



# Série des mémorandums sur la TPS/TVH

## 19.4.2 Immeubles commerciaux — Fournitures réputées

Août 1999

Avis de modification au Mémorandum 19.4.2, Immeubles commerciaux -  
- Fournitures réputées, paragraphe 56, le 7 janvier 2002

### Aperçu

Ce mémorandum sur la TPS/TVH porte sur le traitement aux fins de la TPS/TVH des immobilisations (immeubles). On y examine plus particulièrement le traitement d'une fourniture réputée (une vente réputée ou un achat réputé) qui résulte d'un changement important de la mesure dans laquelle un inscrit utilise une immobilisation (immeuble) dans le cadre de ses activités commerciales.

Immobilisations .....	2
Immeuble réservé pour utilisation à titre d'immobilisation .....	3
Règles sur le changement d'utilisation .....	4
Changements d'utilisation négligeables .....	5
Règles sur le changement d'utilisation pour la plupart des personnes .....	6
Début de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales	
Augmentation de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales	
Cessation de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales	
Réduction de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales	
Règles sur le changement d'utilisation pour les institutions financières .....	16
Règles sur le changement d'utilisation pour les particuliers .....	18
Règles sur le changement d'utilisation pour les organismes de services publics (OSP) .....	23
Tableau sommaire des dispositions sur le changement d'utilisation .....	25
Fourniture à soi-même ou changement d'utilisation .....	25

### Avertissement

Les renseignements contenus dans le présent mémorandum 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 mémorandum 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.

[Modifications  
proposées]

[Les renseignements qui reflètent des modifications proposées figurent entre crochets.] Dans ce mémorandum, les modifications proposées qui figurent entre crochets découlent de l'avis de motion des voies et moyens déposé le 4 juin 1999. Les commentaires contenus dans ce mémorandum ne devraient pas être considérés comme une déclaration du Ministère selon laquelle ces modifications auront effectivement force de loi dans leur forme actuelle.

### Immobilisations

Définition  
paragr. 123(1)

1. « Immobilisation » s'entend, aux fins de la TPS/TVH, du bien d'une personne qui est son immobilisation au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, ou qui le serait si la personne était un contribuable aux termes de cette loi, à l'exclusion des biens visés aux catégories 12, 14 ou 44 de l'annexe II du *Règlement de l'impôt sur le revenu*.

*Loi de l'impôt sur le  
revenu*

2. L'article 54 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* donne la définition suivante des immobilisations d'un contribuable :

« a) tous biens amortissables du contribuable;

b) tous biens (autres que des biens amortissables) dont la disposition se traduirait pour le contribuable par un gain ou une perte en capital. »

3. Parmi les biens exclus de la définition sous le régime de la TPS/TVH, les catégories 12 et 44 de l'annexe II du *Règlement de l'impôt sur le revenu* ne comprennent en général pas les immeubles. Toutefois, dans des circonstances restreintes, des articles comme les droits d'utiliser des immeubles fournis par licence ou concession pour une période de temps limitée pourraient être inclus dans la catégorie 14 et ne seraient donc pas considérés comme des immobilisations aux fins de la TPS/TVH.

Exclusions

4. Un immeuble qui est un inventaire (p. ex. un bien acquis ou détenu pour vente dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risque ou d'une affaire de caractère commercial) n'est pas considéré comme une immobilisation.

### Immeuble réservé pour utilisation à titre d'immobilisation

- Vente et rachat réputés  
art. 196.1
5. Si un inscrit réserve un immeuble pour l'utiliser à titre d'immobilisation, ou pour améliorer une immobilisation, et si immédiatement avant la réservation l'immeuble ne constituait ni une immobilisation ni des améliorations à une immobilisation, l'inscrit est réputé avoir effectué une fourniture à soi-même du bien, c'est-à-dire qu'il est réputé avoir vendu et racheté le bien. Si le bien a été acquis la dernière fois pour consommation, utilisation ou fourniture dans le cadre d'activités commerciales, l'inscrit est réputé avoir perçu la taxe calculée sur la juste valeur marchande du bien au moment de le réserver et avoir payé la taxe si l'acquisition réputée n'était pas une fourniture exonérée. Comme il est réputé avoir payé la taxe, l'inscrit peut demander un crédit de taxe sur les intrants (CTI) dans la mesure où l'immobilisation ou l'amélioration est destinée à être utilisée dans le cadre d'activités commerciales.
- Exemple
- Un promoteur qui est un inscrit possède plusieurs hectares de terrain qu'il a divisé en lots pour un projet domiciliaire. Le promoteur décide de réserver trois lots pour les bureaux de l'entreprise et l'entreposage du matériel. En retirant les trois lots de l'inventaire pour les utiliser à titre d'immobilisation, le promoteur est réputé avoir payé et perçu la taxe calculée sur la juste valeur du bien au moment où les lots ont été réservés. Bien que dans la déclaration visant la période le promoteur doive déclarer la taxe réputée perçue, puisque les lots sont utilisés comme immobilisations (immeubles) dans le cadre des activités commerciales de l'inscrit, il peut demander un CTI compensatoire, dans la même déclaration, relativement à l'acquisition réputée dans la mesure où le bien est utilisé dans le cadre d'activités commerciales, soit 100 % dans ce cas.
- ss-al. 196.1b)(ii)
6. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 1997, si le bien n'était pas utilisé dans le cadre des activités commerciales de l'inscrit avant d'être réservé, ou si la fourniture est une fourniture exonérée, le montant de TPS/TVH que l'inscrit est réputé avoir payé est égal à la teneur en taxe du bien au moment de la fourniture réputée. Le calcul de la teneur en taxe d'un bien est expliqué dans la discussion sur le début de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales. Voyez le paragraphe 20.
- Avant avril 1997
7. Avant le 1<sup>er</sup> avril 1997, si le bien n'était pas utilisé dans le cadre des activités commerciales de l'inscrit avant d'être réservé, ou si la fourniture était une fourniture exonérée, l'inscrit était réputé avoir payé un montant de taxe égal à  $A \times B$ , où:
- A** représente le moins élevé des montants suivants :
- la taxe réellement payable par l'inscrit relativement à sa dernière acquisition ou importation du bien,
  - la taxe calculée sur la juste valeur marchande du bien au moment où il est réservé;
- B** représente 100 % moins le pourcentage du remboursement auquel la personne avait droit, le cas échéant, en application de l'article 259 (remboursement aux OSP) relativement à la dernière acquisition ou importation du bien.

### Règles sur le changement d'utilisation

## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

---

Immobilisations (biens meubles) ou immobilisations (immeubles)

8. Les règles sur le changement d'utilisation qui s'appliquent aux immobilisations (immeubles) sont différentes de celles qui s'appliquent aux immobilisations (biens meubles). En général, l'admissibilité aux CTI et le statut fiscal des fournitures d'immobilisations (biens meubles), y compris les fournitures réputées provenant d'un changement d'utilisation, dépendent de l'utilisation principale (plus de 50 %) du bien. Par ailleurs, l'admissibilité aux CTI et le statut fiscal des fournitures d'immobilisations (immeubles), y compris les fournitures réputées provenant d'un changement d'utilisation, sont fonction de l'utilisation réelle (habituellement exprimée en pourcentage) du bien dans le cadre d'activités commerciales. (Le memorandum sur la TPS/TVH 19.1, *Les immeubles et la TPS/TVH*, contient une discussion générale des CTI et des immeubles.)

Application générale

9. En général, un inscrit peut demander des CTI pour la TPS/TVH payée ou payable sur l'acquisition d'immobilisations (immeubles) dans la mesure où les biens sont utilisés dans le cadre d'activités commerciales. Le début de l'utilisation d'immobilisations (immeubles) dans le cadre d'activités commerciales est réputé être la même chose que la réception d'une fourniture du bien et, sauf si la fourniture est une fourniture exonérée, l'inscrit est réputé avoir payé la TPS/TVH sur la fourniture. L'augmentation, de 10 % ou plus, de l'utilisation commerciale d'immobilisations (immeubles) est réputée être la même chose que la réception d'une fourniture de la partie de l'immeuble égale à l'augmentation. Sauf s'il s'agit d'une fourniture exonérée, l'inscrit est réputé avoir payé la TPS/TVH sur l'acquisition réputée de la partie du bien dont l'utilisation change de non commerciale à commerciale. L'inscrit peut demander un CTI équivalent au montant de la taxe réputée.

10. Si un inscrit réduit, de 10 % ou plus, la mesure dans laquelle l'immobilisation (immeuble) est utilisée dans le cadre d'activités commerciales sans cesser l'utilisation commerciale, l'inscrit est réputé avoir vendu une partie de l'immobilisation (immeuble) jusqu'à concurrence de la réduction et avoir perçu la TPS/TVH sur la partie du bien qui ne fait plus l'objet d'une utilisation commerciale. Lorsqu'un inscrit cesse l'utilisation commerciale d'une immobilisation (immeuble) ou réduit l'utilisation commerciale à moins de 10 % (cela ne s'applique pas aux institutions financières) et commence à utiliser le bien à d'autres fins, le bien entier est réputé avoir été vendu et acquis de nouveau, y compris la perception et/ou le versement de la taxe réputée. L'obligation fiscale qui en résulte donne lieu à la récupération des CTI demandés auparavant et tient compte de la juste valeur marchande actuelle du bien, si sa valeur a diminué.

### Changements d'utilisation négligeables

Moins de 10 %  
art. 197

11. Si une immobilisation (immeuble) utilisée dans le cadre d'activités commerciales fait l'objet d'un changement d'utilisation qui représente un changement de moins de 10 % par rapport à son utilisation totale, l'inscrit est réputé ne pas avoir changé l'utilisation du bien. Toutefois, de petits changements d'utilisation s'accroissent depuis le moment de la dernière acquisition ou du dernier changement important d'utilisation de l'immobilisation (immeuble). Par exemple, une baisse de 5 % de l'utilisation d'une immobilisation (immeuble) dans le cadre d'activités commerciales suivie d'une autre baisse de 5 % produirait, si pris ensemble, un changement d'utilisation non négligeable. La cessation de l'utilisation d'une immobilisation (immeuble) dans le cadre d'activités commerciales constitue un changement d'utilisation important dans tous les cas, même si le changement d'utilisation est de moins de 10 %.

Règles régissant les immobilisations (immeubles)

12. Soulignons que la règle concernant les changements d'utilisation négligeables s'applique pour les fins des paragraphes 206(2), 206(3), 206(5), 207(2), 208(2) et 208(3). Il s'agit des règles sur le changement d'utilisation des immobilisations (immeubles) qui s'appliquent aux inscrits autres qu'un organisme du secteur public qui n'est pas une institution financière. Puisqu'un changement d'utilisation d'une immobilisation (immeuble) d'un organisme de services publics (OSP) est traité sous les règles sur le changement d'utilisation d'immobilisations (biens meubles), c'est-à-dire, les règles sur l'utilisation principale, la règle sur les changements d'utilisation négligeables ne s'applique pas aux immobilisations (immeubles) d'un OSP. Par exemple, si un changement d'utilisation de 2 % signifie que l'immobilisation (immeuble) d'un OSP n'est plus utilisée principalement dans le cadre d'activités commerciales, le changement est important pour les fins des règles sur le changement d'utilisation. De même, si un changement d'utilisation de 25 % ne change pas l'utilisation principale du bien, le changement est négligeable pour les fins des règles sur le changement d'utilisation.

Note: Un « organisme du secteur public » désigne un gouvernement ou un organisme de services publics. Un « organisme de services publics » désigne un organisme à but non lucratif, un organisme de bienfaisance, une municipalité, une administration scolaire, une administration hospitalière, un collège public ou une université. Le sigle OSP utilisé dans ce mémorandum désigne un organisme de *services publics*.

paragr. 204(1)

13. Par ailleurs, des changements quant à l'utilisation des immobilisations (biens meubles) d'une institution financière dont le coût pour celle-ci est de plus de 50 000 \$ sont traités comme si les immobilisations (biens meubles) étaient des immobilisations (immeubles). Ainsi, la règle concernant les changements d'utilisation négligeables prévue à l'article 197 s'applique à de tels biens.

14. Si l'inscrit est un particulier et que le changement d'utilisation, si petit soit-il, signifie que l'immobilisation (immeuble) du particulier est maintenant utilisée principalement aux fins personnelles du particulier ou d'un particulier qui lui est lié, la règle prévue à l'article 197 ne s'applique pas. Par exemple, si un particulier qui est un inscrit change de 5 % l'utilisation d'une immobilisation (immeuble) et si ce changement signifie qu'au cours de la période de déclaration pendant laquelle le changement est survenu, le bien commence à être utilisé principalement (plus de 50 %) aux fins personnelles du particulier, le particulier est réputé, aux termes des dispositions du paragraphe 207(1), avoir cessé d'utiliser le bien dans le cadre de ses activités commerciales et d'avoir effectué le paiement et la perception de la taxe réputée, même si le changement global était de moins de 10 %.

### Règles sur le changement d'utilisation pour la plupart des personnes

Changement  
d'utilisation  
art. 206

15. Les dispositions qui régissent les changements d'utilisation des immobilisations (immeubles) de la plupart des personnes qui sont des inscrits aux fins de la TPS/TVH se trouvent à l'article 206 de la Loi. Un inscrit qui est un particulier ou un organisme du secteur public qui n'est pas une institution financière n'est pas visé par ces dispositions. Les paragraphes 41 à 53 contiennent des renseignements concernant les particuliers qui sont des inscrits. Les paragraphes 54 à 57 renferment des renseignements concernant les OSP. Pour obtenir des renseignements sur les règles spéciales applicables aux institutions financières, voyez les paragraphes 37 à 40.

#### • Début de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales

Cas général  
paragr. 206(2)

16. L'inscrit, autre qu'un particulier ou un organisme du secteur public qui n'est pas une institution financière, qui a acquis une immobilisation (immeuble) la dernière fois en vue de l'utiliser dans le cadre d'activités non commerciales et qui commence à l'utiliser dans le cadre d'activités commerciales est réputé, aux termes du paragraphe 206(2), avoir reçu une fourniture par vente de l'immeuble. Sauf s'il s'agit d'une fourniture exonérée, l'inscrit est réputé avoir payé la taxe sur l'acquisition réputée.

17. Est exclu de l'application du paragraphe 206(2) l'inscrit qui devient un inscrit au moment où il utilise une immobilisation (immeuble) dans le cadre d'une activité commerciale. Le paragraphe 171(1), qui prévoit les règles sur le début de l'inscription, traite de cette situation. Aux termes du paragraphe 171(1), lorsqu'un petit fournisseur devient un inscrit, la personne est réputée avoir payé la taxe sur tous les biens qu'elle détient à ce moment pour consommation, utilisation ou fourniture dans le cadre de ses activités commerciales. Cela permet à la personne de demander des CTI pour la taxe qui n'était pas recouvrable auparavant. (Les CTI et l'inscription seront abordés dans le chapitre 8, *Crédits de taxe sur les intrants – CTI admissibles*, de la Série des mémorandums sur la TPS/TVH.)

## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

---

Utilisation dans le cadre d'autres activités paragr. 141(3)	18. Le paragraphe 206(2) ne s'applique que si le bien est utilisé à plus de 10 % dans le cadre d'activités commerciales. Si l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales est de 10 % ou moins, l'inscrit n'a pas droit à un CTI relativement au bien aux termes de l'article 141, qui dispose que si le bien est utilisé à 90 % ou plus dans le cadre d'activités qui ne sont pas commerciales, le bien n'est pas utilisé dans le cadre d'activités commerciales. (Soulignons que l'article 141 ne s'applique pas aux institutions financières.)
Taxe réputée payée	19. Depuis le 1 <sup>er</sup> avril 1997, la taxe qui est réputée avoir été payée sur l'acquisition réputée en application du paragraphe 206(2) est égale au montant de la teneur en taxe du bien au moment de l'acquisition réputée.
Définition : teneur en taxe paragr. 123(1)	20. La teneur en taxe d'un immeuble est établie selon une formule donnée. En termes simples, on calcule la teneur en taxe de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"><li>• totaliser tous les montants de taxe payables au moment de la dernière acquisition ou importation<sup>1</sup> du bien;</li><li>• ajouter tous les montants de taxe payables à n'importe quel moment à l'égard des améliorations (produits et services) acquises, importées ou transférées dans une province participante après la dernière acquisition ou importation;</li><li>• déduire tous les montants de taxe recouvrables au moyen d'un remboursement ou d'une remise (sauf un CTI);</li><li>• multiplier le montant net par le facteur qui tient compte de la dépréciation de la juste valeur marchande du bien depuis que le bien a été acquis pour la dernière fois.</li></ul>
Calcul de la teneur en taxe	21. En ce qui concerne un bon nombre d'inscrits, la teneur en taxe d'un bien est calculée au moyen de la formule donnée à l'alinéa <i>a</i> ) de la définition de teneur en taxe au paragraphe 123(1). (Remarque : cette formule ne s'applique ni aux institutions financières désignées particulières – voyez les paragraphes 38 et 39, ni aux biens transférés dans une province participante, c'est-à-dire une province où la TVH s'applique, soit la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et Terre-Neuve – voyez le paragraphe 22) :  $(A - B) \times C$ où :  A représente le total des montants suivants :

---

Note<sup>1</sup> « Importation » dans ce contexte s'entend d'articles importés comme les maisons mobiles ou flottantes, ou d'articles devant être affixés à un immeuble pour en faire partie, comme une clôture.

## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

---

- (i) la taxe qui était payable par le demandeur relativement à la dernière acquisition ou importation du bien par lui;
- (ii) la taxe qui était payable relativement aux améliorations apportées au bien que le demandeur a acquises, importées ou transférées dans une province participante après la dernière acquisition ou importation du bien;
- (iii) la taxe qui aurait été payable dans l'une ou l'autre des situations susmentionnées, n'eût été l'application du paragraphe 153(4)<sup>2</sup> ou de l'article 167<sup>3</sup> ou encore le fait que le bien ou les améliorations ont été acquis par le demandeur pour consommation, utilisation ou fourniture exclusive dans le cadre de ses activités commerciales;
- (iv) la taxe prévue aux articles 218 ou 218.1 (taxe payable sur des fournitures taxables importées) ou à la section IV.1 (autocotisation de la taxe relative à un bien transféré dans une province participante à partir d'une province non participante) que la personne aurait dû payer si le bien ou les améliorations n'avaient pas été pour utilisation exclusive dans le cadre de ses activités commerciales.

### **B** le total des montants suivants :

- (i) les taxes visées au point **A** (ci-dessus) que la personne n'avait pas à payer en vertu d'une autre loi ou législation.
- (ii) tous les montants de taxe, dont il est question aux points **A(i)** et **A(ii)** ci-dessus, que le demandeur pouvait récupérer au moyen d'un remboursement ou d'une remise de taxe, ou aurait pu les récupérer si le bien ou les améliorations avaient été acquis pour utilisation exclusive dans le cadre d'activités non commerciales, à l'exception des CTI et des montants dont il est question au point **B(i)**;

---

Note<sup>2</sup>

Les dispositions du paragraphe 153(4) s'appliquent si un fournisseur qui est un inscrit accepte un bien qui est un bien meuble corporel d'occasion (ou un droit de tenure à bail y afférent) à titre de contrepartie totale ou partielle d'un autre bien meuble corporel.

Note<sup>3</sup>

Aux termes des dispositions de l'article 167, la vente autrement taxable d'une entreprise peut être exonérée de la taxe si les deux parties à la transaction font un choix en ce sens (formulaire GST44). Aussi en application de l'article 167, il peut y avoir transfert en franchise de taxe des biens d'entreprise d'un particulier décidé, si des conditions particulières sont remplies. Pour une discussion de l'article 167, voyez le mémorandum sur la TPS/TVH 19.4.1, *Immeubles commerciaux – Ventes et locations*.



## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

(iii) les montants de taxe, dont il est question aux points A(iii) et A(iv) ci-dessus, que le demandeur avait le droit de récupérer au moyen d'un remboursement ou d'une remise de taxe en vertu de la Loi, ou d'une autre loi ou législation, ou aurait eu le droit de les récupérer si la taxe avait été payable et si le bien ou les améliorations avaient été acquis pour utilisation exclusive dans le cadre d'activités non commerciales, à l'exception des CTI et des montants dont il est question au point B(i);

C 1 ou, s'il est inférieur, le résultat du calcul suivant :

juste valeur marchande au moment où la teneur en taxe est établie  
contrepartie payable pour la dernière acquisition + contrepartie des améliorations

### Exemple

En 1995, la compagnie Nosbiens Ltée a acheté un immeuble de bureaux à Halifax en Nouvelle-Écosse pour 200 000 \$ plus la TPS de 14 000 \$. Le bien était utilisé exclusivement dans le cadre d'activités exonérées jusqu'en août 1997, moment où la compagnie a dépensé 8 000 \$ plus 1 200 \$ de TVH pour rénover le bien afin de l'utiliser en partie dans le cadre d'activités commerciales. Au moment du début de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales, c'est-à-dire au moment de l'acquisition réputée, la juste valeur marchande du bien avait baissé à 180 000 \$. L'immeuble est utilisé à 40 % dans le cadre d'activités commerciales. La compagnie a droit à un CTI égal à la taxe réputée payée qui est la proportion de la teneur en taxe de l'immeuble, qui reflète la mesure d'utilisation dans le cadre d'activités commerciales au moment de l'acquisition réputée :

CTI = taxe réputée payée

Taxe réputée payée = teneur en taxe × 40 %

La teneur en taxe du bien au moment de la vente réputée est :

$(A - B) \times C$

$= (14\,000 \$ + 1\,200 \$) - 0) \times \text{le moindre de 1 et } \frac{180\,000 \$}{200\,000 \$ + 8\,000 \$}$

$= 15\,200 \$ \times \text{le moindre de 1 et } 0,865$

$= 13\,148 \$$

Par conséquent, la compagnie peut demander un CTI de 5 259,20 \$

(soit 13 148 \$ × 40 %).

Teneur en taxe : alinéa  
b)  
Transfert dans une  
province participante

22. La méthode utilisée pour calculer la teneur en taxe varie lorsque le bien était transféré d'une province non participante dans une province participante. Dans ce cas, l'alinéa b) de la définition de teneur en taxe s'applique. Dans tous les autres cas (p. ex., s'il s'agit d'un bien acquis la dernière fois dans une province participante ou d'un bien transféré dans une province non participante), l'alinéa a) s'applique pour calculer la teneur en taxe.

## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

---

Par exemple, si un bien est acheté dans une province non participante pour 10 000 \$ et que la TPS de 700 \$ est payable sur cet achat, la teneur en taxe du bien immédiatement après l'achat s'élève à 700 \$. Si l'on suppose que le bien doit être utilisé exclusivement dans le cadre des activités commerciales de l'inscrit, celui-ci a droit à un CTI de 700 \$. Si, par la suite, le bien est transféré dans une province participante en vue d'être utilisé exclusivement dans le cadre d'activités commerciales à un moment où sa juste valeur marchande s'établit à 5 000 \$, sa teneur en taxe, déterminée conformément à l'alinéa b) de la définition, est égale au total des montants suivants :

- la teneur en taxe du bien immédiatement avant son transfert dans la province, soit 350 \$  $((5\,000\ \$/10\,000\ \$) \times 700\ \$)$  dans cet exemple;
- la taxe qui est payable relativement au transfert du bien dans la province, soit 400 \$ (8 % de 5 000 \$) dans cet exemple.

L'inscrit aurait donc droit à un crédit de taxe sur les intrants additionnel de 400 \$. La teneur en taxe sera donc de 750 \$. Si l'inscrit cesse d'utiliser le bien dans le cadre de ses activités commerciales peu après le transfert, il sera alors tenu, en application des règles sur le changement d'utilisation d'une immobilisation, de payer une taxe égale à la teneur en taxe applicable, soit 750 \$.

Avant avril 1997

23. Avant le 1<sup>er</sup> avril 1997, pour une acquisition réputée aux termes du paragraphe 206(2), le CTI était calculé comme suit :

**A** × **B**

où :

**A** représentait le moins élevé des montants suivants :

- (i) la taxe réellement payable par l'inscrit relativement à la dernière acquisition et aux améliorations apportées au bien,
- (ii) 7 % de la juste valeur marchande du bien au moment du changement d'utilisation;

**B** 100 % moins le pourcentage réglementaire du remboursement accordé, le cas échéant, à un OSP en application de l'article 259 relativement à la taxe payable sur la dernière acquisition et sur les améliorations apportées par la suite au bien (l'OSP doit avoir choisi, aux termes de l'article 211, de traiter la fourniture exonérée d'un immeuble comme une fourniture taxable).

24. Si la juste valeur marchande du bien, au moment du changement d'utilisation, avait augmenté depuis la dernière acquisition du bien, le CTI aurait été limité au pourcentage de la taxe réellement payable à l'égard la partie du bien qui était utilisée ou fournie dans le cadre d'activités commerciales. Dans les cas où la juste valeur marchande du bien au moment du changement d'utilisation était inférieure à la valeur sur laquelle la TPS a été calculée, le CTI aurait été limité à un montant inférieur.

- **Augmentation de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales**

Cas général  
paragr. 206(3)

25. L'inscrit, autre qu'un particulier ou un organisme du secteur public qui n'est pas une institution financière, qui utilise actuellement une immobilisation (immeuble) dans le cadre d'activités commerciales et qui augmente d'au moins 10 % la mesure dans laquelle le bien est utilisé dans le cadre d'activités commerciales est réputé avoir reçu la fourniture de la partie du bien qui était utilisée dans le cadre d'activités non commerciales et qui est maintenant utilisée dans le cadre d'activités commerciales. Sauf si la fourniture réputée est une fourniture exonérée, l'inscrit est réputé avoir payé la taxe à l'égard de la fourniture. L'inscrit peut demander un CTI égal au montant de taxe réputée payée sur la fourniture réputée.

26. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 1997, le montant de taxe que l'inscrit est réputé avoir payé au moment de la fourniture réputée est déterminé au moyen de la formule suivante :

$$A \times B$$

où :

**A** représente la teneur en taxe de l'immeuble immédiatement avant le moment de la fourniture réputée,

**B** le pourcentage qui représente la mesure dans laquelle l'inscrit a augmenté l'utilisation qu'il fait de l'immeuble dans le cadre de ses activités commerciales par rapport à l'utilisation totale qu'il en fait au moment de la fourniture réputée.

Exemple

La compagnie Nosbiens ltée mentionnée dans l'exemple au paragraphe 21 a augmenté de 40 % à 75 % l'utilisation de son immeuble dans le cadre d'activités commerciales. La juste valeur marchande du bien est passée de 180 000 \$ à 225 000 \$ immédiatement avant le changement de la mesure de l'utilisation. Par conséquent, la taxe réputée payée par la compagnie à la suite de l'augmentation de l'utilisation de l'immeuble dans le cadre d'activités commerciales équivaut à 35 % de la teneur en taxe au moment de l'acquisition réputée :

$$\text{Teneur en taxe (selon la formule donnée au paragraphe 21)} = (A - B) \times C$$

$$= 15\,200 \$ \times \text{le moindre de 1 et } \frac{225\,000 \$}{200\,000 \$ + 8\,000 \$}$$

$$= 15\,200 \$ \times \text{le moindre de 1 et } 1,082$$

$$= 15\,200 \$$$

$$\text{Taxe réputée payée} = 15\,200 \$ \times 35 \% = 5\,320 \$$$

La compagnie peut donc demander un CTI de 5 320 \$.

Avant le 1er avril 1997

27. Avant le 1<sup>er</sup> avril 1997, le montant de taxe qui était réputé avoir été payé était égal au montant déterminé selon la formule  $A \times B \times C$  où :

**A** représentait le moins élevé des montants suivants :

## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

- (i) la taxe réellement payable (ou qui aurait été payable en l'absence de l'article 167) relativement à la dernière acquisition et aux améliorations apportées au bien par la suite,
- (ii) 7% de la juste valeur marchande du bien immédiatement avant l'augmentation de l'utilisation;

- B** le pourcentage d'augmentation de l'utilisation du bien dans le cadre d'activités commerciales;
- C** 100 % moins le pourcentage réglementaire du remboursement accordé à un OSP en application de l'article 259, le cas échéant, relativement à toute taxe payable sur le bien (l'OSP doit avoir choisi, aux termes de l'article 211, de traiter la fourniture exonérée d'un immeuble comme une fourniture taxable).

### • Cessation de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales

Cas général  
paragr. 206(4)

28. L'inscrit, sauf un particulier ou un organisme du secteur public qui n'est pas une institution financière, qui a acquis un immeuble la dernière fois en vue de l'utiliser comme immobilisation dans le cadre de ses activités commerciales et qui commence à l'utiliser exclusivement à d'autres fins, est réputé avoir vendu et racheté le bien et, sauf si la fourniture est une fourniture exonérée, avoir perçu et versé la TPS/TVH. En ce qui concerne les personnes autres que les institutions financières et les OSP qui n'ont pas fait un choix en application de l'article 211, cette vente réputée survient immédiatement avant le moment où l'inscrit commence à utiliser l'immeuble à 90 % ou plus à d'autres fins.

Montant de taxe  
réputée

29. Le montant de TPS/TVH que le fournisseur est réputé avoir payé et perçu au moment de la vente réputée est égal à la teneur en taxe du bien à ce moment.

Exemple

La compagnie Nosbiens ltée mentionnée dans l'exemple précédent cesse d'utiliser son immeuble dans le cadre d'activités commerciales en juin 1998. La juste valeur marchande du bien à ce moment est de 215 000 \$. Par conséquent, la taxe réputée perçue par la compagnie au moment où elle commence à utiliser le bien à 90 % ou plus à des fins non commerciales est égale à la teneur en taxe en juin 1998, soit :

$$\begin{aligned} \text{Teneur en taxe} &= (\mathbf{A} - \mathbf{B}) \times \mathbf{C} \\ &= (15\,200 \$ - 0) \times \text{le moindre de } 1 \text{ et } \frac{215\,000 \$}{200\,000 \$ + 8\,000 \$} \\ &= 15\,200 \$ \times \text{le moindre de } 1 \text{ et } 1,033 \\ &= 15\,200 \$ \end{aligned}$$

Ainsi, la taxe réputée perçue par la compagnie au moment de la vente réputée est de 15 200 \$. La compagnie doit déclarer cette taxe dans sa déclaration pour la période de déclaration au cours de laquelle la vente a lieu.

Avant avril 1997

30. Avant le 1<sup>er</sup> avril 1997, l'obligation fiscale était calculée comme suit :

$$(A \times B \times C) + (D \times (100 \% - B) \times E)$$

où :

- A représentait 7 % de la juste valeur marchande du bien au moment où il a commencé à être utilisé exclusivement autrement que dans le cadre d'activités commerciales,
- B le pourcentage de l'utilisation du bien dans le cadre d'activités commerciales immédiatement avant le moment donné,
- C 100 % moins le pourcentage réglementaire du remboursement accordé à un OSP en application de l'article 259, le cas échéant, relativement à la taxe payable sur le bien avant le début ou la cessation de l'utilisation du bien dans le cadre d'activités commerciales (l'OSP doit avoir choisi, aux termes de l'article 211, de traiter la fourniture exonérée d'un immeuble comme une fourniture taxable),
- D le moindre de la taxe réellement payable (ou qui aurait été payable en l'absence de l'article 167) par l'inscrit relativement à la dernière acquisition et aux améliorations apportées par la suite au bien et 7 % de la juste valeur marchande du bien à ce moment,
- E 100 % moins le pourcentage réglementaire du remboursement accordé à un OSP en application de l'article 259, le cas échéant, relativement à la taxe payable à l'égard de la dernière acquisition et des améliorations apportées au bien (l'OSP doit avoir choisi, aux termes de l'article 211, de traiter la fourniture exonérée d'un immeuble comme une fourniture taxable).

CTI  
paragr. 193(1)

31. Si la dernière acquisition de l'immobilisation (immeuble) était une fourniture taxable et si le bien n'était pas utilisé exclusivement comme immobilisation dans le cadre d'activités commerciales, une partie de la taxe peut demeurer enchâssée dans le coût du bien. Pour éviter l'application en cascade de la taxe au moment de la vente réputée, c'est-à-dire lorsque l'inscrit commence à utiliser le bien à des fins autres qu'à titre d'immobilisation dans le cadre d'activités commerciales, l'inscrit peut demander un CTI en application du paragraphe 193(1) pour la taxe non créditée ou non remboursée auparavant qui est enchâssée dans le coût du bien ainsi que pour la taxe payée ou payable soulevée par la vente réputée. (Le mémorandum sur la TPS/TVH 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*, renferme des renseignements sur le calcul du crédit pour immeubles.)

- **Réduction de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales**

## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

Cas général  
paragr. 206(5)

32. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 1997, l'inscrit, sauf un particulier ou un organisme du secteur public qui n'est pas une institution financière, qui réduit l'utilisation commerciale d'une immobilisation (immeuble) d'au moins 10 % sans cesser l'utilisation commerciale est réputé avoir effectué une fourniture immédiatement avant la réduction de l'utilisation de l'immobilisation (immeuble) selon la mesure de la réduction. Par conséquent, l'inscrit est réputé avoir perçu la TPS/TVH sur la fourniture réputée au moment de la réduction de l'utilisation commerciale. Pour calculer la taxe nette pour la période de déclaration au cours de laquelle la fourniture réputée a eu lieu, l'inscrit calcule le montant de la taxe réputée selon la formule suivante :

$$\mathbf{A \times B}$$

où:

**A** représente la teneur en taxe de l'immeuble au moment de la réduction de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales;

**B** le pourcentage qui représente la mesure dans laquelle l'inscrit a réduit l'utilisation qu'il fait de l'immeuble dans le cadre de ses activités commerciales par rapport à l'utilisation totale qu'il en fait au moment de la réduction de l'utilisation du bien dans le cadre d'activités commerciales.

Exemple

Si la compagnie Nosbiens ltée mentionnée dans les exemples précédents n'avait pas cessé l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales en juin 1998, mais si elle avait plutôt réduit de 75 % à 35 % l'utilisation commerciale de son immeuble, elle serait réputée avoir perçu une taxe sur la fourniture réputée égale à 40 % de la teneur en taxe de l'immeuble. La juste valeur marchande du bien à ce moment est de 215 000 \$.

$$\text{Teneur en taxe (voyez le paragraphe 21)} = (\mathbf{A} - \mathbf{B}) \times \mathbf{C}$$

$$= (15\,200 \$ - 0) \times \text{le moindre de 1 et } \frac{215\,000 \$}{200\,000 \$ + 8\,000 \$}$$

$$= 15\,200 \$ \times \text{le moindre de 1 et } 1,033$$

$$= 15\,200 \$$$

Ainsi, la taxe réputée perçue par la compagnie Nosbiens ltée au moment de la vente réputée est de  $(15\,200 \$ \times 40 \%) = 6\,080 \$$ . La compagnie est tenue de rendre compte de cette taxe dans sa déclaration pour la période de déclaration au cours de laquelle la vente a lieu.

Aucun CTI

33. Soulignons que le CTI prévu à l'article 193 (crédits pour immeubles) n'est pas accordé relativement à la fourniture taxable de la partie d'un immeuble qui est réputée avoir eu lieu en application du paragraphe 206(5) (réduction de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales).

## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

---

Avant avril 1997  
paragr. 206(5)

34. Avant le 1<sup>er</sup> avril 1997, une réduction de l'utilisation d'une immobilisation (immeuble) dans le cadre d'activités commerciales, sans que l'utilisation cesse, donnait généralement lieu à une récupération des CTI demandés antérieurement, sauf si 7 % de la juste valeur marchande du bien était inférieur à la TPS s'appliquant à la dernière acquisition du bien et aux améliorations y apportées.

35. Selon l'ancienne version des règles sur le changement d'utilisation régissant la réduction de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales, il y avait une fourniture réputée du bien proportionnelle à la mesure de la réduction de l'utilisation du bien dans le cadre d'activités commerciales immédiatement avant le moment de l'utilisation commerciale réduite. L'inscrit était réputé avoir effectué une fourniture et, sauf si la fourniture était une fourniture exonérée, avoir perçu la taxe relativement à la fourniture réputée. Dans ce cas, la formule utilisée pour déterminer le montant de taxe dû par l'inscrit était la suivante :

$$A \times B \times C$$

où :

**A** représentait le moins élevé des montants suivants :

(i) la taxe réellement payable (ou qui aurait été payable par l'inscrit en l'absence de l'article 167) relativement à la dernière acquisition et aux améliorations apportées par la suite au bien,

(ii) 7 % de la juste valeur marchande du bien au moment de la réduction de l'utilisation du bien dans le cadre d'activités commerciales,

**B** le pourcentage de réduction de l'utilisation du bien dans le cadre d'activités commerciales à ce moment,

**C** 100 % moins le pourcentage réglementaire du remboursement accordé à un OSP en application de l'article 259, le cas échéant, relativement à la taxe payable sur le bien avant la réduction de l'utilisation du bien dans le cadre d'activités commerciales (l'OSP doit avoir choisi, aux termes de l'article 211, de traiter la fourniture exonérée d'un immeuble comme une fourniture taxable).

Aucun CTI  
al. 193(1)a)

36. Aux termes des dispositions de l'article 193 (crédits pour immeubles), un CTI n'aurait pu être demandé.

### Règles sur le changement d'utilisation pour les institutions financières

paragr. 204(2)

37. Les institutions financières sont assujetties aux mêmes dispositions sur le changement d'utilisation prévues à l'article 206 que la plupart des autres inscrits. Il existe cependant trois différences :

## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

---

- paragr. 204(1)  
paragr. 205(1)
- Une immobilisation (bien meuble) d'une institution financière dont le coût pour celle-ci est de plus de 50 000 \$ est traitée comme une immobilisation (immeuble). De plus, lorsqu'un inscrit a fait un choix en application du paragraphe 150(1) pour que des transactions avec d'autres membres d'un groupe étroitement lié soient traitées comme des fournitures exonérées et qu'en raison de ce choix, l'inscrit cesse d'utiliser le bien dans le cadre d'activités commerciales, ou réduit l'utilisation du bien dans le cadre d'activités commerciales, les règles régissant les crédits pour immeubles prévues au paragraphe 193(1) et les règles sur le changement d'utilisation prévues aux paragraphes 206(4) et (5) s'appliquent à toutes les immobilisations (biens meubles), abstraction faite du seuil de 50 000 \$ comme si le bien était un immeuble.
- Cessation de l'utilisation  
paragr. 206(4)
- Un inscrit est réputé avoir cessé d'utiliser une immobilisation (immeuble) dans le cadre d'activités commerciales lorsque l'inscrit commence à utiliser le bien exclusivement à d'autres fins. Pour la plupart des inscrits, « exclusivement » signifie 90 % ou plus; pour une institution financière, « exclusivement » signifie 100 %.
- Teneur en taxe
- Les institutions financières qui sont des institutions financières désignées particulières disposent d'une formule différente pour calculer la « teneur en taxe ».
- Institution financière désignée particulière  
paragr. 225.2(1)
38. En règle générale, une institution financière désignée particulière est une institution financière désignée qui est tenue d'attribuer son revenu imposable (ou son revenu, dans le cas d'un particulier, de la succession d'un particulier décédé ou d'une fiducie), ou qui serait tenue de le faire si elle avait un revenu imposable aux fins de l'impôt sur le revenu, à au moins une province participante et à au moins une province non participante au cours de l'année d'imposition en cours et de l'année d'imposition précédente. (Pour obtenir des renseignements précis sur la façon de déterminer si une personne est une institution financière désignée particulière et si elle doit utiliser la méthode d'attribution spéciale pour attribuer son revenu imposable, consultez le bulletin d'information technique B-083R, *Services financiers sous le régime de la TVH*.)
- Calcul de la teneur en taxe
39. Au moment d'appliquer les règles sur le changement d'utilisation prévues à l'article 206, l'institution financière désignée particulière doit déterminer la teneur en taxe de l'immobilisation (immeuble) au moment de la vente réputée ou de l'achat réputé. Pour calculer la teneur en taxe, l'institution financière désignée particulière doit apporter un redressement à la composante provinciale de la TVH qui est devenue payable par elle pendant qu'elle était une institution financière désignée particulière. En fait, pour calculer la teneur en taxe au moment d'un changement d'utilisation, l'institution calcule la composante fédérale de la TVH et ajoute un montant redressé à titre de composante provinciale. Le redressement de la composante provinciale de la TVH est déterminé au moyen de la formule suivante :
- D × E × F/G**
- où :



## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

---

- D** représente la TPS ou la composante fédérale de la TVH payée ou payable relativement au bien;
- E** le pourcentage applicable à la province participante, déterminé aux fins de la méthode d'attribution spéciale;
- F** 8 % (la composante provinciale de la TVH);
- G** 7 % (la composante fédérale de la TVH).

### Exemple

La compagnie Fiducie Dollar ltée, située à Moncton au Nouveau-Brunswick, achète un immeuble de bureaux pour deux millions de dollars plus la TVH (TVH de 15 % = 300 000 \$) au cours d'une année d'imposition pour laquelle son pourcentage réglementaire total (aux fins de la méthode d'attribution spéciale) quant aux provinces participantes est de 10 %. La teneur en taxe de l'immeuble est calculée comme suit :

TVH payée sur l'acquisition de l'immeuble : 300 000 \$

Teneur en taxe =

Composante fédérale :  $7\% \times 2\,000\,000\ \$ = 140\,000\ \$$

Plus

**D** × **E** × **F/G**

où :

**D** = composante fédérale (140 000 \$)

**E** = 10 %

**F** = 8 %

**G** = 7 %

$140\,000\ \$ \times 10\% \times (8\% \div 7\%) =$

$14\,000\ \$ \times 1,143 =$  16 000

Teneur en taxe : 156 000 \$

### Crédits paragr. 204(3)

40. L'institution financière peut avoir le droit de demander des crédits en vertu du paragraphe 193(1) relativement à l'aliénation ou à l'aliénation réputée d'une immobilisation (bien meuble) (sauf une voiture de tourisme) comme si le bien était une immobilisation, si ce bien a un coût pour l'institution de plus de 50 000 \$ ou si l'institution a fait un choix en application du paragraphe 150(1) (voyez le paragraphe 37).

### Règles sur le changement d'utilisation pour les particuliers

Acquisition d'une immobilisation (immeuble) par un particulier paragr. 208(1)	41. Si un particulier inscrit achète un immeuble pour l'utiliser comme immobilisation et s'il l'utilise principalement (plus de 50 %) pour son utilisation personnelle ou celle d'un particulier qui lui est lié, il ne peut pas demander de CTI pour la taxe payable sur l'acquisition du bien.
Exemple	Un particulier a acheté un immeuble d'habitation qui est une maison individuelle comportant quatre chambres à coucher. Deux chambres à coucher sont utilisées dans le cadre d'un gîte touristique qui compte pour 35 % de la superficie totale de la maison. Le particulier, qui est un inscrit, utilise le restant de la maison, soit 65 %, à titre de lieu de résidence habituelle. Dans ce cas, aucun CTI n'est accordé relativement au coût d'acquisition de l'immeuble d'habitation ou aux améliorations y apportées, des CTI peuvent toutefois être accordés relativement aux coûts d'exploitation liés aux activités commerciales du gîte touristique si toutes les exigences liées aux CTI sont remplies.
Améliorations à une immobilisation (immeuble) paragr. 208(4)	42. Si un particulier acquiert, importe ou transfère dans une province participante des améliorations à une immobilisation (immeuble), il peut demander un CTI pour la taxe payée ou payable relativement aux améliorations si ces dernières servent principalement dans le cadre d'activités commerciales. Toutefois, le CTI ne peut pas être demandé si l'immeuble, au moment où la taxe devient payable ou est payée sans être devenue payable, est destiné principalement à l'utilisation personnelle du particulier ou d'un particulier qui lui est lié. Si les améliorations donnent lieu à un changement quant à la mesure dans laquelle le bien est utilisé dans le cadre d'activités commerciales, le particulier peut être assujéti à une obligation fiscale (c.-à-d. dans le cas d'une réduction ou de la cessation de l'utilisation) ou peut avoir droit à des CTI (c.-à-d. dans le cas du début ou de l'augmentation de l'utilisation) relativement à l'ensemble du bien.
Début d'utilisation paragr. 208(2)	43. Si un particulier inscrit commence à utiliser un immeuble comme immobilisation dans le cadre d'activités commerciales et s'il ne l'utilise plus principalement pour son utilisation personnelle ou celle d'un particulier qui lui est lié, les dispositions sur le changement d'utilisation s'appliquent. Le particulier est réputé avoir reçu une fourniture par vente de l'ensemble du bien. Le particulier est réputé avoir payé la TPS/TVH sur l'achat, sauf si la fourniture est une fourniture exonérée. Un CTI sera accordé dans la mesure où le bien est utilisé dans le cadre d'activités commerciales.
Teneur en taxe	44. Depuis le 1 <sup>er</sup> avril 1997, le montant de TPS/TVH réputé payé en application du paragraphe 208(2) est égal à la teneur en taxe du bien au moment de la vente réputée. (Un exemple du calcul de la teneur en taxe est donné au paragraphe 21.)
Exemple 1	Un particulier qui est un inscrit a pour passe-temps de restaurer de vieilles voitures. Le particulier possède un terrain et un garage qui sont utilisés dans le cadre de son passe-temps. Le particulier décide de lancer une entreprise de restauration de vieilles voitures. Le garage et le terrain sont utilisés pour entreposer les voitures et pour effectuer des travaux sur celles-ci. Le particulier continue d'entreposer et de restaurer ses propres voitures, mais il estime que 75 % du bien est maintenant utilisé dans le cadre d'activités commerciales.

## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

---

Dans ce cas, le particulier est réputé avoir reçu une fourniture par vente de l'ensemble du bien. Le montant de taxe réputé payé sur la vente est égal à la teneur en taxe du bien au moment de la vente. Le particulier peut demander un CTI égal à 75 % de la taxe réputée payée.

Remarque : Même si un particulier qui commence à utiliser une immobilisation (immeuble) à moins de 100 % dans le cadre d'activités commerciales est réputé avoir payé la taxe sur l'ensemble du bien, il n'a pas besoin de verser la taxe à l'égard de la partie du bien qui n'est pas utilisée dans le cadre d'activités commerciales. Une personne est tenue de verser (ou de déclarer au titre de la taxe nette) tout montant perçu au titre de la taxe. Aux termes du paragraphe 208(2), aucun montant n'est réputé perçu au titre de la taxe.

### Exemple 2

Un particulier qui est un inscrit possède une compagnie de construction et décide d'installer le bureau de la compagnie de construction dans une adjonction à sa maison. La superficie de la maison est de 200 mètres carrés. L'adjonction pour le bureau mesure 50 mètres carrés. Le particulier démolit également le garage existant et le remplace par un garage assez grand pour contenir le camion de la compagnie ainsi que sa voiture personnelle.

Dans ce cas, parce que le bien sert toujours principalement (plus de 50 %) à l'utilisation personnelle du particulier (en supposant que le nombre de mètres carrés utilisés à des fins personnelles et non personnelles reflète raisonnablement la mesure dans laquelle le bien est utilisé dans le cadre d'activités commerciales), il n'y a pas de changement d'utilisation. Par conséquent, le particulier ne peut pas demander de CTI relativement au bien.

### Avant le 1er avril 1997

45. Avant le 1<sup>er</sup> avril 1997, le montant de taxe réputé avoir été payé sur une vente réputé lorsqu'un inscrit commence à utiliser son immeuble comme immobilisation dans le cadre de ses activités commerciales était égal au moindre de la taxe réellement payable par le particulier sur la dernière acquisition du bien plus la taxe payable sur les améliorations apportées au bien par la suite, et 7 % de la juste valeur marchande du bien au moment de la vente réputée.

### Utilisation accrue paragr. 208(3)

46. Un particulier inscrit qui utilise actuellement une immobilisation (immeuble) dans le cadre d'activités commerciales et qui augmente d'au moins 10 % la mesure dans laquelle le bien est utilisé dans le cadre d'activités commerciales, est réputé, aux fins du calcul du CTI, avoir reçu une fourniture de la partie du bien qui était utilisée dans le cadre d'activités non commerciales et qui est maintenant utilisée dans le cadre d'activités commerciales. Le particulier est également réputé avoir payé la taxe relativement à la fourniture. Par conséquent, l'inscrit peut demander un CTI égal au montant de taxe réputée payée sur la fourniture réputée.

47. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 1997, le montant de taxe que le particulier est réputé avoir payé au moment de la fourniture réputée est déterminé au moyen de la formule suivante :

**A × B**

où :

## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

---

- A** représente la teneur en taxe du bien au moment de la fourniture réputée,
- B** le pourcentage qui représente la mesure dans laquelle l'inscrit a augmenté l'utilisation qu'il fait de l'immeuble dans le cadre de ses activités commerciales par rapport à l'utilisation totale qu'il en fait au moment de la fourniture réputée.

### Exemple

Le particulier inscrit mentionné dans un exemple précédent exploite une entreprise de restauration de voitures. Le particulier utilise l'immobilisation (immeuble) à 75 % dans le cadre de ses activités commerciales et à 25 % pour son utilisation personnelle. Le particulier décide d'éliminer toute utilisation personnelle du bien et commence à l'utiliser à 100 % dans le cadre d'activités commerciales. Dans ce cas, le particulier peut demander un CTI égal à 25 % de la teneur en taxe du bien au moment de l'augmentation de l'utilisation. (Un exemple du calcul de la teneur en taxe et du CTI qui en découle est donné au paragraphe 26.)

### Cessation d'utilisation paragr. 207(1)

48. Un particulier inscrit contracte une obligation fiscale s'il cesse l'utilisation ou, dans certains cas, réduit la mesure dans laquelle une immobilisation (immeuble) est utilisée dans le cadre d'activités commerciales. Un particulier qui cesse d'utiliser une immobilisation (immeuble) dans le cadre d'activités commerciales, et qui commence à l'utiliser exclusivement (90 % ou plus) à d'autres fins ou commence à l'utiliser principalement (plus de 50 %) pour son utilisation personnelle ou celle d'un particulier qui lui est lié, est réputé avoir vendu le bien immédiatement avant le changement d'utilisation. Le particulier est réputé avoir perçu la taxe sur la vente réputée, sauf si la fourniture est une fourniture exonérée.

49. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 1997, le montant de taxe réputée perçue est calculé comme suit :

**A – B**

où :

**A** représente la teneur en taxe de l'immeuble au moment de la vente réputée,

**B** la taxe, les cas échéant, que le particulier est réputé avoir perçu en vertu des dispositions sur les fournitures à soi-même prévues à l'article 190. (Le mémorandum sur la TPS/TVH 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*, renferme des renseignements sur l'application des règles sur les fournitures à soi-même prévues à l'article 190.)

50. Avant le 1<sup>er</sup> avril 1997, la taxe prévue au paragraphe 207(1) était calculée comme suit :

$$(A \times B) + (C \times (100 \% - B)) - D$$

où :

**A** représente la taxe calculée sur la juste valeur marchande du bien au moment de la vente réputée,

## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

---

- B** la mesure dans laquelle le bien est utilisé dans le cadre des activités commerciales de l'inscrit immédiatement avant la vente réputée, exprimée en pourcentage de l'utilisation totale du bien par le particulier immédiatement avant la vente réputée,
- C** le moins élevé des montants suivants :
- (i) le total de la taxe qui est payable par le particulier, ou qui le serait en l'absence de l'article 167, relativement à sa dernière acquisition du bien et de la taxe payable par lui relativement aux améliorations apportées au bien, qu'il a acquises ou importées après cette dernière acquisition,
  - (ii) la taxe calculée sur la juste valeur marchande du bien au moment de la vente réputée,
- D** la taxe, le cas échéant, que le particulier est réputé aux termes de l'article 190 avoir perçue au moment de la vente réputée relativement au bien.

Réduction d'utilisation  
paragr. 207(2)

51. Le particulier inscrit qui réduit l'utilisation qu'il fait d'une immobilisation (immeuble) dans le cadre de ses activités commerciales, sans cesser de l'utiliser dans le cadre de telles activités et sans commencer à s'en servir principalement pour son utilisation personnelle ou pour celle d'un particulier qui lui est lié, contracte une obligation fiscale aux fins du calcul de sa taxe nette. Le particulier est réputé avoir vendu, immédiatement avant le changement d'utilisation, la partie du bien qui n'est plus utilisé dans le cadre d'activités commerciales. Le particulier est en outre réputé avoir perçu la taxe sur la vente, sauf si la fourniture est une fourniture exonérée.

52. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 1997, le montant de taxe réputée perçue est égal au montant déterminé au moyen de la formule suivante :

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

où :

- A** représente la teneur en taxe de l'immeuble au moment de la fourniture réputée,
- B** le pourcentage qui représente la mesure dans laquelle le particulier a réduit l'utilisation qu'il fait de l'immeuble dans le cadre de ses activités commerciales à ce moment par rapport à l'utilisation totale qu'il en fait alors,
- C** la taxe, le cas échéant, que le particulier est réputé par l'article 190 avoir perçue au moment de la fourniture réputée.

53. Avant le 1<sup>er</sup> avril 1997, le montant de taxe réputée perçue était déterminé au moyen de la formule suivante :

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

où :

- A** représente le moins élevé des montants suivants :
- (i) le total de la taxe qui est payable par le particulier, ou qui le serait en l'absence de l'article 167, relativement à sa dernière acquisition de l'immeuble et de la taxe payable par lui relativement aux améliorations apportées à l'immeuble, qu'il a acquises ou importées après cette dernière acquisition,
  - (ii) la taxe calculée sur la juste valeur marchande de l'immeuble au moment de la fourniture réputée,
- B** le pourcentage qui représente la mesure dans laquelle le particulier a réduit l'utilisation qu'il fait de l'immeuble dans le cadre de ses activités commerciales au moment donné par rapport à l'utilisation totale qu'il en fait alors,
- C** la taxe, le cas échéant, que le particulier est réputé par l'article 190 avoir perçue au moment donné relativement à l'immeuble.

### Règles sur le changement d'utilisation pour les organismes de services publics (OSP)

Certains organismes du secteur public art. 209

54. Aux termes des dispositions de l'article 209, les règles de base concernant les immobilisations (immeubles)

- soit d'un organisme de services publics (OSP) autre qu'une institution financière ou un gouvernement,
- soit d'un mandataire désigné (voyez le paragraphe 55) autre qu'une institution financière,

sont celles prévues aux paragraphes 199(2) à (4) et 200(2) à (4). Il s'agit là des règles sur le changement d'utilisation pour les immobilisations (biens meubles). Par conséquent, les OSP et les mandataires désignés traitent les immobilisations (immeubles) comme des immobilisations (biens meubles). Cela signifie qu'ils peuvent demander des CTI seulement pour la TPS/ TVH payée ou payable sur les acquisitions d'immobilisations (immeubles) qu'ils utilisent principalement (plus de 50 %) dans le cadre de leurs activités commerciales. Si les immobilisations (immeubles) ne sont pas destinées à être utilisées principalement dans le cadre d'activités commerciales, aucun CTI n'est accordé.

55. À l'heure actuelle les mandataires désignés sont les mandataires du gouvernement fédéral qui sont actuellement visés par le *Règlement sur les mandataires de Sa Majesté (TPS/TVH)*. Dans la mesure où ces mandataires exercent des activités commerciales, ils suivent les mêmes règles que les entreprises privées relativement aux demandes de CTI pour récupérer la taxe sur les achats. En outre, ils suivent les mêmes règles que d'autres entreprises pour ce qui est du traitement des ventes de biens à l'égard desquels aucun CTI n'a été demandé. Par conséquent, les mandataires désignés sont exclus de la règle prévue au nouveau paragraphe 200(4), qui dispose que toutes les ventes d'immobilisations (biens meubles et immeubles) effectuées par des gouvernements sont taxables. Dans le cas des mandataires désignés, comme pour les autres inscrits, si de tels biens n'étaient pas utilisés principalement dans le cadre d'activités commerciales, ils ne seraient pas taxables au moment de la revente.

56. Depuis le 11 décembre 1998, les dispositions de la Loi qui s'appliquent aux mandataires désignés du gouvernement fédéral s'appliquent également à certains mandataires de Sa Majesté du chef d'une province. Les dispositions qui s'appliquent aux mandataires désignés visent aussi les mandataires de Sa Majesté du chef d'une province qui paient la taxe sur leurs achats sans invoquer leur immunité de la taxation qui leur est conférée par la constitution en raison d'un accord entre le gouvernement de la province et le gouvernement fédéral en vertu de l'article 32 de la *Loi sur les arrangements fiscaux entre le gouvernement fédéral et les provinces*. Il se peut aussi que des mandataires de Sa Majesté du chef d'une province soient désignés par règlement. Cependant, au moment de la publication de ce memorandum, aucun n'a été désigné par règlement.

Choix  
art. 211

57. La plupart des fournitures par vente, bail, licence ou accord semblable d'immeubles effectuées par des OSP autres que des organismes de bienfaisance sont exonérées en application de l'article 25 de la partie VI de l'annexe V. La plupart des fournitures par vente, bail, licence ou accord semblable d'immeubles effectuées par des organismes de bienfaisance sont exonérées en application de l'article 1 de la partie V.I de l'annexe V. Un OSP (y compris un organisme de bienfaisance) peut choisir, bien par bien, de traiter les fournitures d'immeubles comme si elles n'étaient pas exonérées. Si ce choix (formulaire GST26, *Immeuble d'un organisme de services publics*) est en vigueur, les fournitures sont taxables dans la plupart des cas et des CTI peuvent être accordés. Les règles générales sur le changement d'utilisation, c'est-à-dire celles prévues à l'article 206, s'appliquent à l'immeuble d'un OSP relativement auquel ce choix a été fait plutôt que les règles sur le changement d'utilisation prévues à l'article 209, dont il est question au paragraphe 54. Ce choix sera décrit en détail dans le memorandum sur la TPS/TVH 19.6, *Fournitures par des organismes du secteur public*.

**Tableau sommaire des dispositions sur le changement d'utilisation**

Dispositions sur le changement d'utilisation

Type d'inscrit	Utilisation d'une immobilisation dans le cadre d'une activité commerciale	Article ou paragraphe
<ul style="list-style-type: none"> <li>un inscrit, autre qu'un particulier ou un organisme du secteur public qui n'est pas une institution financière, où</li> <li>une institution financière inscrite ainsi que ses immobilisations (biens meubles) dont le coût dépasse 50 000 \$, où</li> <li>un OSP inscrit (y compris un organisme de bienfaisance) qui a fait un choix en application de l'article 211 relativement à un bien</li> </ul>	début d'utilisation	paragr. 206(2)
	augmentation d'utilisation	paragr. 206(3)
	cessation d'utilisation	paragr. 206(4)
	réduction d'utilisation	paragr. 206(5)
<ul style="list-style-type: none"> <li>un particulier inscrit</li> </ul>	acquiert une immobilisation, début ou augmentation d'utilisation	art. 208
	cessation ou réduction d'utilisation	art. 207
<ul style="list-style-type: none"> <li>un OSP inscrit qui n'est pas une institution financière ou un gouvernement et qui n'a pas fait un choix en application de l'article 211, où</li> <li>un mandataire désigné inscrit qui n'est pas une institution financière</li> </ul>	changement d'utilisation	art. 209

**Fourniture à soi-même ou changement d'utilisation**

58. Tant les règles sur la fourniture à soi-même que les règles sur le changement d'utilisation créent une obligation fiscale pour l'inscrit. Il y a toutefois d'importantes différences. Le tableau qui suit illustre les différences entre les règles sur la fourniture à soi-même et celles sur le changement d'utilisation :



## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

Comparaison sommaire

<b>Les règles sur la fourniture à soi-même s'appliquent :</b>	<b>Les règles sur le changement d'utilisation s'appliquent :</b>
aux transactions visant les immeubles de constructeurs et de promoteurs d'immeubles à usage résidentiel (p. ex. parcs à roulotte résidentiels nouvellement développés, habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures)	aux transactions visant toutes les immobilisations (immeubles)
à tous ces constructeurs et promoteurs qu'ils soient ou non des inscrits aux fins de la TPS/TVH	seulement aux inscrits aux fins de la TPS/TVH
en général seulement une fois à un bien	un nombre quelconque de fois à une immobilisation (immeuble)
en général seulement aux immeubles à usage résidentiel	à l'utilisation commerciale d'une immobilisation (immeuble)

Événements exclusifs  
art. 195.1

59. Selon les règles sur la fourniture à soi-même<sup>4</sup> prévues à l'article 191, les constructeurs d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples sont réputés avoir vendu et acquis de nouveau un immeuble d'habitation nouvellement construit ou ayant fait l'objet de rénovations majeures au moment où l'immeuble est pour la première fois loué ou autrement occupé à titre résidentiel (p. ex. le premier appartement est loué pour la première fois dans un immeuble d'appartements neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures). En l'absence de toute disposition à l'effet contraire, un constructeur inscrit pourrait être tenu dans de telles circonstances de verser la taxe deux fois, soit une fois en vertu des règles sur la fourniture à soi-même, soit une fois en vertu des règles sur le changement d'utilisation.

Note<sup>4</sup>

Le mémorandum sur la TPS/TVH 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*, traite des dispositions sur la fourniture à soi-même.

60. L'article 195.1 fait en sorte que les règles sur le changement d'utilisation ne s'appliquent pas en même temps que les règles sur la fourniture à soi-même, accordant au fait préséance aux règles sur la fourniture à soi-même. Aux termes de l'article 195.1, l'immeuble d'habitation, ou l'adjonction à l'immeuble d'habitation à logements multiples, est réputé ne pas être une immobilisation que lorsque le constructeur a effectué une fourniture à soi-même en application de l'article 191 ou lorsqu'il a reçu une fourniture exonérée du bien par vente. En fait, le bien est traité comme un inventaire devant être fourni dans le cadre d'une activité commerciale et ce, jusqu'à ce que le bien soit réputé vendu en application de l'article 191. Cette disposition a pour effet d'éliminer la possibilité que la taxe soit appliquée deux fois à la même fourniture en vertu de ces dispositions.

### Exemple 1

Un constructeur construit un immeuble d'habitation à logements multiples. Une fois la construction achevée, le constructeur décide de louer les logements à titre de logements provisoires pour des périodes d'occupation de moins de 30 jours. Il décide par la suite de louer les logements comme lieux de résidence et n'est pas certain s'il doit déterminer la taxe par autocotisation aux termes des dispositions du paragraphe 191(3) (fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation à logements multiples) ou aux termes des dispositions sur le changement d'utilisation (début d'utilisation dans le cadre d'activités commerciales).

Dans ce cas, jusqu'au moment où le premier logement est loué comme lieu de résidence pour la première fois, les dispositions de l'article 195.1 stipulent que l'immeuble d'habitation à logements multiples neuf est réputé ne pas être une immobilisation du constructeur. Une fois le premier logement loué à titre de lieu de résidence, le constructeur est réputé, aux termes du paragraphe 191(3), avoir vendu et racheté l'immeuble et avoir perçu et versé la TPS/TVH sur la vente et le rachat réputés.

### Exemple 2

Une personne convertit un hôtel, qui n'est pas un immeuble d'habitation, en maison de chambres. À la suite de cette conversion, la personne commence à détenir le bien à titre d'immeuble d'habitation. Les logements dans la maison à chambres sont loués pour des périodes de possession ou d'utilisation continues de plus d'un mois. Les rénovations entreprises pour la conversion ne justifient pas que le bâtiment soit considéré comme ayant fait l'objet de rénovations majeures. Au moment de louer le premier logement, la personne n'est pas certaine si elle doit déterminer la taxe par autocotisation en application du paragraphe 191(3) (fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation à logements multiples) ou aux termes des dispositions sur le changement d'utilisation (cessation d'utilisation dans le cadre d'activités commerciales).

Comme la maison de chambres n'est pas neuve ni n'a fait l'objet de rénovations majeures, une analyse de cette situation laisse tout d'abord croire que la personne n'est pas tenue d'effectuer une fourniture à soi-même aux termes du paragraphe 191(3). L'analyse porterait en outre à croire que les dispositions sur le changement d'utilisation régissant la cessation d'utilisation dans le cadre d'activités commerciales s'appliquent.

## 19.4.2 Immeubles commerciaux – Fournitures réputées (suite)

---

Toutefois, le paragraphe 190(1) (conversion à un usage résidentiel) s'applique dans ce cas et en application de l'alinéa 190(1)d), la personne est réputée avoir apporté des rénovations majeures à l'immeuble d'habitation. La personne est également réputée être le constructeur de l'immeuble en application de l'alinéa 190(1)f). Par conséquent, le paragraphe 191(3) s'applique. Puisque, selon les dispositions de l'article 195.1, le bien n'est pas réputé être une immobilisation du constructeur pour la période entre le moment de la conversion jusqu'après le moment où le constructeur réputé reçoit soit une fourniture taxable en application de l'article 191, soit une fourniture exonérée de l'habitation, les dispositions sur le changement d'utilisation régissant la cessation d'utilisation dans le cadre d'activités commerciales ne s'appliquent pas.

Tous les mémoires sur la TPS/TVH et d'autres publications de Revenu Canada sont disponibles au site Internet de Revenu Canada à l'adresse <http://www.rc.gc.ca/>, dans « Renseignements techniques » sous la rubrique « Information générale ».