéré comme un immeuble d'habitation à logement unique aux fins du remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves.)

Lieu de résidence

15. «Lieu de résidence» est un concept clé des définitions de «constructeur», d'«immeuble d'habitation», d'«habitation» et de «logement provisoire». Aussi, selon la discussion dans la section 19.2.3, *Immeubles résidentiels — Fournitures réputées*, lieu de résidence est un concept clé dans l'application des règles sur le changement d'utilisation prévues à l'article 190 (conversion à un usage résidentiel) ainsi que des règles sur la fourniture à soi-même prévues à l'article 191, puisque l'assujettissement à la TPS/TVH survient seulement lorsque le locataire occupe l'immeuble à titre de lieu de résidence plutôt qu'à titre de lieu d'hébergement.

Résidence ou
hébergement
Énoncé de politique
P-130

16. Le sens à attribuer à un lieu de résidence, par opposition à un lieu d'hébergement, est fondé sur la détermination de l'objet et de la durée du séjour, ainsi que de la présence physique. L'examen de ces facteurs doit être fondé sur les principes suivants :

Pas de vacances, pas
de nature passagère

a) Même si un particulier a seulement un lieu de résidence habituelle, il peut avoir plusieurs lieux de résidence. Pour être considéré comme le lieu de résidence d'un particulier, le lieu doit servir d'habitation ou de logement, mais cela n'inclut habituellement pas une résidence de nature passagère. (Par exemple, sous réserve d'autres facteurs dont il est question ci-dessous, le logement provisoire à l'hôtel ne serait habituellement pas considéré comme le lieu de résidence d'un particulier.)

Indices de permanence

b) Parmi les facteurs qui indiquent que le lieu sert de résidence à un particulier et qu'il n'est pas utilisé à des fins passagères, mentionnons les suivants :

- l'endroit en question est l'unique lieu de résidence du particulier;
- le particulier occupant est le propriétaire ou le locataire des lieux, et n'occupe pas les lieux en vertu d'une licence (comme une chambre d'hôtel);
- si le lieu est loué, le bail conclu entre le propriétaire et le locataire est un bail à long terme;
- l'endroit est meublé par l'occupant;
- l'occupant doit payer les services publics;

19.2 Immeubles résidentiels (suite)

- il y a eu changement d'adresse de la part de l'occupant, à des fins postales, aux fins des taxes municipales ou scolaires, ou autres (p. ex. le permis de conduire, l'assurance-maladie);
 - il y a une inscription téléphonique pour l'occupant au lieu de résidence;
 - le particulier a acheté une police d'assurance visant l'habitation et/ou son contenu.
- Période remarquable c) La détermination du lieu de résidence est un point distinct de celui qui détermine si un particulier est un «résident» ou un «non-résident» du Canada. Même si elle peut être pertinente afin de déterminer si un particulier est un «résident» ou un non-résident du Canada, l'intention de demeurer à un endroit pour une période indéfinie n'est pas nécessairement requise pour que l'endroit soit considéré comme le lieu de résidence d'un particulier aux fins de la Loi. Le fait qu'une personne a l'intention de demeurer à un endroit pour une période remarquable est important, que cette période soit définie ou non.
- Intention d) La période pendant laquelle un particulier demeure à un endroit ne doit pas nécessairement être basée sur un nombre précis de jours pendant l'année (sauf si cette exigence est prévue dans la Loi) pour être considérée comme remarquable, mais elle peut être établie en montrant que la personne a l'intention d'utiliser le lieu comme résidence pendant une certaine période. L'utilisation du lieu pour une période remarquable peut, par exemple, inclure un nombre précis de jours à un moment précis de l'année lorsque cette utilisation se répète pendant un nombre d'années prédéterminé (comme une résidence à temps partagé ou l'utilisation saisonnière d'un chalet). Pendant ces périodes d'utilisation, le particulier n'est pas tenu d'occuper les lieux de façon continue à chaque jour. La preuve de la présence physique du particulier (p. ex. ses effets personnels ou ses meubles) devrait être suffisante.
- Objet du séjour e) Les raisons pour lesquelles un particulier demeure à un certain endroit, ou le quitte, peuvent être importantes pour déterminer si la demeure du particulier est son lieu de résidence. Par exemple, quand une personne déménage temporairement en raison de son travail (et loge dans un établissement de type hôtel) ou quand survient un départ imprévu, la demeure peut encore être considérée comme le lieu de résidence de cette personne, même si les autres facteurs ne sont pas présents.
- Tous les facteurs doivent être pris en considération 17. Il n'est pas possible de réduire la notion de lieu de résidence à des facteurs définitifs. Tous les facteurs doivent être pris en considération au moment de déterminer si un immeuble d'habitation, une habitation ou un logement en copropriété est occupé par un particulier à titre de lieu de résidence.

19.2 Immeubles résidentiels (suite)

- Autres dispositions 18. En outre, les textes législatifs peuvent stipuler que d'autres exigences sont à prendre en considération lorsqu'on établit le lieu de résidence d'un particulier. Dans de tels cas, il faut tenir compte des facteurs limitatifs prévus dans les textes législatifs qui peuvent aussi être nécessaires pour satisfaire aux conditions de la disposition applicable. Par exemple, aux fins de l'exonération prévue à l'alinéa 6a) de la partie I de l'annexe V à l'égard du logement, ce dernier doit être fourni par bail, licence ou accord semblable en vue de son occupation continue à titre résidentiel ou d'hébergement par le même particulier dans le cadre de l'accord pour une durée d'au moins un mois. De même, selon d'autres dispositions de la Loi, la résidence doit être le lieu de résidence «habituelle» du particulier ou elle doit être utilisée «principalement» comme lieu de résidence.
- Exemple 1 Un particulier loue un chalet à la campagne sur une base continue pour plusieurs années. Le chalet est complètement meublé par le particulier et les effets personnels du particulier (comme la plupart de ses tenues de loisirs et son équipement pour la pêche et le ski) s'y trouvent. Le particulier occupe le chalet seulement une fin de semaine par mois. Le reste du temps, le chalet demeure inoccupé ou est occupé à l'occasion (pour une fin de semaine) par un ami ou un parent du particulier. Le chalet est considéré comme le lieu de résidence du particulier puisque ses effets personnels s'y trouvent et que le particulier utilise le chalet pour une période de temps indéfinie. (Le chalet, cependant, ne constituerait vraisemblablement pas sa résidence habituelle.)
- Exemple 2 Un particulier loue un chalet à la campagne d'un collègue de travail pour un mois. Il y apporte quelques vêtements, du matériel de pêche et son vélo de montagne, et occupe le chalet pendant tout le mois. Dans cette situation, le particulier n'occupe pas le chalet à titre résidentiel car son séjour est de nature passagère et temporaire. Le chalet serait considéré plutôt comme un lieu d'hébergement.
- Exemple 3 Un particulier résidant à Vancouver est envoyé en détachement à Ottawa pour un an. Il y apporte ses vêtements et une partie de ses effets personnels, et loue une habitation meublée à Ottawa. Ce particulier se rend à Vancouver en avion une fois par mois pour y passer la fin de semaine afin de voir sa famille et ses amis. Il a l'intention de retourner à Vancouver à la fin de son détachement d'un an à Ottawa. Dans ce cas, l'appartement à Ottawa est le lieu de résidence de ce particulier, puisque ses effets personnels et le lieu où il loge pour une période remarquable se trouvent à Ottawa. Bien que le séjour soit pour une période définie et plutôt temporaire, il n'est pas de nature passagère.

Immeuble d'habitation

- Immeuble d'habitation al. 123(1)a 19. Un immeuble d'habitation est la partie d'un bâtiment qui comporte au moins une habitation, y compris
- la fraction des parties communes et des dépendances ainsi que du fonds contigu au bâtiment, qui est vraisemblablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment pour des particuliers;
 - la proportion du fonds sous-jacent au bâtiment correspondant au rapport entre cette partie constitutive et l'ensemble du bâtiment.

19.2 Immeubles résidentiels (suite)

Dépendance	Remarque : En règle générale, une dépendance est un élément qui est annexé ou appartient à un autre élément qui constitue l'élément principal de l'entité ou de l'objet en question. Pour être considéré comme une dépendance, un article est généralement adapté à l'utilisation du bien auquel il est relié et il sera vraisemblablement fixé en permanence au fonds. Ainsi, pourvu que la dépendance soit raisonnablement nécessaire à l'usage du bâtiment comme lieu de résidence pour des particuliers, la dépendance est considérée comme faisant partie de l'immeuble d'habitation. Par exemple, un garage isolé ou une cabane de jardin pourraient être classés comme des dépendances.
Immeuble d'habitation al. 123(1)b)	20. Un immeuble d'habitation est également la partie d'un bâtiment qui comporte une habitation qui est, ou est censée être, une parcelle séparée (p. ex. une maison jumelée ou un logement en copropriété) de même qu'une partie du fonds, des dépendances et des parties communes. Cela pourrait inclure les parties communes du bâtiment, le fonds sous-jacent et le fonds contigu, dans la mesure où ces parties du bâtiment ou du fonds sont attribuables à l'habitation donnée et sont raisonnablement nécessaires à son usage comme lieu de résidence pour des particuliers.
Immeuble d'habitation al. 123(1)c)	<p>21. La totalité d'un bâtiment ou d'un local, y compris le fonds, les dépendances et les parties communes connexes, peut être considérée comme un immeuble d'habitation lorsque le bâtiment ou le local appartient à un particulier ou lui a été vendu. La totalité du bien est considérée comme un immeuble d'habitation aux termes de la présente définition seulement si ce bien sert principalement de résidence au particulier, à un particulier qui lui est lié ou à son ex-conjoint.</p> <p>Remarque : La totalité du bien appartenant à un particulier peut être considérée comme un immeuble d'habitation même si une partie du bien est utilisée afin de gagner un revenu dans le cadre d'une entreprise, pour autant que le bien soit utilisé principalement (c.-à-d. à plus de 50 %) comme lieu de résidence du particulier, d'un particulier qui lui est lié ou de son ex-conjoint.</p>
Exemple	Un avocat possède un immeuble dont 40 % de la surface utile sont utilisés pour son bureau et 60 % pour sa résidence. Conformément à l'alinéa c) de la définition d'immeuble d'habitation, la totalité du bâtiment constituera un immeuble d'habitation. La vente éventuelle de ce bâtiment par l'avocat sera une vente exonérée d'un immeuble d'habitation (pourvu que l'avocat n'ait pas demandé de CTI pour les améliorations apportées à l'immeuble) nonobstant le fait qu'une partie du bâtiment ait servi à des activités commerciales.
Immeuble d'habitation al. 123(1)d)	22. Dans les alinéas précédents, un bâtiment doit être fixé à un fonds pour être considéré comme un immeuble d'habitation. Une maison mobile, seule ou avec ses dépendances, constitue également un immeuble d'habitation lorsque la maison mobile est fixée au fonds. Un fonds (sauf un emplacement dans un parc à roulotte résidentiel) qui est sous-jacent et contigu à la maison mobile et qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel de la maison mobile fait également partie de l'immeuble d'habitation. (Les maisons mobiles sont décrites plus en détail aux paragraphes 9 à 13.)
Immeuble d'habitation al. 123(1)e)	23. Une maison flottante est un immeuble d'habitation. (Voyez le paragraphe 7.)

- **Application de la notion «immeuble d'habitation» aux hôtels**

N'est pas un immeuble d'habitation

24. Un bâtiment, ou une partie d'un bâtiment, et le fonds y afférent ne correspondent pas à la définition d'immeuble d'habitation si les situations suivantes sont réunies :

- tout ou partie du bâtiment est un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable;
- la totalité ou presque de toutes les fournitures d'habitations dans le bâtiment ou dans une partie du bâtiment sont effectuées par bail, licence ou accord semblable, ou sont censées l'être, pour des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours.

Catégoriser l'établissement : lignes directrices Énoncé de politique P-099 parag. 123(1)

25. Les lignes directrices suivantes peuvent être utilisées pour déterminer si un immeuble, ou une partie de l'immeuble, est un hôtel, un motel, une auberge, une maison de pension ou un gîte semblable, qui fournit la totalité ou presque de l'hébergement pour des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours. Ces lignes directrices ne s'appliquent pas toutes dans tous les cas puisque leur applicabilité dépend de l'emplacement et du type d'établissement. Le cas échéant, les conditions exposées dans ces lignes directrices devraient, de manière générale, être respectées pendant toute l'année pour que l'établissement ne soit pas considéré comme un immeuble d'habitation :

- l'établissement fournit habituellement un hébergement temporaire plutôt qu'un lieu de résidence;
- si la réglementation municipale ou provinciale l'exige, l'établissement a le droit, en vertu d'un permis, d'offrir un lieu d'hébergement provisoire;
- l'établissement est offert à titre de location au public sur une base temporaire et passagère; (À cette fin, on considère que le public est la collectivité dans son ensemble ou un sous-groupe général comme, par exemple, les jeunes ou les personnes âgées. Ce concept de sous-groupe exclut tout groupe de personnes qui est délimité par des caractéristiques exclusives que l'on ne retrouve pas dans l'ensemble du public, par exemple les salariés ou les actionnaires d'une société en particulier.)
- le cas échéant, il y a une aire d'inscription commune;
- les chambres ou les appartements de l'établissement sont meublés par le fournisseur;
- selon la nature de l'établissement, les services d'entretien ménager sont disponibles, de même que d'autres locaux comme les restaurants, les salles de réunion ou les boutiques.

Intention

26. Il est généralement nécessaire d'établir clairement l'intention manifeste d'exploiter les lieux comme un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable.

19.2 Immeubles résidentiels (suite)

Conditions mixtes pendant l'année

27. Si les conditions d'une ligne directrice applicable n'existent pas pendant toute l'année, l'immeuble, ou une partie de l'immeuble, peut ne pas être un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable, mais plutôt un immeuble d'habitation, quelles que soient les périodes d'hébergement fournies. Ainsi, si une personne loue des chalets à la journée à court terme chaque été à la manière d'un hôtel pendant l'été et à long terme sous forme de location durant l'hiver, il est possible qu'elle loue en fait des logements résidentiels dans un immeuble d'habitation pendant l'ensemble de l'année. (Pour plus de renseignements, voyez la section 19.2.2, *Immeubles résidentiels – Locations*.)

Exemple 1

Une association d'étudiants exploite un immeuble dans lequel elle offre l'hébergement aux étudiants inscrits à divers collèges et universités de la région. Les étudiants peuvent y résider à court ou à long terme, selon les exigences de leurs études. Néanmoins, la plupart des étudiants y séjournent pendant toute l'année scolaire. L'établissement

- offre l'hébergement exclusivement aux étudiants;
- ne propose aucun autre local ou service (les étudiants partagent les tâches d'entretien ménager);
- ne comporte pas d'aire d'inscription commune (les réservations sont prises en charge par les employés du bureau dans le cadre de leurs tâches habituelles);
- aucune réglementation municipale ou provinciale ne s'applique à l'exploitation de l'établissement à titre de logement provisoire.

Dans de telles circonstances, l'établissement n'est pas un hôtel ni un gîte semblable aux fins de la Loi; il est un immeuble d'habitation.

Exemple 2

Jean et Marthe Dufour sont un couple semi-retraité et exploitent un petit centre touristique dans une région de villégiature populaire en Ontario. Le centre comprend quatre chalets qui sont loués au public pour des séjours de courte durée, c'est-à-dire de moins de 30 jours, du premier mai à la fin de septembre et ce, à chaque année. Les chalets sont fermés durant le reste de l'année. Le centre fournit les services de buanderie et d'entretien ménager. M. et Mme Dufour vivent dans un cinquième chalet qui leur sert de résidence à l'année longue. Une petite chambre dans le chalet/maison sert d'espace pour l'enregistrement et de bureau.

Dans ce cas, chacun des quatre chalets loués au public pour des séjours de courte durée est considéré comme un hôtel ou un gîte semblable, et est donc exclu de la définition d'immeuble d'habitation. Nous devons souligner que les lignes directrices et les exigences doivent être appliquées à chaque chalet – la définition d'immeuble d'habitation vise un bâtiment. Le cinquième chalet serait considéré comme un immeuble d'habitation.

19.2 Immeubles résidentiels (suite)

Critère d'exclusion : «la totalité ou presque» Énoncé de politique P-053 paragr. 123(1)	28. La définition d'immeuble d'habitation exclut un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable de la classification d'immeuble d'habitation pourvu que la «totalité ou presque des fournitures de logements dans l'immeuble par baux, licence ou accord semblable prévoient, ou sont censées prévoir, des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours». L'expression «la totalité ou presque» signifie 90 % ou plus.
Immeuble d'habitation paragr. 123(1)	29. La définition d'immeuble d'habitation précise que les périodes de «moins de 60 jours» (comme on le mentionne plus haut) visent des périodes de possession ou d'utilisation continues.
Choix de la méthode de calcul	30. Dans les cas où les périodes de location varient, certaines étant de 60 jours ou plus et d'autres de 60 jours ou moins, on doit choisir une méthode pour établir si l'établissement répond au critère des 90 % ou plus. La méthode devrait être appropriée pour les circonstances et utilisée de façon uniforme.
Méthodes acceptables	31. Parmi les méthodes acceptables, nous retrouvons celle qui fonde le calcul sur les recettes (soit quotidiennes, soit totales), ou sur des périodes ou intervalles de location identiques comme, par exemple, le nombre de chambres-nuitées vendues, ou encore sur le nombre de chambres qui peuvent être louées pour des périodes de moins de 60 jours et de celles pour des périodes de plus de 60 jours.
Délai	32. Le délai à utiliser pour déterminer si l'établissement répond au critère des 90 % ou plus est également flexible, pourvu que le délai soit raisonnable dans les circonstances et qu'il soit utilisé de façon uniforme. Normalement, une période d'un an est appropriée, mais il peut en être autrement, selon la nature des activités (p. ex. saisonnières).
Un seul calcul	33. Si le critère est fondé sur les attentes et qu'il couvre une période raisonnable (une année complète), les calculs établis ne devraient normalement pas nécessiter de corrections, à moins que, dans les faits, les activités ne diffèrent grandement des prévisions. L'application du critère sur une période raisonnable permet de compenser les changements d'utilisation temporaires, empêchant ainsi que ne surviennent les règles sur le changement d'utilisation (p. ex. des résidences saisonnières).
Exemples	Un immeuble est une pension comprenant deux chambres à louer. Une des chambres est censée être louée quotidiennement à divers hôtes pour 300 nuitées, au coût de 50 \$ la nuitée. La deuxième chambre est censée être louée à un seul consommateur, pour 200 nuitées, au coût moyen de 30 \$ la nuitée. Pour les autres jours de l'année, les chambres sont censées être inoccupées. Les tableaux suivants illustrent les différentes méthodes de calcul pour déterminer le statut (hôtel ou immeuble d'habitation) de la maison de pension.
• Recettes quotidiennes	Méthode des recettes quotidiennes

19.2 Immeubles résidentiels (suite)

Recettes quotidiennes provenant de logement provisoire/recettes quotidiennes totales
 $= 50 \text{ \$} / (50 \text{ \$} + 30 \text{ \$})$
 $= 50 \text{ \$} / 80 \text{ \$}$
 $= 62,5 \%$

- Recettes totales

Méthode des recettes totales

Recettes totales provenant de logement provisoire/recettes totales (période d'un an)
 $= (300 \times 50 \text{ \$}) / [(300 \times 50 \text{ \$}) + (200 \times 30 \text{ \$})]$
 $= 15\,000 \text{ \$} / 21\,000 \text{ \$}$
 $= 71 \%$

- Chambres disponibles

Méthode du nombre de chambres disponibles

Chambres pour logement provisoire/nombre total de chambres
 $= 1 / (1 + 1)$
 $= 1/2$
 $= 50 \%$

- Chambres-nuitées vendues

Nombre de chambres-nuitées vendues

Locations provisoires/total des locations
 $= 300 / (300 + 200)$
 $= 300 / 500$
 $= 60 \%$

Résultats du critère des 90 %

34. L'une ou l'autre de ces méthodes peut être utilisée en application du critère de «la totalité ou presque», à condition que la méthode soit utilisée de façon uniforme et qu'elle soit appropriée dans le contexte. Dans aucun des exemples précédents le critère n'est respecté, puisque le rapport est inférieur à 90 %. Par conséquent, la maison de pension serait considérée comme un immeuble d'habitation et non comme un hôtel ou gîte semblable.

Méthodes inacceptables

35. Le Ministère n'accepte pas les méthodes ci-dessous. Ces méthodes donnent des résultats déformés puisqu'elles ne comparent pas des fournitures équivalentes de location de chambre.

- Nombre de factures

Méthode des factures

Factures pour logement provisoire/factures totales = $300/(300 + 1)$ = 99,8 %

- Nombre de locataires Méthode des locataires

Locataires par nuit occupant un logement provisoire/nombre total de locataires = $300/(300 + 1)$ = 99,8 %

Autres renseignements 36. Pour d'autres renseignements sur les exclusions de la définition d'immeuble d'habitation, voyez la discussion de l'énoncé de politique P-154 «Habitations vendues pour être enlevées et déplacées» dans la section 19.2.4, *Immeubles résidentiels – Sujets particuliers*.

Logement en copropriété

Unité distincte 37. Un logement en copropriété (soit un appartement ou une maison en rangée) est un immeuble d'habitation qui est, ou est censé être, un espace délimité dans un bâtiment et désigné ou décrit comme étant une unité distincte sur le plan ou la description enregistrés y afférents, ou sur un plan ou une description analogues enregistrés en conformité avec les lois d'une province. Un logement en copropriété inclut tous les droits et intérêts fonciers afférents aux parties communes et autres dépendances ainsi que le fonds qui se rapporte à la propriété de l'unité.

Parc à roulettes résidentiel

Deux emplacements ou plus paragr. 123(1) 38. Un parc à roulettes résidentiel est un parc à roulettes comprenant au moins deux emplacements, où :

- Durée du bail
- a) 90 % ou plus des emplacements dans le parc à roulettes sont fournis, ou censés l'être, aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable pour une période de possession ou d'utilisation continues d'au moins, selon le cas :
- un mois, dans le cas de maisons mobiles ou autres habitations,
 - douze mois dans le cas d'une remorque de tourisme ou d'une maison motorisée, ou de quelque véhicule semblable qui n'est pas une habitation.
- Service à longueur d'année
- b) les emplacements conviennent à l'utilisation par les occupants d'une maison mobile (peu importe si le parc compte réellement des maisons mobiles ou non) comme lieu de résidence pour des particuliers tout au long de l'année. Cela signifie que les emplacements doivent recevoir les services publics et être accessibles pour utilisation par une maison mobile tout au long de l'année.

19.2 Immeubles résidentiels (suite)

Installations fixes et dépendances

39. Tous les bâtiments et toutes les installations fixes et les dépendances d'un parc à roulotte résidentiel qui sont raisonnablement nécessaires à l'usage des emplacements par des particuliers qui résident dans le parc ou à l'exploitation d'une entreprise qui consiste à fournir de tels emplacements (p. ex. un bureau de location) sont considérés comme faisant partie du parc à roulotte résidentiel.

40. Pour un exposé sur les ventes exonérées de fonds qui font partie d'un parc à roulotte résidentiel, voyez la section 19.5, *Fonds de terre*.

Habitation

Sens

41. Le terme «habitation» inclut :

- une maison individuelle;
- une maison jumelée;
- une maison en rangée;
- une unité en copropriété;
- une maison mobile;
- une maison flottante;
- un appartement;
- une chambre ou une suite d'hôtel, de motel, d'auberge ou de pension, une chambre dans une résidence d'étudiants, de personnes âgées ou handicapées ou d'autres particuliers;
- tout gîte semblable.

Maisons motorisées et remorques de tourisme
Énoncé de politique
P-104
paragr. 123(1)

42. Si une roulotte de parc, une remorque de tourisme ou une maison motorisée sert à des fins résidentielles et qu'elle est fixée en permanence sur le fonds de la même manière qu'une habitation, c'est-à-dire qu'elle est fixée sur une fondation permanente et pas seulement placée sur le fonds, elle peut être considérée comme une «habitation».

43. Les remorques de tourisme et les maisons motorisées ne sont pas habituellement fixées en permanence sur le fonds de la même manière qu'une habitation (c.-à-d. installées sur une fondation permanente) et elles ne sont donc habituellement pas considérées comme des habitations ou des immeubles d'habitation. Selon les circonstances, les roulettes de parc peuvent être fixées en permanence sur le fonds de la même manière qu'une habitation et, par conséquent, si elles sont utilisées à titre résidentiel, elles peuvent satisfaire aux exigences de la définition d'habitation et d'immeuble d'habitation. Pour plus de renseignements sur les maisons motorisées et les roulettes de tourisme, voyez le paragraphe 13 de cette section.

19.2 Immeubles résidentiels (suite)

Conditions

44. En outre, pour être considérée comme une habitation, l'unité ou une partie de celle-ci doit être répondre à l'un des critères suivants :

- elle est occupée par un particulier à titre résidentiel ou d'hébergement;
- elle est fournie par bail, licence ou accord semblable pour être utilisée par des particuliers à titre résidentiel ou d'hébergement;
- elle est vacante et sa dernière occupation ou fourniture était à titre résidentiel ou d'hébergement;
- elle est censée servir à titre résidentiel ou d'hébergement pour des particuliers si elle n'a jamais été utilisée ou occupée à une fin quelconque auparavant.

Exemple : dernière utilisation avant la vacance

Une maison a été utilisée pendant 40 ans à titre d'habitation, puis sa dernière utilisation depuis quelques années était celle de bureau d'un cabinet d'experts-comptables. Le bien est demeuré vacant depuis. Le cabinet d'experts-comptables vend maintenant le bien à un particulier.

Dans ce cas, la maison n'est pas considérée comme une habitation aux fins de la TPS/TVH car la dernière utilisation précédant la vacance n'était pas comme lieu de résidence ou d'hébergement pour des particuliers mais à titre de lieu d'affaires. Comme telle, la maison ne correspond pas à la définition d'immeuble d'habitation et elle est assujettie à la TPS/TVH au moment de sa vente. (Si la dernière utilisation avant la vacance avait été à titre résidentiel, le bien aurait été considéré comme une habitation même si la maison peut nécessiter d'importants travaux avant d'être habitable.)

Exemple : zonage commercial

Un locataire occupe un logement en copropriété uniquement à des fins résidentielles mais en raison du zonage, le propriétaire et le locataire sont liés par un bail commercial. Dans ce cas, le lieu occupé par le locataire uniquement à des fins résidentielles constitue une habitation. (Pourvu que l'habitation soit dans un immeuble d'habitation et que le locataire loue le local à des fins résidentielles pour une période de possession ou d'utilisation continues pour un mois ou plus, la fourniture du local loué est exonérée en application des dispositions de l'alinéa 6a) de la partie I de l'annexe V. Pour un examen de locations exonérées, voyez la section 19.2.2, *Immeubles résidentiels – Locations.*)

Logement provisoire

Définition paragr. 123(1)

45. «Logement provisoire» s'entend d'un logement pour une période d'occupation ou un droit d'occupation par un particulier dans un immeuble d'habitation ou une habitation, qui est fourni par bail, licence ou accord semblable pour une durée de moins d'un mois si l'occupation est pour utilisation à titre résidentiel ou d'hébergement. La période d'occupation est calculée comme une période d'occupation continue par le même particulier, que la location soit pour une journée ou pour une semaine.

46. Depuis le 23 avril 1996, le logement provisoire ne comprend pas l'occupation dans un immeuble d'habitation ou une habitation qui est fourni dans le cadre d'un arrangement de multipropriété ou qui est inclus dans la partie d'un voyage à forfait qui ne constitue pas la partie taxable d'un tel voyage.

Immeuble d'habitation à logement unique

47. Un immeuble d'habitation à logement unique est un immeuble d'habitation qui contient une seule habitation. Un logement en copropriété n'est pas considéré comme un immeuble d'habitation à logement unique.

Inclusion d'un duplex

48. Aux fins du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, accordé en application de l'article 254 (remboursement pour un immeuble d'habitation et un fonds achetés d'un constructeur), de l'article 254.1 (remboursement pour un immeuble d'habitation acheté d'un constructeur et le fonds est loué) et de l'article 256 (remboursement pour habitation construite par le propriétaire), un immeuble d'habitation à logement unique comprend un immeuble d'habitation à logements multiples comportant au plus deux habitations. Autrement dit, un duplex peut être considéré comme un immeuble d'habitation à logement unique aux fins du remboursement pour habitations.

48.1 En outre, depuis le 1^{er} juin 1997, la définition de «immeuble d'habitation à logement unique» est modifiée pour les fins des remboursements pour habitations neuves prévus aux articles 254, 254.1 et 256. À la suite de cette modification, un immeuble d'habitation à logements multiples qui contient une ou plusieurs habitations qui sont destinées à être fournies comme logement provisoire n'est plus exclu de l'admissibilité à un remboursement pour habitations neuves en vertu d'un de ces articles, pourvu que l'immeuble d'habitation soit la propriété d'un particulier ou qu'il ait été vendu à un particulier et qu'il serve principalement (plus de 50 %) comme lieu de résidence habituelle au propriétaire, à un particulier qui lui est lié ou à l'ex-époux ou ancien conjoint de fait du propriétaire. Ces immeubles d'habitation, communément appelés gîtes touristiques, peuvent donner droit au remboursement pour habitations neuves si les autres exigences prévues à l'article pertinent sont remplies. Pour plus de renseignements sur les gîtes touristiques et les remboursements pour habitations neuves, voyez les mémorandums sur la TPS/TVH suivants :

- 19.3.1, Remboursement *pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté)*
- 19.3.2, Remboursement *pour habitation construite par un constructeur (fonds loué)*
- 19.3.4, Remboursement *pour habitation construite par le propriétaire*

Rénovations majeures

Lignes directrices
s 123(1)

49. La définition de rénovations majeures au paragraphe 123(1) s'applique aux rénovations apportées à un immeuble d'habitation, dont l'ampleur a tellement changé le caractère de l'ancien immeuble qu'il serait considéré, une fois les travaux achevés, essentiellement comme un immeuble d'habitation nouvellement construit. Des rénovations majeures sont généralement considérées comme étant faites dans le cas où l'intérieur de l'immeuble existant a virtuellement été enlevé ou remplacé (c.-à-d. évidé) et qu'une fois les travaux achevés, l'immeuble rénové ou modifié est un immeuble d'habitation ou fait partie d'un tel immeuble.

Statut d'une adjonction

50. La construction d'une adjonction à un immeuble d'habitation existant n'est pas prise en considération lorsqu'il s'agit de déterminer si un immeuble existant a fait l'objet de rénovations majeures, mais elle peut être pertinente lorsqu'il faut décider s'il y a eu ou non construction d'un immeuble d'habitation. Lorsque l'immeuble d'habitation existant a en réalité subi des rénovations majeures, l'adjonction peut en faire partie.

Autres renseignements
Bulletin d'information
technique B-092

51. Les facteurs dont il faut tenir compte pour déterminer s'il s'agit de rénovations majeures dans le cas d'un immeuble d'habitation sont traités dans le bulletin d'information technique (B-092) *Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*. Consultez ce bulletin aussi pour plus de renseignements sur les remboursements pour habitations neuves et rénovations majeures.

Parc à roulettes

52. Un parc à roulettes est un fonds qui est composé exclusivement des éléments suivants :

Critères

- un emplacement ou plus, chacun étant fourni, ou censé l'être, par bail, licence ou accord semblable à une personne qui y placera une maison mobile, une remorque de tourisme ou une maison motorisée (ou encore un véhicule ou une remorque semblable);
- tout autre fonds qui est raisonnablement nécessaire à l'utilisation, ou censé l'être, des emplacements par les occupants;
- le fonds qui est vraisemblablement nécessaire à l'exploitation du parc.