

Remboursement de la TVQ et de la TPS/TVH

Habitations neuves
Immeubles d'habitation locatifs neufs
Rénovations majeures



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.



ISBN 978-2-550-53217-0 (version imprimée)
978-2-550-53218-7 (PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2008

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2008

Note : Dans ce document, le genre masculin est employé dans le seul but d'alléger le texte.



Table des matières

Introduction	5
Définitions	6
Remboursement pour habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures	8
Vous achetez d'un constructeur un terrain et une habitation neuve ou un terrain et une habitation ayant fait l'objet de rénovations majeures	9
Vous construisez une habitation ou la faites construire	11
Vous faites des rénovations majeures à votre habitation ou les faites faire	13
Remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures	15
Vous achetez un immeuble d'habitation locatif neuf ou un immeuble d'habitation locatif ayant fait l'objet de rénovations majeures	16
Vous construisez un immeuble d'habitation locatif	17
Vous effectuez des rénovations majeures à un immeuble d'habitation locatif	18
Formulaires	19



Introduction

La taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) s'appliquent à la majorité des biens et des services. La plupart des transactions effectuées au Canada sont assujetties à la TPS, au taux de 5 %*. Celles effectuées au Québec sont, en plus, assujetties à la TVQ, au taux de 7,5 %.

Certains biens, comme les produits alimentaires de base et les médicaments sur ordonnance, sont détaxés (c'est-à-dire taxables au taux de 0 %). Un nombre limité de biens et de services sont exonérés, comme les services de santé et les logements. La TPS et la TVQ ne s'y appliquent donc pas.

Les immeubles d'habitation neufs sont taxables. Les terrains, les matériaux et les services de construction le sont généralement aussi. Vous pourriez avoir droit à un remboursement partiel des taxes que vous avez payées sur ces biens ou services.

Vous trouverez, dans cette brochure, les principales conditions à satisfaire afin de bénéficier du remboursement des taxes pour habitations neuves, immeubles d'habitation locatifs neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures. Vous y trouverez également le délai à respecter et le titre des formulaires à remplir pour présenter votre demande de remboursement.

Nous avons choisi de ne pas traiter des cas particuliers qui ne concernent qu'une minorité de personnes. Pour des renseignements additionnels, adressez-vous à Revenu Québec en composant l'un des numéros indiqués au dos de cette publication.

* Ce taux était de 6 % avant le 1^{er} janvier 2008. Il était de 7 % avant le 1^{er} juillet 2006.



Définitions

Ces définitions s'inspirent en grande partie de celles qui se trouvent dans la Loi sur la taxe d'accise, la Loi sur la taxe de vente du Québec, la Loi de l'impôt sur le revenu et la Loi sur les impôts. Pour plus de détails, veuillez consulter ces lois.

Achevé en grande partie

Terminé à un point (90 % ou plus) où le particulier peut raisonnablement habiter les lieux.

Autocotisation

Action de calculer et de payer soi-même les taxes à Revenu Québec.

Constructeur

Personne dont l'activité consiste à construire ou à rénover, de façon majeure, un immeuble d'habitation sur un terrain qui lui appartient ou qu'elle loue. Un constructeur est également un fabricant ou un vendeur de maisons mobiles neuves.

Habitation

Maison individuelle, jumelée ou en rangée ; logement en copropriété ; maison mobile ; maison flottante ; appartement ; chambre dans une résidence d'étudiants, d'aînés, de personnes handicapées ou d'autres particuliers ; tout autre lieu semblable de résidence ou d'hébergement.

Immeuble d'habitation

Bâtiment qui comprend une ou plusieurs habitations, y compris les aires communes, les dépendances et le fonds sur lequel il est construit.

Juste valeur marchande

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. La juste valeur marchande d'une propriété inclut la valeur du terrain.

Proche

Particulier qui est lié à un autre particulier par les liens du sang, du mariage, de l'union de fait ou de l'adoption. Par exemple, un enfant, un petit-fils, un père, une grand-mère, un frère et une belle-sœur sont des proches du particulier. Un enfant, le père et la mère de son conjoint le sont également. Un ex-époux, un conjoint de fait et un ancien conjoint de fait sont aussi considérés comme des proches.

Rénovations majeures

Remise à neuf 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.

Résidence habituelle

Habitation destinée à être occupée en permanence par un particulier. Celui-ci peut avoir un seul lieu de résidence habituel.



Remboursement pour habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures

Un particulier peut avoir droit, à certaines conditions, à un remboursement partiel de la TPS et de la TVQ payées lors de l'achat d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures. Il en est de même des taxes payées lors de la construction ou de la rénovation majeure d'une habitation.

Le remboursement est de 36 % des taxes payées. Il ne peut pas excéder 6 300 \$ pour la TPS et 5 573 \$ pour la TVQ. Il diminue progressivement lorsque le prix d'achat ou la juste valeur marchande (JVM) du terrain et de l'habitation neuve ou rénovée est supérieure à 350 000 \$ pour la TPS et à 200 000 \$ pour la TVQ. Il devient nul si le prix ou la JVM excède 450 000 \$ pour la TPS et 225 000 \$ pour la TVQ.

Des conditions s'appliquent aux différentes situations donnant droit à un remboursement. Elles sont expliquées dans les rubriques suivantes.

Vous pouvez vous procurer les formulaires de demande de remboursement en les imprimant à partir du site Internet de Revenu Québec (www.revenu.gouv.qc.ca). Vous pouvez également les commander par Internet ou par téléphone en composant l'un des numéros indiqués au dos de cette publication.

Vous achetez d'un constructeur un terrain et une habitation neuve ou un terrain et une habitation ayant fait l'objet de rénovations majeures

Pour avoir droit à un remboursement partiel, vous devez remplir toutes les conditions suivantes :

- cette habitation est un immeuble à logement unique* ou un logement en copropriété ;
- l'habitation et le terrain ont été acquis dans une même transaction ;
- la propriété de l'immeuble vous est transférée après que la construction ou les rénovations sont achevées en grande partie ;
- vous ou un proche en êtes le premier occupant après les travaux ;
- cette habitation est votre résidence habituelle ou celle d'un proche ;
- le prix d'achat de la propriété est inférieur à 450 000 \$ pour la TPS et à 225 000 \$ pour la TVQ.

Votre demande doit être présentée dans les deux ans à compter de la date du transfert de propriété de l'immeuble.

Une seule demande de remboursement peut être présentée pour un même immeuble d'habitation.

La demande de remboursement peut être présentée à Revenu Québec par vous ou par votre constructeur s'il vous remet directement le remboursement des taxes ou le porte à votre crédit.

* Cette habitation peut aussi être un duplex. Elle peut également être un immeuble d'habitation à logements multiples dont un particulier est propriétaire, qui est utilisé principalement (à plus de 50 %) comme résidence du particulier ou de l'un de ses proches et qui contient une ou plusieurs chambres destinées à être louées provisoirement (par exemple, un gîte touristique).

Vous devez présenter votre demande à l'aide de l'un des formulaires suivants :

- *Remboursement de taxes accordé par le constructeur pour une nouvelle habitation (FP-2190.C) ;*
- *Remboursement de taxes demandé par le propriétaire pour une nouvelle habitation et un terrain achetés d'un même constructeur (FP-2190.A).*

En raison des changements de taux de la TPS, un rajustement de taxes s'ajoute à votre remboursement dans les situations suivantes :

- l'offre d'achat de l'immeuble a été conclue avant le 3 mai 2006, et les transferts de propriété et de possession ont été faits après le 30 juin 2006, mais avant le 1^{er} janvier 2008 ;
- l'offre d'achat de l'immeuble a été conclue avant le 3 mai 2006, et les transferts de propriété et de possession ont été faits après le 31 décembre 2007 ;
- l'offre d'achat de l'immeuble a été conclue après le 2 mai 2006, mais avant le 31 octobre 2007, et les transferts de propriété et de possession ont été faits après le 31 décembre 2007.

Votre demande doit être présentée à l'aide du formulaire *Demande de rajustement de taxes concernant les immeubles d'habitation* (FP-2192).

Vous construisez une habitation ou la faites construire

Pour avoir droit à un remboursement partiel, vous devez remplir toutes les conditions suivantes :

- cette habitation est un immeuble à logement unique* ou un logement en copropriété ;
- vous étiez propriétaire du terrain avant la construction ;
- vous ou un proche en êtes le premier occupant après le début des travaux ;
- cette habitation est votre résidence habituelle ou celle d'un proche ;
- la juste valeur marchande de la propriété est inférieure à 450 000 \$ pour la TPS et à 225 000 \$ pour la TVQ au moment où la construction est achevée en grande partie.

Si vous avez occupé l'habitation pendant les travaux, les dépenses engagées plus de deux ans après le jour où vous ou un proche avez commencé à occuper l'habitation pour la première fois après le début des travaux ne donnent pas droit au remboursement.

* Cette habitation peut aussi être un duplex. Elle peut également être un immeuble d'habitation à logements multiples dont un particulier est propriétaire, qui est utilisé principalement (à plus de 50 %) comme résidence du particulier ou de l'un de ses proches et qui contient une ou plusieurs chambres destinées à être louées provisoirement (par exemple, un gîte touristique).

Votre demande doit être présentée dans les délais suivants, la première des dates devant être considérée :

- deux ans suivant le jour du transfert* de propriété à une autre personne ;
- deux ans suivant le jour où la construction est achevée en grande partie ;
- quatre ans suivant le jour où vous (ou un proche) avez occupé pour la première fois l'habitation après le début des travaux.

Dans certaines circonstances exceptionnelles, votre demande peut être acceptée après les délais prévus. Elle doit alors être accompagnée d'une lettre expliquant les motifs de ce retard.

Une seule demande de remboursement peut être présentée pour un même immeuble d'habitation.

Vous devez présenter votre demande de remboursement à Revenu Québec.

Votre demande doit être présentée à l'aide du formulaire *Remboursement de taxes demandé par le propriétaire pour une habitation neuve ou modifiée de façon majeure* (FP-2190.P).



* L'immeuble doit être transféré avant d'être occupé par un particulier.

Vous faites des rénovations majeures à votre habitation ou les faites faire

Pour avoir droit à un remboursement partiel, vous devez remplir toutes les conditions suivantes :

- cette habitation est un immeuble à logement unique* ou un logement en copropriété ;
- vous ou un proche êtes le premier occupant après le début des travaux ;
- cette habitation est votre résidence habituelle ou celle d'un proche ;
- la juste valeur marchande de la propriété est inférieure à 450 000 \$ pour la TPS et à 225 000 \$ pour la TVQ au moment où les rénovations sont achevées en grande partie.

Si vous avez occupé l'habitation pendant les travaux, les dépenses engagées plus de deux ans après le jour où vous ou un proche avez commencé à occuper l'habitation pour la première fois après le début des travaux ne donnent pas droit au remboursement.

Votre demande doit être présentée dans les délais suivants, la première des dates devant être considérée :

- quatre ans suivant le jour où l'habitation est occupée pour la première fois après le début des rénovations ;
- deux ans suivant le jour où les rénovations majeures sont achevées en grande partie ;
- deux ans suivant le jour du transfert de propriété à une autre personne.

* Cette habitation peut aussi être un duplex. Elle peut également être un immeuble d'habitation à logements multiples dont un particulier est propriétaire, qui est utilisé principalement (à plus de 50 %) comme résidence du particulier ou de l'un de ses proches et qui contient une ou plusieurs chambres destinées à être louées provisoirement (par exemple, un gîte touristique).

Dans certaines circonstances exceptionnelles, votre demande peut être acceptée après les délais prévus. Elle doit alors être accompagnée d'une lettre expliquant les motifs de ce retard.

Une seule demande de remboursement peut être présentée pour un même immeuble d'habitation.

Vous devez présenter votre demande de remboursement à Revenu Québec.

Votre demande doit être présentée à l'aide du formulaire *Remboursement de taxes demandé par le propriétaire pour une habitation neuve ou modifiée de façon majeure* (FP-2190.P).





Remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures

Le propriétaire (par exemple, un particulier ou une société) d'un immeuble d'habitation locatif neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures peut avoir droit, à certaines conditions, à un remboursement partiel de la TPS et de la TVQ payées au moment de l'achat, de la construction ou des rénovations majeures de son immeuble. Ce remboursement est possible dans la mesure où il n'a pas droit à un crédit de taxe sur les intrants et à un remboursement de la taxe sur les intrants pour les taxes qu'il a payées au moment de l'achat de l'immeuble ou par autocotisation.

Le remboursement est de 36 % des taxes payées pour chaque habitation qui y donne droit. Il ne peut pas excéder 6 300 \$ pour la TPS et 5 573 \$ pour la TVQ. Il diminue progressivement lorsque la juste valeur marchande (JVM) de l'habitation neuve ou rénovée est supérieure à 350 000 \$ pour la TPS et à 200 000 \$ pour la TVQ. Il devient nul si la JVM excède 450 000 \$ pour la TPS et 225 000 \$ pour la TVQ.

Des conditions s'appliquent aux différentes situations donnant droit à un remboursement. Elles sont expliquées dans les rubriques suivantes.

Vous achetez un immeuble d'habitation locatif neuf ou un immeuble d'habitation locatif ayant fait l'objet de rénovations majeures

Pour avoir droit à un remboursement partiel, vous devez remplir toutes les conditions suivantes :

- l'immeuble d'habitation a été acquis par une seule transaction ;
- vous avez payé les taxes à l'achat de l'immeuble d'habitation ;
- au moins une habitation est louée à long terme (plus de 12 mois) à titre de résidence habituelle ;
- la juste valeur marchande de chaque habitation* est inférieure à 450 000 \$ pour la TPS et à 225 000 \$ pour la TVQ.

Votre demande doit être présentée dans les deux ans suivant la fin du mois où les taxes relatives à votre achat deviennent exigibles.

Une seule demande de remboursement peut être présentée pour un même immeuble d'habitation. Si vous êtes copropriétaire de l'immeuble, vous devez demander votre remboursement selon la part qui vous appartient.

Vous devez présenter votre demande de remboursement à Revenu Québec.

* Pour un duplex, le seuil s'applique au total des deux unités d'habitation.

Vous construisez un immeuble d'habitation locatif

Pour avoir droit à un remboursement partiel, vous devez remplir toutes les conditions suivantes :

- vous étiez propriétaire du terrain avant la construction ;
- vous avez payé les taxes par autocotisation sur la juste valeur marchande de l'immeuble ;
- au moins une habitation est louée à long terme (plus de 12 mois) à titre de résidence habituelle ;
- la juste valeur marchande de chaque habitation* est inférieure à 450 000 \$ pour la TPS et à 225 000 \$ pour la TVQ.

Votre demande doit être présentée dans les deux ans suivant la fin du mois où vous avez payé les taxes par autocotisation.

Une seule demande de remboursement peut être présentée pour un même immeuble d'habitation. Si vous êtes copropriétaire de l'immeuble, vous devez demander votre remboursement selon la part qui vous appartient.

Vous devez présenter votre demande de remboursement à Revenu Québec.

* Pour un duplex, le seuil s'applique au total des deux unités d'habitation.

Vous effectuez des rénovations majeures à un immeuble d'habitation locatif

Pour avoir droit à un remboursement partiel, vous devez remplir toutes les conditions suivantes :

- vous étiez propriétaire de l'immeuble d'habitation avant les rénovations ;
- les rénovations sont achevées en grande partie ;
- vous avez payé les taxes par autocotisation sur la juste valeur marchande de l'immeuble ;
- au moins une habitation est louée à long terme (plus de 12 mois) à titre de résidence habituelle ;
- la juste valeur marchande de chaque habitation* est inférieure à 450 000 \$ pour la TPS et à 225 000 \$ pour la TVQ.

Votre demande doit être présentée dans les deux ans suivant la fin du mois où vous avez payé les taxes par autocotisation.

Une seule demande de remboursement peut être présentée pour un même immeuble d'habitation. Si vous êtes copropriétaire de l'immeuble, vous devez demander votre remboursement selon la part qui vous appartient.

Vous devez présenter votre demande de remboursement à Revenu Québec.

* Pour un duplex, le seuil s'applique au total des deux unités d'habitation.

Formulaires

Pour obtenir un remboursement, vous devez présenter votre demande à l'aide des formulaires suivants :

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

Si l'immeuble comprend plus de deux habitations, présentez également le formulaire *Annexe au remboursement de TPS pour un immeuble d'habitation locatif neuf – Logements multiples* (FP-525).

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

Vous pouvez vous procurer ces formulaires en les imprimant à partir du site Internet de Revenu Québec (www.revenu.gouv.qc.ca). Vous pouvez également les commander par Internet ou par téléphone en composant l'un des numéros indiqués au dos de cette publication.

Pour nous joindre



Par Internet

Nous vous invitons à visiter notre site, à l'adresse **www.revenu.qc.ca**.



Par téléphone

Heures d'accessibilité des services

Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 8 h 30 – 16 h 30

Mercredi : 10 h – 16 h 30

Renseignements concernant les particuliers et les particuliers en affaires

Région de Québec

418 659-6299

Région de Montréal

514 864-6299

Ailleurs (sans frais)

1 800 267-6299

Renseignements concernant les entreprises, les employeurs et les taxes à la consommation

Région de Québec

418 659-4692

Région de Montréal

514 873-4692

Ailleurs (sans frais)

1 800 567-4692

Service offert aux personnes sourdes

Région de Montréal

514 873-4455

Ailleurs (sans frais)

1 800 361-3795



Par la poste

Particuliers et particuliers en affaires

Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière
et Montérégie

Direction principale des services
à la clientèle des particuliers

Revenu Québec

Complexe Desjardins

C. P. 3000, succursale Desjardins

Montréal (Québec) H5B 1A4

Québec et autres régions

Direction principale des services
à la clientèle des particuliers

Revenu Québec

3800, rue de Marly

Québec (Québec) G1X 4A5

Entreprises, employeurs et taxes à la consommation

Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière,
Montérégie, Estrie et Outaouais

Direction principale des services
à la clientèle des entreprises

Revenu Québec

Complexe Desjardins

C. P. 3000, succursale Desjardins

Montréal (Québec) H5B 1A4

Québec et autres régions

Direction principale des services
à la clientèle des entreprises

Revenu Québec

3800, rue de Marly

Québec (Québec) G1X 4A5

2007-04

This publication is also available in English under the title *QST and GST/HST Rebates - New or Substantially Renovated Housing - New or Substantially Renovated Residential Rental Property* (IN-205-V).

Revenu

Québec



IN-205 (2008-07)