

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.

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

ISBN 2-550-46239-4

Dépôt légal - Bibliothèque nationale du Québec, 2006

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2006



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) sont des taxes applicables à la majorité des biens et des services. La plupart des transactions effectuées au Canada sont assujetties à la TPS, au taux de 7 %. 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 loyers résidentiels. 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 au bureau de Revenu Québec de votre région (voyez les coordonnées à la dernière page).



Définitions

Ces définitions s'inspirent en grande partie de celles qu'on trouve 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. Cependant, elle exclut la TPS et la TVQ.

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. Un particulier ne peut avoir qu'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 excéder 8 750 \$ en TPS et 5 642 \$ en TVQ. Il diminue progressivement lorsque le prix d'achat ou la juste valeur marchande (JVM) de l'habitation neuve ou rénovée et du terrain 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.

Vous trouverez ci-dessous les conditions qui s'appliquent aux différentes situations donnant droit à un remboursement.

Vous pouvez vous procurer ces formulaires dans tous les bureaux de Revenu Québec ou dans son site Internet, à l'adresse www.revenu.gouv.qc.ca.



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.

* 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).

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.

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).*

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.

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.

* 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).

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 vous n'avez pas droit à un crédit de taxe sur les intrants et à un remboursement de la taxe sur les intrants pour les taxes que vous avez payées au moment de l'achat de l'immeuble ou par autocotisation. De plus, la construction ou la rénovation de l'immeuble doit avoir débuté après le 27 février 2000.

Le remboursement est de 36 % des taxes payées pour chaque habitation qui y donne droit. Il ne peut pas excéder 8 750 \$ en TPS et 5 642 \$ en 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 dans une seule transaction ;
- la construction ou les rénovations sont achevées en grande partie au moment de l'acquisition ;
- 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 ;
- la construction est achevée 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.

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 dans tous les bureaux de Revenu Québec ou dans son site Internet, à l'adresse www.revenu.gouv.qc.ca.



Plusieurs bureaux pour bien vous servir

Gatineau

170, rue de l'Hôtel-de-Ville, 6^e étage
Gatineau (Québec) J8X 4C2

Jonquière

2154, rue Deschênes
Jonquière (Québec) G7S 2A9

Laval

4, Place-Laval, bureau RC-150
Laval (Québec) H7N 5Y3

Longueuil

Place-Longueuil
825, rue Saint-Laurent Ouest
Longueuil (Québec) J4K 5K5

Montréal

- Complexe Desjardins
C. P. 3000, succursale Desjardins
Montréal (Québec) H5B 1A4
- Village Olympique, pyramide Est
5199, rue Sherbrooke Est, bureau 4000
Montréal (Québec) H1T 4C2
- Les Galeries Saint-Laurent
2215, boulevard Marcel-Laurin
Saint-Laurent (Québec) H4R 1K4

Québec

200, rue Dorchester
Québec (Québec) G1K 5Z1

Rimouski

212, avenue Belzile, bureau 250
Rimouski (Québec) G5L 3C3

Rouyn-Noranda

19, rue Perreault Ouest, RC
Rouyn-Noranda (Québec) J9X 6N5

Saint-Jean-sur-Richelieu

855, boulevard Industriel
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 7Y7

Sainte-Foy

3800, rue de Marly
Sainte-Foy (Québec) G1X 4A5

Sept-Îles

391, avenue Brochu, bureau 1.04
Sept-Îles (Québec) G4R 4S7

Sherbrooke

2665, rue King Ouest, 4^e étage
Sherbrooke (Québec) J1L 2H5

Sorel-Tracy

101, rue du Roi
Sorel-Tracy (Québec) J3P 4N1

Trois-Rivières

225, rue des Forges, bureau 400
Trois-Rivières (Québec) G9A 2G7

2005-11

Renseignements concernant les particuliers et les particuliers en affaires

Région de Québec	Région de Montréal	Sans frais
418 659-6299	514 864-6299	1 800 267-6299

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

Région de Québec	Région de Montréal	Sans frais
418 659-4692	514 873-4692	1 800 567-4692

Service offert aux personnes sourdes :

à Montréal : **514 873-4455** ; ailleurs au Canada : **1 800 361-3795**.

Nous vous invitons à visiter notre site : www.revenu.gouv.qc.ca.

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

Revenu

Québec

