

La TVQ, la TPS et les immeubles d'habitation (construction ou rénovation)



Cette publication vous est fournie uniquement à titre d'information. Les renseignements qu'elle contient ne constituent pas une interprétation juridique des dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise*, de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* ni d'aucune autre loi.

Note : En vue d'alléger ce texte, on n'y emploie généralement que le masculin pour désigner les femmes et les hommes.

ISBN 2-550-41749-6

Dépôt légal – Bibliothèque nationale du Québec, 2004

Dépôt légal – Bibliothèque nationale du Canada, 2004



Table des matières

| | |
|---|----|
| Introduction | 4 |
| Définitions | 5 |
| Règles générales | 6 |
| Fourniture à soi-même | 6 |
| Immeuble à logement unique, logement en copropriété et immeuble à logements multiples | 6 |
| Ajout à un immeuble à logements multiples | 7 |
| Situations d'exception | 8 |
| Utilisation personnelle | 8 |
| Résidence étudiante | 8 |
| Organisme communautaire | 8 |
| Lieu de travail éloigné | 9 |
| Immeuble subventionné | 9 |
| Particularités de la location avec option d'achat | 10 |
| Contrat de vente | 10 |
| Contrat de location | 10 |
| Crédit de taxe sur les intrants (CTI) et remboursement de la taxe sur les intrants (RTI) | 11 |
| Remboursement des taxes payées sur les coûts de construction pour les non-inscrits | 12 |
| Changement d'utilisation d'un immeuble | 12 |
| Immeuble commercial converti en immeuble d'habitation | 12 |
| Début d'utilisation à titre résidentiel ou personnel | 13 |
| Location d'un terrain pour usage résidentiel | 14 |
| Mesure d'assouplissement pour le paiement de la TVQ | 14 |
| Rénovations mineures | 15 |
| Remboursement des taxes payées pour habitations neuves | 16 |
| Habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, achetée du constructeur | 16 |
| Habitation construite ou ayant fait l'objet de rénovations majeures par le propriétaire | 16 |
| Remboursement des taxes payées pour immeubles d'habitation locatifs neufs | 18 |



Introduction

L'équité fiscale est une valeur clé pour le ministère du Revenu. Il tient donc à ce que chacun paie sa juste part d'impôts et de taxes. Ainsi, des règles ont été instaurées pour assurer l'équité dans plusieurs secteurs de l'économie québécoise. Cette brochure présente les règles fiscales relatives à la construction et à la rénovation d'immeubles d'habitation.

Parmi ces règles, on trouve celles liées à la construction d'un immeuble d'habitation pour soi-même. C'est ce qu'on appelle les **règles de fourniture à soi-même**.

De façon générale, les règles de fourniture à soi-même s'appliquent lorsqu'un constructeur construit un immeuble d'habitation à logement unique, un logement en copropriété ou un immeuble d'habitation à logements multiples, ou lorsqu'il y apporte des rénovations majeures pour le louer ou, s'il est un particulier, pour l'occuper à titre résidentiel. Ces règles s'appliquent également lorsqu'un constructeur construit un ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples.

Les définitions de la page 5 s'inspirent en grande partie de celles qu'on trouve dans la *Loi sur la taxe d'accise* et dans la *Loi sur la taxe de vente du Québec*. Pour plus de détails, veuillez consulter ces lois.



Définitions

Acquéreur

En règle générale, personne qui doit payer pour la fourniture d'un bien ou d'un service. Lorsque aucun montant n'est dû, il s'agit

- de la personne à qui le bien est livré ou mis à sa disposition, dans le cas d'une vente ;
- de la personne à qui la possession ou l'utilisation d'un bien est transférée, ou à la disposition de qui le bien est mis, dans le cas où le bien est fourni autrement que par vente ;
- de la personne à qui le service est rendu.

Constructeur

Personne qui exploite une entreprise de construction ou de rénovation majeure d'immeubles d'habitation sur des terrains qui lui appartiennent ou qu'elle loue. Le constructeur peut être un fabricant ou un vendeur de maisons mobiles neuves ou de maisons flottantes neuves.

Immeuble d'habitation

Bâtiment qui comprend une ou plusieurs habitations, y compris les aires communes, les dépendances (stationnement, remise, etc.) et le terrain sur lequel il est construit.

Inscrit

Personne qui effectue une fourniture taxable dans le cadre d'une activité commerciale et qui est inscrite aux fichiers de la taxe de vente du Québec (TVQ) et de la taxe sur les produits et services (TPS) ou qui est tenue de l'être.

Juste valeur marchande (JVM)

Prix le plus élevé qui peut être obtenu sur un marché libre, où le vendeur et l'acheteur seraient consentants, bien informés et sans lien de dépendance entre eux.

Particulier lié

Particulier uni à un autre particulier par les liens du sang, du mariage, de l'union de fait ou de l'adoption.

Rénovation majeure

Réparation ou transformation d'un bâtiment existant, au point où la totalité ou presque (90 % ou plus) a été enlevée ou remplacée, à l'exception des fondations, des murs extérieurs, des murs intérieurs de soutien, des planchers, du toit et des escaliers.

Rénové en grande partie

Terminé à 90 % ou plus.



Règles générales

Les règles de fourniture à soi-même s'appliquent seulement aux immeubles d'habitation. Elles touchent le constructeur qui construit ou qui rénove en grande partie un immeuble d'habitation et qui, par la suite, le loue (en tout ou en partie). Elles touchent aussi le constructeur qui est un particulier qui occupe lui-même l'immeuble d'habitation qu'il a construit ou rénové en grande partie ou qui laisse un particulier qui lui est lié ou un ex-conjoint l'occuper.

Si vous êtes dans l'une ou l'autre de ces situations, vous êtes réputé avoir vendu et racheté (c'est-à-dire avoir fourni à vous-même) l'immeuble d'habitation à sa juste valeur marchande (JVM). Vous devez donc établir la JVM de l'immeuble et payer les taxes calculées sur cette JVM. Il existe certaines exceptions relatives aux règles de fourniture à soi-même, lesquelles sont expliquées dans la présente brochure.



Fourniture à soi-même

À l'exception des situations présentées à la page 8 et en règle générale, lorsque vous construisez ou que vous rénovez en grande partie un immeuble d'habitation pour le louer ou l'habiter vous-même à titre résidentiel, vous devez payer les taxes sur la JVM de l'immeuble ou de l'habitation dans l'immeuble.

Immeuble à logement unique, logement en copropriété et immeuble à logements multiples

Si vous construisez ou rénovez en grande partie un immeuble à logement unique, un logement en copropriété ou un immeuble à logements multiples, les règles de fourniture à soi-même s'appliquent dès que l'une des situations suivantes se présente :

- Vous êtes le constructeur et vous effectuez la location de l'immeuble ou du logement à une personne en vue de son occupation à titre résidentiel.
- Vous êtes le constructeur et vous effectuez la vente du bâtiment et la location du terrain faisant partie de l'immeuble.
- Vous êtes un particulier et vous occupez vous-même à titre résidentiel l'immeuble ou une habitation de l'immeuble.

Les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble doivent être payées à la plus tardive des dates suivantes :

- la date du transfert de possession de l'immeuble ou du logement ;
- la date de l'achèvement en grande partie (soit à 90 %) des travaux.

Les taxes payées pour la construction ou des rénovations majeures ainsi que les taxes non récupérées pour l'acquisition de l'immeuble vous donnent droit à un crédit de taxe sur les intrants (CTI) et à un remboursement de la taxe sur les intrants (RTI), ou à un remboursement si vous n'êtes pas inscrit aux fichiers de la TPS et de la TVQ.

Le tableau suivant résume les situations visées par la règle :

| Types d'immeubles | La règle s'applique si, selon le cas, | Paiement des taxes |
|---|---|---|
| Immeuble à logement unique Logement en copropriété Immeuble à logements multiples | vous êtes un constructeur et vous effectuez la location de l'immeuble ou du logement à une personne en vue de son occupation à titre résidentiel ; vous êtes un constructeur et vous effectuez la vente du bâtiment et la location du terrain ; vous êtes un particulier et vous occupez vous-même à titre résidentiel l'immeuble ou le logement. | À la dernière des dates suivantes : date du transfert de possession de l'immeuble ; date d'achèvement des travaux en grande partie. |

Ajout à un immeuble à logements multiples

La règle de fourniture à soi-même s'applique également à la construction ou à la rénovation majeure d'un ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples. Par exemple, si vous ajoutez un nouvel étage ou une nouvelle aile à un immeuble d'habitation à logements multiples, vous serez considéré comme le constructeur ayant vendu et racheté l'ajout à sa JVM.

Si l'immeuble est vendu en totalité avant que cet ajout ne soit occupé pour la première fois, vous devez payer les taxes sur la JVM de l'ajout.

| Types d'immeubles | La règle s'applique si, selon le cas, | Paiement des taxes |
|---|---|--|
| Immeuble d'habitation à logements multiples | vous êtes un constructeur et vous louez ou occupez une habitation de l'ajout pour la première fois depuis l'achèvement des travaux. | À la dernière des dates suivantes : date de location ou d'occupation par le constructeur, s'il est un particulier ; date d'achèvement des travaux. |



Situations d'exception

Les règles de fourniture à soi-même ne s'appliquent pas dans les cinq situations suivantes.

Utilisation personnelle

Si vous êtes un constructeur, vous n'avez pas à payer les taxes pour un immeuble d'habitation lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- vous êtes un particulier qui construit ou qui rénove en grande partie un immeuble d'habitation ;
- vous, un particulier qui vous est lié ou un ex-conjoint utilisez l'immeuble principalement (à plus de 50 %) à titre résidentiel ;
- l'immeuble n'a pas été utilisé à d'autres fins depuis que les travaux sont achevés en grande partie ;
- vous n'avez pas demandé de CTI ou de RTI relativement à la construction ou à la rénovation majeure de l'immeuble.

Résidence étudiante

Une université, un collège public ou une administration scolaire qui a construit, acquis ou rénové en grande partie une résidence étudiante n'a pas à payer les taxes si l'immeuble acquis est principalement destiné (à plus de 50 %) à loger des étudiants qui fréquentent l'établissement d'enseignement.

Organisme communautaire

Un organisme communautaire, qui est une communauté, une association ou une assemblée de particuliers reconnue par la *Loi sur les impôts*, comme une communauté religieuse, n'a pas à payer les taxes à la suite de la construction ou de la rénovation majeure d'un immeuble qui est destiné exclusivement (dans une proportion de 90 % ou plus) à loger ses membres si l'organisme remplit certaines des conditions suivantes :

- les membres vivent et travaillent ensemble ;
- la communauté, l'association ou l'assemblée ne permet à aucun de ses membres de posséder des biens de son propre chef ;
- s'il s'agit d'un groupe de religieux, il fait partie d'un organisme religieux dont il partage les croyances et observe les pratiques ;
- la communauté, l'association ou l'assemblée exige que ses membres consacrent leur vie professionnelle aux activités de la communauté, de l'association ou de l'assemblée.

Lieu de travail éloigné

Si vous êtes un employeur et que l'éloignement vous oblige à acquérir, à construire ou à rénover en grande partie une habitation pour loger vos salariés, vous pouvez bénéficier d'une mesure d'assouplissement. Cette mesure vous permet de reporter le moment où vous devez payer les taxes à la suite de l'application des règles de fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation. Notez que les conditions suivantes doivent être remplies pour que vous puissiez bénéficier de la mesure d'assouplissement :

- vous êtes un constructeur inscrit aux fichiers des taxes ;
- vous avez produit un choix pour reporter le paiement de la TVQ ;
- l'immeuble est destiné à loger vos salariés, entrepreneurs et sous-traitants sur les lieux de travail ;
- l'éloignement est tel que vos salariés ne peuvent pas y établir leur résidence.

Vous pouvez bénéficier d'un CTI ou d'un RTI pour les taxes payées relativement à l'acquisition, à la construction ou à des rénovations majeures de l'immeuble situé dans un lieu éloigné.

Cette mesure s'applique jusqu'à ce que l'immeuble soit vendu ou loué principalement (à plus de 50 %) à des personnes autres que les salariés, les entrepreneurs et les sous-traitants de l'entreprise visée. À ce moment, les règles de fourniture à soi-même s'appliquent et le constructeur doit payer les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble. Si l'immeuble est vendu, les taxes doivent être perçues par le constructeur sur le prix de vente.

Immeuble subventionné

La formule utilisée pour calculer les taxes payables relatives à l'application des règles de fourniture à soi-même d'un immeuble subventionné est différente de celle utilisée pour les autres immeubles. Cette formule spéciale a été établie afin de faciliter le calcul des taxes à payer, puisqu'il est souvent difficile d'évaluer la JVM des immeubles subventionnés.

Le montant à payer équivaut donc au plus élevé des montants suivants :

- la taxe calculée sur la JVM ;
- le total des taxes payées relativement à l'achat et aux améliorations apportées à l'immeuble d'habitation.

Cette formule est utilisée lorsque vous

- avez reçu ou devez recevoir une subvention pour l'immeuble visé ;
- louez des habitations de l'immeuble, dont au moins 10 % sont destinées à un certain type de clientèle :
 - des jeunes,
 - des aînés,
 - des étudiants,
 - des personnes handicapées,
 - des personnes dans la détresse ou ayant des besoins particuliers d'aide,
 - des personnes dont l'admissibilité à titre d'occupants des habitations ou le droit à une réduction de loyer dépend de leurs ressources ou de leur revenu,
 - des personnes qui ne paient aucun loyer pour l'habitation ou qui paient un montant moindre que ce qu'elles devraient payer selon la valeur de l'immeuble.



Particularités de la location avec option d'achat

Les particularités des contrats de location avec option d'achat déterminent s'il y a ou non application des règles de fourniture à soi-même. Étant donné que les règles de fourniture à soi-même s'appliquent seulement aux fournitures effectuées par bail, licence ou accord semblable, il faut déterminer si un contrat de location avec option d'achat représente une fourniture par vente ou une fourniture par bail, licence ou accord semblable.

Contrat de vente

Lorsque le contrat de location avec option d'achat **oblige** le locateur à vendre l'immeuble d'habitation au locataire au cours ou à la fin de la période de location et le locataire à l'acquiescer et que toutes les modalités de la vente y sont prévues, la transaction est considérée comme une vente avec transfert de propriété différé.

Le locateur doit alors percevoir les taxes auprès du locataire et les remettre au Ministère au moment du transfert de possession de l'immeuble d'habitation au locataire. Dans cette situation, les règles de fourniture à soi-même ne s'appliquent pas.

Toutefois, s'il s'avère que l'intention des parties était, dans un premier temps, de conclure un contrat de location de l'immeuble d'habitation et, dans un deuxième temps, de procéder à sa vente, la transaction n'est pas considérée comme une vente mais plutôt comme un contrat de location. Ce sont les règles mentionnées au paragraphe qui suit qui s'appliquent.

Contrat de location

Lorsque le contrat de location avec option d'achat prévoit que le locataire **peut** exercer ou non son option d'achat à un moment quelconque pendant la période de location, la transaction n'est pas considérée comme une vente mais plutôt comme un bail. Les règles de fourniture à soi-même s'appliquent et le constructeur doit donc payer les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble d'habitation le dernier des jours suivants :

- le jour où la construction ou la rénovation majeure de l'immeuble d'habitation est presque achevée ;
- le jour où la possession de l'immeuble d'habitation est donnée en vertu du contrat de location.

Par la suite, lorsque le constructeur vend l'immeuble d'habitation, cette transaction est exonérée.

Pour plus d'information sur les particularités de la location avec option d'achat, communiquez avec le Ministère.



Crédit de taxe sur les intrants (CTI) et remboursement de la taxe sur les intrants (RTI)

La TPS donne droit à un crédit de taxe sur les intrants (CTI) et la TVQ à un remboursement de la taxe sur les intrants (RTI). Si vous êtes une entreprise ou un particulier en affaires inscrits aux fichiers de la TPS et de la TVQ, vous pouvez demander des CTI ou des RTI en vue de récupérer des montants de taxes payées ou payables. Il doit s'agir de taxes touchant les frais engagés pour l'acquisition, la construction, la rénovation ou la conversion de l'immeuble quand vous effectuez la vente taxable de l'immeuble, y compris la vente taxable réputée (fourniture à soi-même).

De façon générale, vous avez quatre ans pour demander les CTI ou les RTI auxquels vous avez droit. En effet, vous pouvez demander des CTI ou des RTI visant une période donnée au plus tard à la date limite de production de la déclaration se terminant dans les quatre ans qui suivent la fin de la première période de déclaration pour laquelle les CTI ou les RTI auraient pu être demandés.

Le tableau qui suit précise les montants de remboursement :

| Pourcentage d'utilisation dans le cadre d'une activité commerciale | CTI ou RTI admissibles | | | |
|--|---|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | Sociétés de personnes et sociétés inscrites | Particuliers inscrits | Secteur public ¹ | Institutions financières |
| 10 % et moins | Aucun | Aucun | Aucun | Selon le % d'utilisation |
| Plus de 10 % à 50 % | Selon le % d'utilisation | Aucun ² | Aucun ³ | Selon le % d'utilisation |
| Plus de 50 % à moins de 90 % | Selon le % d'utilisation | Selon le % d'utilisation | 100 % | Selon le % d'utilisation |
| 90 % et plus | 100 % | 100 % | 100 % | Selon le % d'utilisation |

1. Gouvernements, organismes sans but lucratif, organismes de bienfaisance, municipalités, universités, écoles et hôpitaux.
2. Dans des cas exceptionnels, un particulier inscrit peut obtenir un CTI selon le pourcentage d'utilisation.
3. Ces inscrits, à l'exclusion des gouvernements, peuvent choisir d'être traités comme des inscrits pour chaque bien, au cas par cas, de cette catégorie. Dans de tels cas, les CTI ou les RTI seront établis selon l'utilisation qui sera faite dans le cadre d'activités commerciales.

Pour plus d'information, veuillez consulter le guide *Renseignements généraux sur la TVQ et la TPS/TVH* (IN-203), disponible dans le site Internet ainsi que dans les bureaux du Ministère.



Remboursement des taxes payées sur les coûts de construction pour les non-inscrits

Si vous n'êtes pas inscrit aux fichiers de la TPS et de la TVQ et que vous êtes tenu de payer les taxes en vertu des règles de fourniture à soi-même, vous pouvez demander un remboursement des taxes payées pour l'achat du terrain, s'il y a lieu, ainsi que pour l'achat des matériaux et le paiement des services relatifs à la construction de l'immeuble visé. Selon les circonstances, ce remboursement pourra représenter une portion ou la totalité des taxes que vous avez payées.

Notez que vous avez deux ans suivant la date d'application des règles de fourniture à soi-même pour présenter votre demande. Pour ce faire, vous devez remplir les formulaires suivants disponibles dans le site Internet ainsi que dans les bureaux du Ministère :

- Demande générale de remboursement (FP-189)
- Demande générale de remboursement de la taxe de vente du Québec (VD-403)



Changement d'utilisation d'un immeuble

Immeuble commercial converti en immeuble d'habitation

Si vous convertissez un immeuble commercial en un immeuble d'habitation, vous serez alors considéré comme le constructeur de l'immeuble en question. Les rénovations apportées à l'immeuble, même si vous ne procédez pas à des rénovations majeures, **seront considérées comme des rénovations majeures.**

Dans ce cas, si l'immeuble d'habitation est vendu à un particulier qui a l'intention d'en faire sa résidence habituelle, cette vente est taxable. Le particulier peut avoir droit au remboursement pour habitations neuves s'il remplit toutes les conditions prévues, qui sont expliquées à la section « Remboursement des taxes payées pour habitations neuves ».

Si l'immeuble, ou une habitation dans l'immeuble, est fourni par bail, licence ou accord semblable à des fins résidentielles, les règles de fourniture à soi-même peuvent s'appliquer et les taxes devront être payées à la première des dates suivantes :

- date d'occupation de l'immeuble converti à titre résidentiel ;
- date de transfert de propriété de l'immeuble converti à une autre personne.

À la suite de la conversion de l'immeuble, le constructeur peut avoir droit à un remboursement pour habitations neuves ou pour immeubles locatifs s'il remplit toutes les conditions prévues, qui sont expliquées aux sections « Remboursement des taxes payées pour habitations neuves » et « Remboursement des taxes payées pour immeubles d'habitation locatifs neuves ».

Les taxes payées pour les rénovations réalisées lors de la conversion de l'immeuble ainsi que les taxes non récupérées lors de la dernière acquisition de l'immeuble peuvent faire l'objet d'un crédit de taxe sur les intrants (CTI) et d'un remboursement de la taxe sur les intrants (RTI) si vous êtes un inscrit. Si vous n'êtes pas inscrit aux fichiers de la TPS et de la TVQ, elles peuvent faire l'objet d'une demande de remboursement.

Pour plus d'information, consultez le guide *Remboursement de TVQ pour une habitation neuve* (VD-366.G) ou communiquez avec le Ministère.

Début d'utilisation à titre résidentiel ou personnel

Vous devez payer les taxes sur la JVM d'un immeuble qui a été converti lorsque l'utilisation à titre résidentiel ou personnel de cet immeuble **débute** et que les conditions suivantes sont réunies :

- vous êtes un particulier et vous réservez un immeuble à votre usage personnel ou à celui d'une personne qui vous est liée ou d'un ex-conjoint ;
- l'immeuble était détenu pour vente ou location ou appartenait à votre entreprise immédiatement avant le début de son utilisation à titre résidentiel ou personnel ;
- l'immeuble n'est pas un immeuble d'habitation.

La conversion (ou le changement d'utilisation) est donc soumise à l'application des règles de fourniture à soi-même et les taxes doivent être payées au moment de la conversion de l'immeuble.

Si l'immeuble d'habitation est converti en résidence principale, vous pouvez avoir droit à un remboursement partiel des taxes payées lors de l'achat d'une habitation neuve.

Les taxes payées pour les rénovations réalisées lors de la conversion de l'immeuble ainsi que les taxes non récupérées lors de la dernière acquisition de l'immeuble peuvent faire l'objet d'un crédit de taxe sur les intrants (CTI) et d'un remboursement de la taxe sur les intrants (RTI) si vous êtes un inscrit. Si vous n'êtes pas inscrit aux fichiers de la TPS et de la TVQ, elles peuvent faire l'objet d'une demande de remboursement.

Exemple

Un médecin **non inscrit** achète au prix de 100 000 \$ (taxes non comprises) un immeuble qu'il utilisera afin de fournir des services médicaux exonérés. Au moment de l'achat, aucun CTI ou RTI ne peut être demandé.

Au moment où la JVM est de 200 000 \$, le médecin convertit l'immeuble en immeuble d'habitation pour y établir sa résidence principale.

| | TPS | | TVQ | |
|---|----------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| Taxes à payer lors de la conversion de l'immeuble | $200\,000 \$ \times 7\% =$ | 14 000 \$ | $214\,000 \$ \times 7,5\% =$ | 14 980 \$ |
| Remboursement pour les taxes payées à l'achat de l'immeuble | $100\,000 \$ \times 7\% =$ | 7 000 \$ | $107\,000 \$ \times 7,5\% =$ | 8 025 \$ |
| Taxes nettes dues | | 7 000 \$ | | 6 955 \$ |

De plus, **s'il respecte** les conditions, il pourra demander pour cette habitation le remboursement partiel de la TVQ et de la TPS payées (remboursement partiel pour habitation neuve).

Location d'un terrain pour usage résidentiel

Lorsque vous louez ou sous-louez un terrain au propriétaire, au locataire, à l'occupant ou au possesseur d'une habitation située sur le terrain en question, vous pourriez être tenu de payer les taxes sur la JVM du terrain lors du transfert de possession. Si vous êtes inscrit aux fichiers de la TVQ et de la TPS, vous pouvez bénéficier d'un CTI ou d'un RTI.

Exemple

Une société non inscrite loue pour la première fois un terrain sur lequel le locataire construit une habitation destinée à des fins résidentielles. La société devra payer les taxes sur la JVM du terrain en question à ce moment.

Pour plus d'information concernant votre situation, communiquez avec le Ministère.



Mesure d'assouplissement pour le paiement de la TVQ

Selon les règles de fourniture à soi-même, si vous êtes un constructeur d'immeubles à logement unique ou de logements en copropriété et que vous louez un immeuble à des fins résidentielles, vous devez payer les taxes sur la JVM de cet immeuble au moment de sa location. Cependant, dans le régime de la TVQ, il existe une mesure d'assouplissement qui permet, moyennant le paiement d'intérêts, de reporter le versement de la TVQ pour une période maximale de 12 mois.

Notez que cette mesure ne s'applique qu'aux constructeurs d'immeubles à logement unique ou de logements en copropriété qui ont l'intention de vendre les immeubles construits dans le cadre de leurs activités commerciales, mais qui en effectuent la location temporaire à des fins résidentielles.

Pour bénéficier de cette mesure, vous devez être inscrit au fichier de la TVQ et produire un choix à cet effet. Par ce choix, l'immeuble conservera son caractère neuf pour une période maximale de 12 mois à compter de la date de transfert de possession de l'immeuble en vertu du bail.

Si vous ne réussissez pas à vendre l'immeuble d'habitation pour lequel vous aviez fait un choix de report dans le délai prévu de 12 mois, l'immeuble d'habitation est alors considéré comme vendu. Vous devrez alors payer la TVQ à la fin de la période de report de 12 mois.

Cette mesure n'est valable que pour la TVQ. Il n'existe aucune mesure semblable pour la TPS. Pour vous en prévaloir, vous devez remplir le formulaire *Choix de reporter le paiement de la taxe sur un immeuble d'habitation fourni à soi-même* (VD-224.1), disponible dans le site Internet ainsi que dans les bureaux du Ministère.

Pour plus d'information concernant cette mesure, communiquez avec le Ministère.



Rénovations mineures

Lorsque la rénovation d'un immeuble d'habitation ne constitue pas une rénovation majeure, au sens de la loi, la vente de l'immeuble est généralement exonérée des taxes parce qu'elle constitue une vente d'un immeuble d'habitation qui n'est pas neuf.

Cependant, si vous êtes une personne qui fait des rénovations ou des transformations mineures à un immeuble d'habitation, **vous pouvez être assujéti aux règles sur la fourniture à soi-même** dans le cas où votre entreprise fournit des immeubles par vente ou par bail. Ces règles mentionnent qu'une partie de la valeur ajoutée à l'immeuble est taxable.

Selon cette règle, vous êtes réputé avoir effectué et reçu une fourniture taxable et vous devez tenir compte des taxes réputées perçues relativement à ces coûts de rénovation ou de transformation. Les coûts sur lesquels les taxes sont exigibles doivent cependant satisfaire aux exigences suivantes :

- Ils se rapportent à une rénovation ou à une transformation.
- Il s'agit de montants qui seraient inclus dans le prix de base rajusté, pour les besoins de l'impôt sur le revenu, si l'immeuble d'habitation était une immobilisation et que vous étiez un contribuable.
- Ils ne se rapportent pas à des intérêts ou à d'autres services financiers.
- Il ne s'agit pas de coûts liés aux biens ou aux services sur lesquels vous avez payé les taxes ou auriez dû les payer.

Par conséquent, vous devez déclarer les taxes sur le total de ces coûts de rénovation, comme les salaires, les traitements et les avantages sociaux payables aux employés qui participent aux travaux de rénovation. Il en est de même pour les marchés conclus avec des petits fournisseurs (c'est-à-dire des non-inscrits).



Remboursement des taxes payées pour habitations neuves

Habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, achetée du constructeur

Vous pouvez demander un remboursement de taxes si vous remplissez les conditions suivantes :

- vous achetez d'un constructeur un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété, neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, pour en faire votre lieu de résidence habituel (ou celui d'un particulier qui vous est lié ou d'un ex-conjoint) ;
- le constructeur vous fournit le bâtiment et le terrain sur lequel la maison est située, et ce, selon un même contrat de vente ;
- le titre de propriété de l'immeuble vous a été transféré après l'achèvement en grande partie (à 90 % ou plus) de la construction ou des rénovations majeures ;
- vous-même, un particulier qui vous est lié ou un ex-conjoint êtes le premier occupant ou, si vous revendez l'immeuble ou le logement, le transfert de propriété doit avoir lieu avant qu'il ne soit occupé à titre résidentiel ;
- vous payez la TVQ et la TPS à l'achat de l'immeuble.

Pour ce faire, vous devez remplir les formulaires suivants disponibles dans le site Internet et dans les bureaux du Ministère :

Remboursement de TVQ – Habitation neuve (VD-366)

Remboursement de la TPS pour une habitation neuve (FP-190)

Vous avez **deux ans** à compter de la date du transfert à l'acheteur du titre de propriété de l'immeuble pour effectuer votre demande.

Notez qu'il existe certaines limites quant au montant du remboursement. Elles sont exposées dans les guides suivants, disponibles dans les bureaux et dans les sites Internet du ministère du Revenu du Québec, en ce qui concerne la TVQ, et de l'Agence du revenu du Canada, en ce qui concerne la TPS.

Remboursement de TVQ – Habitation neuve (VD-366.G)

Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves (RC4028)

Habitation construite ou ayant fait l'objet de rénovations majeures par le propriétaire

Si vous construisez votre propre immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété ou y faites des rénovations majeures (ou engagez une autre personne pour le faire), vous pouvez demander un remboursement partiel des taxes payées si vous remplissez toutes les conditions suivantes :

- L'immeuble a été construit ou a fait l'objet de rénovations majeures pour vous (ou un particulier qui vous est lié ou un ex-conjoint) et sert de lieu de résidence habituel.

- Vous (ou une personne qui vous est liée ou un ex-conjoint) êtes le premier occupant ou, si vous revendez l'immeuble ou le logement, le transfert de propriété a lieu avant qu'il soit occupé à titre de résidence.
- Vous avez payé les taxes sur le terrain, s'il y a lieu, sur les matériaux de construction, sur les services d'entrepreneur ainsi que pour toutes les améliorations apportées à ce terrain.

Le délai de production de la demande de remboursement est de deux ans suivant le premier des jours ci-après :

- le jour qui tombe deux ans après le jour où vous (ou un particulier qui vous est lié ou un ex-conjoint) avez occupé pour la première fois l'immeuble après le début des travaux de construction ou de rénovation ;
- le jour où vous avez transféré à une autre personne le titre de propriété avant que l'immeuble soit occupé ;
- le jour où les travaux de construction ou de rénovation ont été en grande partie achevés (soit dans une proportion d'au moins 90 %).

Comme **une seule demande de remboursement peut être produite** au Ministère, celle-ci doit couvrir tous les travaux, car aucune autre demande ne pourra être acceptée pour des travaux effectués après la première demande.

Si vous ou un particulier lié avez occupé l'immeuble lors de sa construction ou de sa rénovation, vous pouvez demander le remboursement des taxes payées uniquement pour des biens et des services que vous avez acquis dans le délai requis. Ce délai est de deux ans suivant le jour où vous, un particulier qui vous est lié ou un ex-conjoint avez commencé à occuper, pour la première fois, l'immeuble après le début des travaux de construction ou de rénovation majeure.

Notez cependant qu'il existe certaines limites quant au montant du remboursement auquel vous avez droit. Celui-ci est fixé selon la JVM de l'immeuble en question, comme le montre le tableau suivant :

| Remboursement | Pour avoir droit au remboursement, la JVM de l'immeuble doit être de |
|---------------|--|
| TPS | moins de 450 000 \$ |
| TVQ | moins de 225 000 \$ |

Pour plus d'information, consultez le guide *Remboursement de TVQ pour une habitation neuve* (VD-366.G), disponible dans le site Internet ainsi que dans les bureaux du Ministère.

Pour obtenir votre remboursement, vous devez remplir les formulaires suivants :

- Remboursement de TVQ – Habitation neuve (VD-366)
- Remboursement de la TPS pour une habitation neuve (FP-190)
- Renseignements concernant les travaux de construction (FP-190.A)



Remboursement des taxes payées pour immeubles d'habitation locatifs neufs

Vous pouvez demander un remboursement partiel des taxes si vous êtes dans l'une des situations suivantes :

- vous avez acheté un immeuble d'habitation locatif neuf ;
- vous avez construit un immeuble d'habitation locatif neuf ;
- vous avez rénové en grande partie un immeuble d'habitation locatif ;
- vous avez construit un ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples ;
- vous avez converti un immeuble en un immeuble d'habitation locatif.

Pour avoir droit à ce remboursement, vous devez remplir les formulaires suivants, disponibles dans le site Internet ainsi que dans les bureaux du Ministère :

Remboursement de TPS pour un immeuble d'habitation locatif neuf (FP-524)

Annexe au remboursement de TPS pour un immeuble d'habitation locatif neuf — Logements multiples (FP-525)

Remboursement de TVQ pour un immeuble d'habitation locatif neuf (VD-370.67)

Remboursement de TVQ pour un immeuble d'habitation locatif neuf (VD-370.89)

Pour plus d'information sur les critères d'admissibilité à ce remboursement partiel des taxes, communiquez avec le Ministère.