

La TVQ, la TPS/TVH et les immeubles d'habitation

(construction ou rénovation)



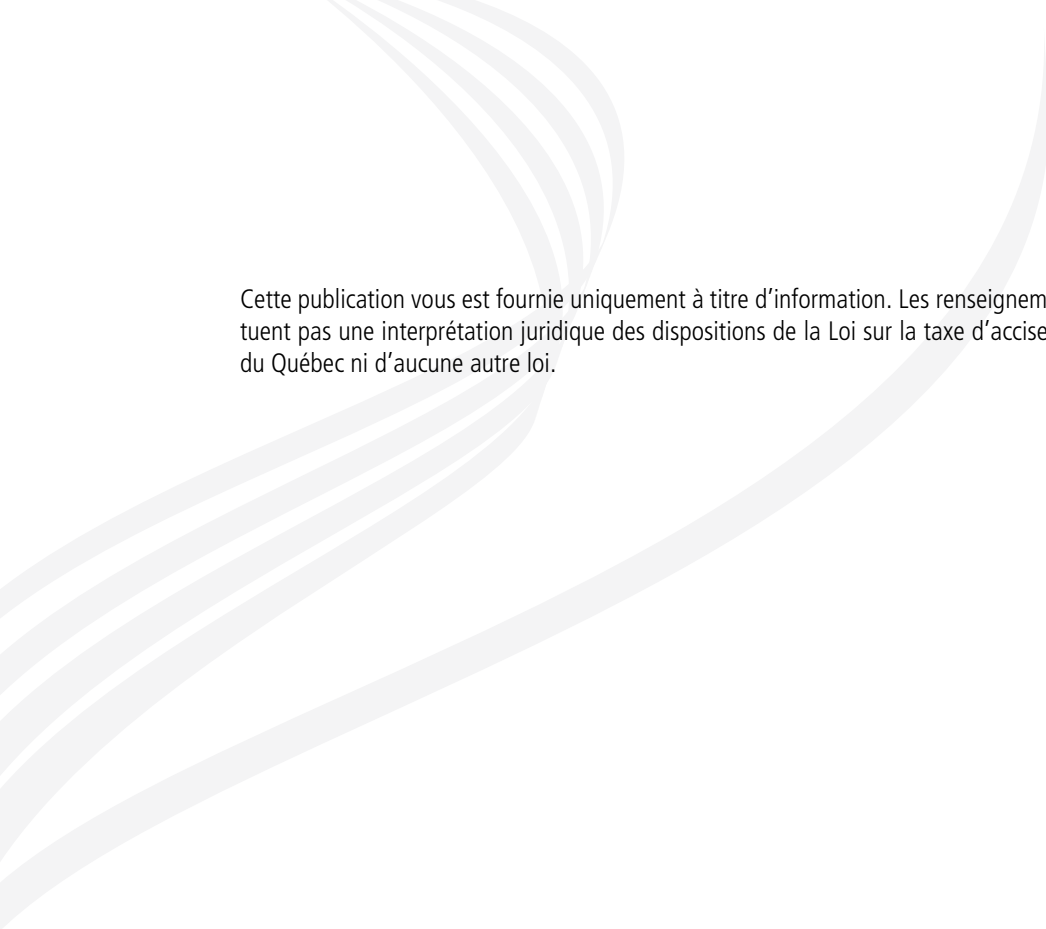
revenu.gouv.qc.ca

Cette publication est
accessible par
Internet.

En assurant le financement des services publics,
Revenu Québec
contribue à l'avenir de notre société.

Canada 

Québec 



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 978-2-550-59243-3 (PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2010

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2010

Note : Afin d'alléger le texte, le masculin est employé pour désigner aussi bien les femmes que les hommes.



Table des matières

Introduction	4
Définitions.....	5
Règles générales	7
Fourniture à soi-même.....	7
Immeuble d'habitation à logement unique, logement en copropriété et immeuble d'habitation à logements multiples	7
Ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples	8
Situations d'exception	10
Utilisation personnelle	10
Résidence étudiante	10
Organisme communautaire.....	10
Lieu de travail éloigné	10
Immeuble subventionné	11
Particularités de la location avec option d'achat.....	12
Contrat de vente	12
Contrat de location	12
Crédit de taxe sur les intrants (CTI) et remboursement de la taxe sur les intrants (RTI)	13
Remboursement des taxes payées sur les coûts de construction pour les non-inscrits ..	13
Changement d'utilisation d'un immeuble	14
Immeuble commercial converti en immeuble d'habitation.....	14
Début d'utilisation à titre résidentiel ou personnel.....	14
Location d'un terrain pour usage résidentiel.....	15
Rénovations mineures	16
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	17
Remboursement des taxes payées pour immeubles d'habitation locatifs neufs.....	18
Formulaires et publications	19
Principaux formulaires	19
Publications	19

Introduction

L'équité fiscale est une valeur clé pour Revenu Québec. Ce dernier tient donc à ce que chacun paie sa juste part d'impôt 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, il y a celles liées à la construction d'un immeuble d'habitation pour soi-même ou pour le louer. Elles sont appelées *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 pour le louer ou, s'il est un particulier, pour l'occuper à titre résidentiel. Ces règles s'appliquent également lorsqu'un constructeur apporte des rénovations majeures à un de ces immeubles ou construit un ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples.

Les définitions de la page 5 s'inspirent en grande partie de celles qui se trouvent dans la Loi sur la taxe d'accise et dans la Loi sur la taxe de vente du Québec. Pour plus de détails, consultez ces lois.

Les entreprises du Québec inscrites au fichier de la TPS/TVH doivent percevoir la TVH sur les ventes qu'elles effectuent dans les provinces participantes (Nouveau-Brunswick, Nouvelle-Écosse, Terre-Neuve-et-Labrador, Ontario et Colombie-Britannique). Toutefois, l'expression *TVH* n'est pas systématiquement reprise dans cette brochure. L'expression *TPS* est utilisée au sens de *TPS/TVH*, sauf indication contraire.





Définitions

Activité commerciale

Toute activité réalisée en vue d'effectuer des fournitures taxables. Effectuer des fournitures exonérées n'est pas une activité commerciale.

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 d'une des personnes suivantes :

- la personne à qui le bien est livré ou mis à sa disposition, dans le cas d'une vente;
- 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;
- la personne à qui le service est rendu.

Constructeur

Personne dont l'activité consiste à construire ou à rénover de façon majeure un immeuble d'habitation sur un terrain qu'elle possède ou qu'elle loue. Le constructeur peut aussi être

- un fabricant ou un vendeur de maisons mobiles neuves;
- une personne qui achète un immeuble d'habitation neuf en vue de le revendre ou en vue de le louer à une ou des personnes qui l'utiliseront dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire à caractère commercial;
- une personne qui acquiert un droit dans un immeuble d'habitation pendant qu'il est en construction ou fait l'objet de rénovations majeures;
- une personne qui convertit un immeuble en un immeuble d'habitation.

Un constructeur n'inclut pas un particulier qui construit ou qui rénove en grande partie un immeuble d'habitation autrement que dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire à caractère commercial.

Crédit de taxe sur les intrants (CTI)

Montant qu'une personne inscrite au fichier de la TPS peut demander pour récupérer la TPS payée ou à payer pour les biens et les services acquis dans le cadre de ses activités commerciales.

Immeuble d'habitation

Bâtiment ou partie de bâtiment comportant 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 de vente 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.

Remboursement de la taxe sur les intrants (RTI)

Montant qu'une personne inscrite au fichier de la TVQ peut demander pour récupérer la TVQ payée ou à payer pour les biens et les services acquis dans le cadre de ses activités commerciales.

Rénovation majeure

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.

TVH

La taxe de vente harmonisée (TVH) s'applique dans les provinces participantes (Nouveau-Brunswick, Nouvelle-Écosse, Terre-Neuve-et-Labrador, Ontario et Colombie-Britannique). De façon générale, les règles propres à la TPS s'appliquent à la TVH. Les entreprises inscrites au fichier de la TPS sont automatiquement inscrites au fichier de la TVH. Pour connaître le taux de la TVH applicable dans chacune des provinces, consultez le site Internet de Revenu Québec à l'adresse **www.revenu.gouv.qc.ca**.



Règles générales

Les règles de fourniture à soi-même s'appliquent seulement aux immeubles d'habitation. Elles touchent le constructeur qui construit ou qui effectue la rénovation majeure d'un immeuble d'habitation et qui, par la suite, le loue (en tout ou en partie) ou, s'il est un particulier, l'occupe lui-même.

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 10 et en règle générale, lorsque vous construisez ou que vous effectuez la rénovation majeure d'un immeuble d'habitation, ou lorsque vous construisez un ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples, 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'ajout.

Immeuble d'habitation à logement unique, logement en copropriété et immeuble d'habitation à logements multiples

Si vous construisez un immeuble d'habitation à logement unique, un logement en copropriété ou un immeuble d'habitation à logements multiples, ou en effectuez la rénovation majeure, 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, du logement en copropriété ou d'une habitation dans l'immeuble à une personne, en vue de son occupation à titre résidentiel.
- Vous êtes le constructeur (particulier) et vous occupez vous-même à titre résidentiel l'immeuble, le logement en copropriété 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 ou de l'occupation par le constructeur de l'immeuble, du logement ou de l'habitation;
- la date de l'achèvement en grande partie (soit à 90 %) des travaux.

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

Le tableau suivant résume les situations visées par la règle :

Types d'immeubles	Application de la règle selon la situation	Paie ment des taxes
Immeuble d'habitation à logement unique Logement en copropriété Immeuble d'habitation 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 qui est 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 ou de l'occupation par le constructeur de l'immeuble; • date d'achèvement des travaux en grande partie.

Ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples

La règle de fourniture à soi-même s'applique également à la construction 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 et que vous y louez une habitation, vous serez considéré comme le constructeur ayant vendu et racheté l'ajout à sa JVM.

Par contre, si l'immeuble est vendu en totalité avant que cet ajout ne soit occupé pour la première fois, les règles de fourniture à soi-même ne s'appliqueront pas à l'ajout. Dans ces circonstances, l'ajout et l'immeuble excluant l'ajout seront considérés comme étant deux immeubles distincts. Par conséquent, la vente de l'ajout sera taxable tandis que la vente de l'immeuble excluant l'ajout sera exonérée.

Types d'immeubles	Application de la règle selon la situation	Paie ment des taxes
Immeuble d'habitation à logements multiples	Vous êtes un constructeur et vous louez une habitation de l'ajout à une personne qui l'occupe à titre résidentiel. Vous êtes un constructeur qui est un particulier et vous occupez une habitation de l'ajout à titre résidentiel.	À la dernière des dates suivantes : • date du transfert de possession ou de l'occupation d'une habitation de l'ajout; • date d'achèvement en grande partie des travaux.

Notez que pour les périodes de déclaration se terminant le 1^{er} juillet 2010 ou après, les inscrits dont le total annuel des ventes taxables excède 1 500 000 \$ doivent obligatoirement transmettre leurs déclarations de TPS/TVH et de TVQ par voie électronique. De plus, certains inscrits qui

doivent fournir des renseignements supplémentaires relativement à la TPS/TVH doivent également transmettre leurs déclarations par voie électronique. Il s'agit des inscrits suivants :

- les constructeurs concernés par les mesures transitoires relatives à la TVH pour les habitations en Ontario et en Colombie-Britannique;
- les constructeurs qui bénéficient de remboursements cédés par l'acquéreur dont le total annuel des ventes taxables excède 1 500 000 \$.

Le total annuel des ventes taxables **exclut** les ventes effectuées à l'étranger, les exportations détaxées de produits et de services, les services financiers détaxés ainsi que les ventes taxables d'immeubles et d'achalandage.





Situations d'exception

La règle de fourniture à soi-même ne s'applique pas dans les situations qui suivent.

Utilisation personnelle

Si vous êtes un constructeur, vous n'avez pas à payer les taxes sur la juste valeur marchande 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, un ex-époux ou un ancien conjoint de fait 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 l'acquisition, à la construction ou à la rénovation majeure de l'immeuble.

Résidence étudiante

Une université, un collège public ou une administration scolaire qui est le constructeur de l'immeuble d'habitation nouvellement construit ou rénové en grande partie n'a pas à payer les taxes si l'immeuble ou l'ajout est construit, acquis ou rénové en grande partie principalement (à plus de 50 %) pour offrir du logement à 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 les lois concernant l'impôt¹, 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 ou d'un ajout qui est destiné exclusivement (dans une proportion de 90 % ou plus) à loger ses membres.

Lieu de travail éloigné

Si vous êtes un employeur et que l'éloignement vous oblige à acquérir, à construire ou à effectuer les rénovations majeures d'un immeuble d'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;

1. Il s'agit de la Loi de l'impôt sur le revenu pour l'application de la TPS et de la Loi sur les impôts pour l'application de la TVQ.

- vous avez produit un choix pour reporter le paiement des taxes;
- 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 aux 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. Si l'immeuble est vendu, les taxes doivent être perçues par le constructeur sur le prix de vente. Si l'immeuble est loué, les règles de fourniture à soi-même s'appliquent et le constructeur doit payer les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble.

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.

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 et que vous louez des habitations de l'immeuble, dont au moins 10 % sont destinées à

- 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 leurs revenus,
- 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 locations, il faut déterminer si un contrat de location avec option d'achat représente une vente ou une location.

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 généralement percevoir les taxes sur le prix de vente auprès du locataire et les remettre à Revenu Québec 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 dans la section suivante 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 une location. 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 Revenu Québec.



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

Si vous êtes inscrit aux fichiers de la TPS et de la TVQ, vous pouvez demander des CTI ou des RTI en vue de récupérer les taxes payées ou payables à l'égard des coûts engagés pour l'acquisition, la construction, l'amélioration, la location ou l'exploitation d'un immeuble dans la mesure où l'immeuble est utilisé ou fourni dans le cadre d'activités commerciales.

Toutefois, plusieurs fournitures d'immeuble sont des fournitures exonérées et ne sont donc pas des activités commerciales. Il s'agit, par exemple, de la location d'une habitation pour une période d'un mois ou plus ou de la vente d'un immeuble d'habitation qui n'est pas neuf.

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.

Pour plus d'information, veuillez consulter la brochure *Renseignements généraux sur la TVQ et la TPS/TVH* (IN-203).

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.



Changement d'utilisation d'un immeuble

Immeuble commercial converti en immeuble d'habitation

Si vous convertissez un immeuble non résidentiel en un immeuble d'habitation sans avoir procédé à une nouvelle construction ou à des rénovations majeures, vous serez probablement considéré comme le constructeur de l'immeuble ayant fait des rénovations majeures.

Si l'immeuble est converti afin d'être vendu par la suite, l'acquéreur de l'immeuble doit payer la TPS et la TVQ. Cependant, si ce dernier est un particulier qui a l'intention d'en faire sa résidence habituelle, il peut avoir droit au remboursement pour habitations neuves s'il respecte les conditions prévues pour ce remboursement. Ces conditions sont expliquées dans la section « Remboursement des taxes payées pour habitations neuves », à la page 16.

Si l'immeuble, ou une habitation dans l'immeuble, est loué à des fins résidentielles, les règles de fourniture à soi-même s'appliqueront probablement, et la personne sera alors tenue de payer les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble. Dans ce cas, le constructeur peut avoir droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, s'il remplit certaines conditions.

Les taxes payées pour les rénovations réalisées lors de la conversion de l'immeuble ainsi que les taxes payées lors de la dernière acquisition de l'immeuble peuvent faire l'objet d'un CTI et d'un RTI si vous êtes un inscrit et que l'immeuble est utilisé ou fourni dans le cadre d'activités commerciales. 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.

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, d'un ex-époux ou d'un ancien conjoint de fait;
- l'immeuble était détenu pour vente ou location dans le cadre de votre entreprise, ou était une immobilisation utilisée ou détenue dans un tel cadre, immédiatement avant le début de son utilisation à titre résidentiel ou personnel;
- l'immeuble n'était pas un immeuble d'habitation.

Si l'immeuble d'habitation devient votre résidence habituelle, vous pouvez avoir droit à un remboursement pour habitations neuves.

Les taxes payées pour les rénovations réalisées lors de la conversion de l'immeuble ainsi que les taxes non récupérées lors de l'acquisition de l'immeuble peuvent faire l'objet d'un CTI et d'un 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 habituelle.

	TPS		TVQ	
Taxes à payer lors de la conversion de l'immeuble	$200\,000 \$ \times 5\% =$	10 000 \$	$210\,000 \$ \times 7,5\% =$	15 750 \$
moins Remboursement pour les taxes payées à l'achat de l'immeuble	$100\,000 \$ \times 5\% =$	5 000 \$	$105\,000 \$ \times 7,5\% =$	7 875 \$
Taxes dues		5 000 \$		7 875 \$

De plus, s'il respecte les conditions, il pourra demander pour cette habitation le remboursement partiel de la TVQ et de la TPS payées au moment de la conversion (remboursement partiel pour habitations neuves).

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.

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. De plus, si elle respecte les conditions, elle pourra demander pour ce terrain le remboursement partiel de la TVQ et de la TPS payées.

Pour plus d'information concernant votre situation, communiquez avec Revenu Québec.



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 la vente d'un immeuble d'habitation qui n'est pas neuf.

Cependant, si vous êtes une personne qui, dans le cadre d'une entreprise consistant à fournir des immeubles par vente ou location, fait des rénovations ou des transformations à un immeuble d'habitation et que ces dernières ne constituent pas des rénovations majeures, vous pouvez être assujetti aux règles sur la fourniture à soi-même selon lesquelles une partie de la valeur ajoutée à l'immeuble est taxable.

Selon ces règles, vous êtes considéré comme ayant effectué et reçu une fourniture taxable. De plus, vous devez tenir compte des taxes considérées comme perçues relativement à certains coûts qui doivent 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 partiel 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, d'un ex-époux ou d'un ancien conjoint de fait);
- le constructeur vous fournit le bâtiment et le terrain sur lequel la maison est située, et ce, selon un même contrat de vente;

- la propriété de l'immeuble vous a été transférée 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, un ex-époux ou un ancien conjoint de fait 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.

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

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, un ex-époux ou un ancien conjoint de fait) pour vous servir de lieu de résidence habituel;
- vous (ou une personne qui vous est liée, un ex-époux ou un ancien conjoint de fait) êtes le premier occupant depuis le début de la construction ou des rénovations ou, si vous revendez l'immeuble ou le logement, le transfert de propriété a lieu avant qu'il soit occupé à titre résidentiel;
- 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, un ex-époux ou un ancien conjoint de fait) 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 à Revenu Québec, celle-ci doit couvrir tous les travaux. 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, un ex-époux ou un ancien conjoint de fait 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 (terrain et bâtiment) en question, comme le montre le tableau suivant :

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

Notez que la TVH payée à l'achat d'une habitation neuve en Nouvelle-Écosse, en Ontario ou en Colombie-Britannique peut donner droit à un remboursement partiel. Pour plus d'information, communiquez avec Revenu Québec.



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 ou rénové en grande partie;
- 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.

Notez que la TVH payée à l'achat d'un immeuble d'habitation locatif neuf en Ontario ou en Colombie-Britannique peut donner droit à un remboursement partiel. Pour plus d'information, communiquez avec Revenu Québec.

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



Formulaires et publications

Les documents mentionnés dans cette brochure sont disponibles dans le site Internet de Revenu Québec, à l'adresse **www.revenu.gouv.qc.ca**. Vous pouvez également les obtenir en composant l'un des numéros indiqués au dos de cette publication.

Principaux formulaires

Vous devez remplir, s'il y a lieu, les formulaires ci-dessous pour demander un remboursement.

TPS

- Demande générale de remboursement de la TPS/TVH (FP-189)
- Remboursement de TPS pour un immeuble d'habitation locatif neuf (demande lorsque la TPS est de 5 %) [FP-524]
- Annexe au remboursement de TPS pour un immeuble d'habitation locatif neuf – Logements multiples (demande lorsque la TPS est de 5 %) [FP-525]

TVQ

- Demande générale de remboursement de la taxe de vente du Québec (VD-403)
- Remboursement de TVQ pour un immeuble d'habitation locatif neuf (demande lorsque la TPS est de 5 %) [VD-370.67]
- Remboursement de TVQ pour un immeuble d'habitation locatif neuf (demande lorsque la TPS est de 5 %) [VD-370.89]

TPS et TVQ

- Formulaire de déclaration particulière (FP-505)
- Remboursement de taxes demandé par le propriétaire pour une nouvelle habitation et un terrain achetés d'un même constructeur – Taux de TPS à 5 % et de TVQ à 7,5 % (FP-2190.A)
- Remboursement de taxes accordé par le constructeur pour une nouvelle habitation – Taux de TPS à 5 % et de TVQ à 7,5 % (FP-2190.C)
- Remboursement de taxes demandé par le propriétaire pour une habitation neuve ou modifiée de façon majeure (FP-2190.P)
- Remboursement de taxes pour une habitation située sur un terrain loué ou pour une part dans une coopérative d'habitation – Taux de TPS à 5 % et de TVQ à 7,5 % (FP-2190.L)

Publications

- Renseignements généraux sur la TVQ et la TPS/TVH (IN-203)
- Remboursement de la TVQ et de la TPS/TVH – Habitations neuves – Immeubles d'habitation locatifs neufs – Rénovations majeures (IN-205)

Pour nous joindre



Par Internet

Nous vous invitons à visiter notre site, à l'adresse **www.revenu.gouv.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 fournis aux particuliers et aux particuliers en affaires

Québec

418 659-6299

Montréal

514 864-6299

Ailleurs

1 800 267-6299 (sans frais)

Renseignements fournis aux entreprises, aux employeurs et aux mandataires

Québec

418 659-4692

Montréal

514 873-4692

Ailleurs

1 800 567-4692 (sans frais)

Service offert aux personnes sourdes

Montréal

514 873-4455

Ailleurs

1 800 361-3795 (sans frais)



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

C. P. 3000, succursale Place-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 mandataires

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

Direction principale des services à la clientèle des entreprises

Revenu Québec

C. P. 3000, succursale Place-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

2010-03

This publication is also available in English under the title *The QST and the GST/HST: How They Apply to Residential Complexes (construction or renovation)* (IN-261-V).

Revenu

Québec



IN-261 (2010-07)