

**REVENU
QUÉBEC**



Agence du revenu
du Canada

Canada Revenue
Agency



LA TVQ, LA TPS/TVH ET LES IMMEUBLES D'HABITATION

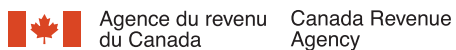
CONSTRUCTION OU RÉNOVATION

revenuquebec.ca

**EN TANT QUE CONSTRUCTEUR
OU ACQUÉREUR D'IMMEUBLES
D'HABITATION, VOUS DEVEZ
RESPECTER UN CERTAIN NOMBRE
DE RÈGLES FISCALES.**

Nous avons conçu cette publication pour vous présenter ces règles
et ainsi vous aider à remplir vos obligations fiscales.

Ce document a été préparé en collaboration avec l'Agence du revenu du Canada.



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 978-2-550-83526-4 (version imprimée)
ISBN 978-2-550-83527-1 (PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2019
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2019

NOTE

Pour alléger le texte, nous employons le masculin pour désigner aussi bien les femmes que les hommes.



TABLE DES MATIÈRES

Introduction	6
Définitions	7
Fourniture à soi-même	10
Règles générales	10
Immeuble d'habitation à logement unique, logement en copropriété et immeuble d'habitation à logements multiples	10
Ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples	11
Situations d'exception	12
Utilisation personnelle	12
Résidence étudiante	12
Organisme communautaire	12
Lieu de travail éloigné	12
Immeuble d'habitation subventionné	13
Particularités de la location avec option d'achat	14
Contrat de vente	14
Contrat de location	14
CTI et RTI	15
Remboursement des taxes payées sur les coûts de construction pour les non-inscrits	16
Changement d'utilisation d'un immeuble	17
Immeuble non résidentiel converti en immeuble d'habitation	17
Début d'utilisation à titre résidentiel ou personnel	17
Location d'un terrain pour usage résidentiel	18
Rénovations mineures	19
Remboursement pour habitations neuves	20
Habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, achetée d'un constructeur	20
Habitation construite ou ayant fait l'objet de rénovations majeures par le propriétaire	21
Remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs	22



INTRODUCTION

Cette publication présente les règles fiscales qui concernent la TPS, la TVH et la TVQ relativement 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 en vue de l'occuper à titre résidentiel ou de 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 visent également un constructeur qui réalise la rénovation majeure d'un de ces immeubles d'habitation ou construit un ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples.

NOTE

Les entreprises du Québec qui sont des inscrits pour l'application de la TPS doivent percevoir la TVH sur les ventes qu'elles effectuent dans les provinces participantes (l'Île-du-Prince-Édouard, le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse, l'Ontario et Terre-Neuve-et-Labrador). De façon générale, les règles propres à la TPS s'appliquent à la TVH. Pour connaître le taux de la TVH dans chacune des provinces participantes, consultez notre site Internet à revenuquebec.ca.

Le sigle *TVH* n'est pas systématiquement repris dans cette publication. Le sigle *TPS* est utilisé au sens de *TPS/TVH*, sauf indication contraire.

Nous avons choisi de ne pas traiter des cas particuliers qui ne concernent qu'une minorité de personnes. Pour obtenir des renseignements additionnels, communiquez avec nous en composant l'un des numéros qui figurent à la fin de cette publication.

Liste des sigles utilisés

CTI	Crédit de taxe sur les intrants
JVM	Juste valeur marchande
RTI	Remboursement de la taxe sur les intrants
TPS	Taxe sur les produits et services
TVH	Taxe de vente harmonisée
TVQ	Taxe de vente du Québec



DÉFINITIONS

Voici les définitions des termes les plus fréquemment employés dans ce document. Elles correspondent en grande partie à celles qui se trouvent dans la Loi sur la taxe d'accise et dans la Loi sur la taxe de vente du Québec.

Acquéreur

En règle générale, personne qui doit payer pour la fourniture d'un bien ou d'un service. Lorsqu'aucun montant n'est dû, il s'agit d'une des personnes suivantes :

- la personne à qui le bien est livré, ou à la disposition de qui le bien est mis, 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.

Activité commerciale

Toute activité réalisée dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise, de la réalisation d'un projet à risque ou d'une affaire à caractère commercial ou de la fourniture d'immeubles en vue d'effectuer des fournitures taxables. Effectuer des fournitures exonérées n'est pas une activité commerciale. De même, l'exploitation d'une entreprise ou la réalisation d'un projet à risque ou d'une affaire à caractère commercial, sans attente raisonnable de profit, par un particulier, une fiducie personnelle ou une société de personnes dont tous les associés sont des particuliers ne constitue pas une activité commerciale.

Constructeur

Personne qui réalise, ou qui fait réaliser par une personne qu'elle engage, des travaux de construction ou des rénovations majeures à l'égard d'un immeuble d'habitation situé sur un terrain qui lui appartient 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 vendre ou de le louer à une ou des personnes qui l'utiliseront dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risque 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 particulier qui construit ou qui rénove de façon majeure un immeuble d'habitation autrement que dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risque ou d'une affaire à caractère commercial n'est pas considéré comme un constructeur.

CTI

Montant qu'un inscrit peut demander pour récupérer la TPS payée ou à payer sur les biens et les services acquis dans le cadre de ses activités commerciales.

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, ou tout autre lieu semblable de résidence ou d'hébergement.



Immeuble d'habitation

Bâtiment ou partie de 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.

Immeuble d'habitation à logement unique

Immeuble qui comprend une seule habitation et qui n'est pas un logement en copropriété. Aux fins du remboursement, un immeuble d'habitation à logement unique peut être

- soit une habitation de deux logements ou moins, telle qu'un duplex¹, une maison individuelle, jumelée ou en rangée, ou une maison mobile;
- soit un immeuble d'habitation à logements multiples dont un particulier est propriétaire, qui est utilisé à plus de 50 % comme résidence du particulier ou d'un de ses proches et qui contient une ou plusieurs chambres destinées à être louées provisoirement au public (par exemple, un gîte touristique).

Immeuble d'habitation à logements multiples

Immeuble d'habitation qui comprend au moins deux habitations et qui n'est pas un immeuble d'habitation en copropriété².

Inscrit

Personne qui est inscrite aux fichiers de la TPS et de la TVQ, ou qui est tenue de l'être.

JVM

Prix le plus élevé qui pourrait être obtenu sur un marché libre où le vendeur et l'acheteur seraient consentants, bien informés et indépendants l'un de l'autre. La JVM d'un immeuble d'habitation comprend la valeur du terrain, mais elle ne comprend pas la TPS ni la TVQ.

Lieu de résidence habituelle

Habitation qu'un particulier habite de façon permanente le plus souvent. Tout particulier peut avoir un seul lieu de résidence habituelle à un moment donné.

Logement en copropriété

Immeuble d'habitation qui est, ou est destiné à être, un espace délimité dans un bâtiment, décrit comme une unité distincte dans la déclaration de copropriété inscrite au registre foncier.

Personne

Particulier, société, société de personnes, fiducie, succession ou organisme qui est une association, un club, une commission, un syndicat ou toute autre organisation.

1. Immeuble d'habitation qui comporte deux habitations sous un même titre de propriété. Aux fins du remboursement, le seuil maximal de la juste valeur marchande (JVM) s'applique au total de la JVM des deux habitations.

2. Immeuble d'habitation qui contient au moins deux logements en copropriété.



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 et un ancien conjoint de fait sont aussi considérés comme des proches.

Toutefois, un particulier n'est pas lié à son neveu, à sa nièce, à son oncle, à sa tante, à son cousin ni à sa cousine.

Rénovations majeures

Rénovations ou transformations réalisées à l'égard d'une habitation, au point où 90 % ou plus de la totalité ou d'une partie du bâtiment, selon le cas, 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.

RTI

Montant qu'un inscrit peut demander pour récupérer la TVQ payée ou à payer sur les biens et les services acquis dans le cadre de ses activités commerciales.

Travaux terminés à 90 %

Travaux terminés en grande partie, c'est-à-dire à un point où le particulier peut raisonnablement habiter les lieux.



FOURNITURE À SOI-MÊME

Règles générales

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

Si vous êtes dans l'une ou l'autre de ces situations, vous êtes considéré comme le vendeur et l'acquéreur de l'immeuble d'habitation. Vous êtes donc réputé l'avoir fourni à vous-même. Vous êtes également considéré comme le vendeur qui a perçu, et comme l'acquéreur qui a payé, les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble d'habitation. Vous devez donc établir la JVM de l'immeuble et remettre ces taxes, qui sont considérées comme perçues.

À l'exception des situations présentées à la page 12, lorsque vous construisez un immeuble d'habitation ou que vous réalisez la rénovation majeure d'un tel immeuble, ou lorsque vous construisez un ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples, pour le louer ou l'occuper vous-même à titre résidentiel, vous devez généralement remettre les taxes, considérées comme perçues, calculées sur la JVM de l'immeuble ou de l'ajout.

Si **vous êtes un inscrit**, vous devez déclarer et remettre la TPS et la TVQ au plus tard à la date de production de votre déclaration mensuelle, trimestrielle ou annuelle habituelle.

Si **vous n'êtes pas un inscrit**, vous devez les déclarer et les remettre en produisant le formulaire *Déclaration de la TPS/TVH et de la TVQ visant la fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation* (FP-505.2), au plus tard le dernier jour du mois civil qui suit celui où les taxes sont devenues payables. Voyez la partie « Immeuble d'habitation à logement unique, logement en copropriété et immeuble d'habitation à logements multiples » ou « Ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples » pour connaître la date où les taxes deviennent payables.

NOTE

Les inscrits qui ont effectué des ventes taxables annuelles au Canada de plus de 1,5 million de dollars dans le régime de la TPS (sauf les organismes de bienfaisance) doivent obligatoirement transmettre leurs déclarations de TPS et de TVQ par voie électronique. Il en est de même pour les inscrits

- qui sont des constructeurs touchés par les dispositions transitoires relatives aux nouvelles habitations en Colombie-Britannique, à l'Île-du-Prince-Édouard, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, en Ontario et à Terre-Neuve-et-Labrador;
- qui sont des constructeurs bénéficiant de remboursements cédés par un acquéreur.

Les ventes annuelles taxables **excluent** 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.

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 réalisez 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 (un particulier) et vous occupez vous-même à titre résidentiel l'immeuble, le logement en copropriété ou une habitation de l'immeuble.



NOTE

Pour que les règles s'appliquent, le particulier qui occupe l'immeuble, le logement ou l'habitation doit être le premier à l'occuper à titre résidentiel après que les travaux de construction ou de rénovation majeure ont été terminés à 90 %.

Les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble sont considérées comme 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 où les travaux de construction ou de rénovation majeure sont terminés à 90 %.

Si vous êtes un inscrit, 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 CTI et à un RTI. Si vous n'êtes pas un inscrit, vous pourriez avoir droit à un remboursement de taxes.

Si l'immeuble, le logement ou l'habitation est vendu avant qu'il ne soit occupé pour la première fois, les règles de fourniture à soi-même ne s'appliquent pas, et les taxes doivent être perçues et remises.

Ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples

Les règles de fourniture à soi-même s'appliquent 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 effectuez la location d'une habitation comprise dans cet ajout, vous serez considéré comme le constructeur ayant vendu et acquis l'ajout à sa JVM.

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 d'une habitation comprise dans l'ajout à une personne, en vue de son occupation à titre résidentiel;
- vous êtes le constructeur (un particulier) et vous occupez vous-même à titre résidentiel une habitation comprise dans l'ajout.

NOTE

Pour que les règles s'appliquent, le particulier qui occupe une habitation comprise dans l'ajout doit être le premier à l'occuper à titre résidentiel après que les travaux de construction ont été terminés à 90 %.

Les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble sont considérées comme payées à la plus tardive des dates suivantes :

- la date du transfert de possession ou de l'occupation par le constructeur d'une habitation comprise dans l'ajout;
- la date où les travaux sont terminés à 90 %.

Par contre, si l'immeuble est vendu en totalité avant que l'habitation comprise dans cet ajout ne soit occupée 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 (sans l'ajout) seront considérés comme étant deux immeubles d'habitation distincts. Par conséquent, la vente de l'ajout sera taxable tandis que la vente de l'immeuble (sans l'ajout) sera exonérée.



SITUATIONS D'EXCEPTION

Les règles de fourniture à soi-même présentées précédemment ne s'appliquent pas dans les situations qui suivent.

Utilisation personnelle

Si vous êtes le constructeur d'un immeuble d'habitation ou d'un ajout à celui-ci, vous n'avez pas à remettre les taxes considérées comme perçues lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- vous êtes un particulier;
- vous ou l'un de vos proches utilisez l'immeuble ou l'ajout principalement (à plus de 50 %) à titre résidentiel à un moment donné après que les travaux de construction ou de rénovation majeure ont été terminés à 90 %;
- l'immeuble n'est pas utilisé principalement à une autre fin depuis que les travaux sont terminés à 90 %;
- vous n'avez pas demandé de CTI ni 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 de façon majeure n'a pas à remettre les taxes considérées comme perçues si l'immeuble ou l'ajout est construit, acquis ou rénové 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 la Loi de l'impôt sur le revenu et la Loi sur les impôts comme une communauté religieuse n'a pas à remettre les taxes considérées comme perçues à la suite de la construction ou de la rénovation majeure d'un immeuble d'habitation, ou d'un ajout à un tel immeuble, qui sert 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 ou à construire un immeuble d'habitation, ou à réaliser la rénovation majeure d'un tel immeuble, pour loger vos salariés, vous pouvez bénéficier d'une mesure d'assouplissement. Cette mesure vous permet de reporter le moment où vous devez remettre les taxes considérées comme perçues à la suite de l'application des règles de fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour que vous puissiez bénéficier de la mesure d'assouplissement :

- vous êtes un constructeur qui est un inscrit;
- vous avez fait le choix de reporter le paiement des taxes;
- l'immeuble d'habitation servira à loger, sur les lieux de travail, des particuliers qui sont vos salariés ainsi que des entrepreneurs et des sous-traitants qui vous rendent des services;
- l'éloignement est tel que ces particuliers ne peuvent pas établir de résidence.



Vous pouvez bénéficier d'un CTI et d'un RTI pour les taxes payées relativement à l'acquisition, à la construction ou à la rénovation majeure de l'immeuble d'habitation situé dans un lieu éloigné.

Cette mesure s'applique jusqu'à ce que l'immeuble d'habitation soit vendu ou loué principalement (à plus de 50 %) à des personnes autres que vos salariés et les entrepreneurs et les sous-traitants qui vous rendent des services. Si l'immeuble est vendu, vous devez percevoir les taxes sur le prix de vente. Si l'immeuble est loué, les règles de fourniture à soi-même s'appliquent, et vous devez remettre les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble.

Immeuble d'habitation subventionné

Le calcul des taxes considérées comme payables relativement à l'application des règles de fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation subventionné est différent de celui utilisé pour les autres immeubles d'habitation.

La somme à remettre équivaut au plus élevé des montants suivants :

- le total des taxes calculées sur la JVM de l'immeuble d'habitation;
- le total des taxes payables relativement à l'achat de l'immeuble d'habitation et aux améliorations apportées à celui-ci.

Ce calcul est utilisé lorsque vous avez reçu, ou lorsque vous vous attendez à recevoir, une subvention pour l'immeuble d'habitation 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 qui sont dans une situation de détresse ou qui ont 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 une somme moindre que celle qu'elles devraient payer pour un logement semblable.



PARTICULARITÉS DE LA LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

Les particularités des contrats de location avec option d'achat déterminent si les règles de fourniture à soi-même doivent être appliquées ou non. Étant donné que ces règles 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'acquérir, et que toutes les modalités de la vente sont prévues au contrat, 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 de l'immeuble auprès du locataire au moment du transfert de possession de l'immeuble d'habitation au locataire. S'il est un inscrit, le locateur doit nous remettre les taxes lors de la production de sa déclaration habituelle. S'il n'est pas un inscrit, il doit nous les remettre au plus tard le dernier jour du mois civil qui suit celui où les taxes sont devenues payables. Dans cette situation, les règles de fourniture à soi-même ne s'appliquent pas.

Toutefois, si l'intention des parties est, 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. Dans ce cas, ce sont les règles mentionnées dans la partie 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 est considéré comme l'acquéreur qui a payé et le vendeur qui a perçu les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble d'habitation à la plus tardive des dates suivantes :

- la date où la possession de l'immeuble d'habitation est donnée en vertu du contrat de location;
- la date où les travaux de construction ou de rénovation majeure sont terminés à 90 %.

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

Pour plus de renseignements sur les particularités de la location avec option d'achat, communiquez avec nous. Nos coordonnées figurent à la fin de cette publication.



CTI ET RTI

Si vous êtes un inscrit, vous pouvez demander des CTI et 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 d'habitation, dans la mesure où l'immeuble est utilisé ou fourni dans le cadre d'activités commerciales (par exemple, si vous effectuez la vente taxable de l'immeuble ou si vous êtes considéré comme la personne qui a effectué la vente taxable de l'immeuble selon les règles de fourniture à soi-même).

Toutefois, certaines 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 et les RTI auxquels vous avez droit. En effet, vous pouvez généralement demander des CTI et des RTI au plus tard à la date où vous êtes tenu de produire la déclaration de taxes pour la période qui se termine quatre ans après la fin de la période de déclaration au cours de laquelle les biens et les services ont été acquis.

Pour plus de renseignements, consultez la publication *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 un inscrit et que vous êtes tenu de remettre les taxes considérées comme perçues 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 l'acquisition des services relatifs à la construction de l'immeuble visé.

Selon les circonstances, ce remboursement pourra représenter une partie ou la totalité des taxes que vous avez payées. Notez que vous avez deux ans après le jour où la fourniture à soi-même a été effectuée pour présenter votre demande et que ce délai est différent de celui accordé pour remettre les taxes, comme expliqué à la partie « Règles générales », à la page 10.

Vous pouvez demander le remboursement de la TPS et de la TVQ au moyen des formulaires *Demande générale de remboursement de la TPS/TVH* (FP-189) et *Demande générale de remboursement de la taxe de vente du Québec* (VD-403).



CHANGEMENT D'UTILISATION D'UN IMMEUBLE

Immeuble non résidentiel 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 pourriez être considéré comme le constructeur de l'immeuble d'habitation ayant réalisé des rénovations majeures.

Si l'immeuble est converti afin d'être vendu par la suite, l'acquéreur de l'immeuble d'habitation pourrait avoir à payer la TPS et la TVQ. Cependant, si l'acquéreur est un particulier qui a l'intention d'en faire son lieu de résidence habituelle, il peut avoir droit au remboursement pour habitations neuves si les conditions prévues relativement à ce remboursement sont remplies. Ces conditions sont décrites à la partie « Remboursement pour habitations neuves », à la page 20.

Si l'immeuble d'habitation, ou une habitation de l'immeuble, est loué à des fins résidentielles, les règles de fourniture à soi-même pourraient s'appliquer, et vous pourriez alors être tenu de remettre les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble. Dans ce cas, vous pourriez avoir droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs si certaines conditions sont remplies. Ces conditions sont décrites à la partie « Remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs », à la page 22.

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 d'habitation est utilisé ou fourni dans le cadre d'activités commerciales (par exemple, si vous effectuez la vente taxable de l'immeuble). Si vous n'êtes pas un inscrit, ces taxes peuvent faire l'objet d'une demande de remboursement.

Début d'utilisation à titre résidentiel ou personnel

Si vous commencez à utiliser un immeuble à titre résidentiel ou personnel, vous devez remettre les taxes calculées sur sa JVM à ce moment si les conditions suivantes sont remplies :

- vous êtes un particulier et vous réservez l'immeuble à votre usage personnel ou à celui d'un proche;
- l'immeuble était détenu pour être vendu ou loué dans le cadre de votre entreprise ou de votre activité commerciale, 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 lieu de 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 un inscrit, elles peuvent faire l'objet d'une demande de remboursement.



Exemple

En 2017, un médecin qui n'est pas un inscrit achète au prix de 150 000 \$ (taxes non comprises) un immeuble qu'il utilisera afin de fournir des services médicaux exonérés. Au moment de l'achat, il a payé les taxes, mais aucun CTI ni RTI n'a pu être demandé.

En 2018, le médecin convertit l'immeuble en immeuble d'habitation pour y établir son lieu de résidence habituelle. La JVM de l'immeuble est alors de 225 000 \$.

	TPS ³	TVQ
JVM au moment de la conversion	225 000 \$	225 000 \$
	× 5 %	× 9,975 %
Taxes à remettre lors de la conversion de l'immeuble	= 11 250 \$	= 22 443,75 \$
Prix d'achat	150 000 \$	150 000 \$
	× 5 %	× 9,975 %
Remboursement pour les taxes payées lors de l'achat de l'immeuble	= (7 500 \$)	= (14 962,50 \$)
Taxes à remettre lors de la conversion de l'immeuble	11 250 \$	22 443,75 \$
Remboursement pour les taxes payées lors de l'achat de l'immeuble	– 7 500 \$	– 14 962,50 \$
Taxes à remettre	= 3 750 \$	= 7 481,25 \$

De plus, si le médecin remplit les conditions, il pourra demander le remboursement partiel de la TPS et de la TVQ payées au moment de la conversion (remboursement pour habitations neuves).

Location d'un terrain pour usage résidentiel

Si vous effectuez la location ou la sous-location d'un terrain au propriétaire, au locataire, à l'occupant ou au possesseur d'une habitation située sur ce terrain, vous pourriez être tenu de payer les taxes sur la JVM du terrain lors du transfert de possession.

Exemple

Une société qui n'est pas un inscrit effectue la location, pour la première fois, d'un terrain sur lequel le locataire construit une habitation qui sera utilisée à des fins résidentielles. La société doit remettre les taxes calculées sur la JVM du terrain à ce moment. De plus, si elle remplit les conditions, elle peut demander le remboursement partiel de la TPS et de la TVQ payées sur ce terrain.

Voyez la partie « Remboursement des taxes payées sur les coûts de construction pour les non-inscrits » à la page 16.



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, réalise des rénovations ou des transformations relativement à un immeuble d'habitation et que ces dernières ne constituent pas des rénovations majeures, vous pouvez être assujetti aux règles de fourniture à soi-même et devoir remettre les taxes calculées sur une partie de la valeur ajoutée à l'immeuble.

Il s'agit des taxes calculées sur les sommes suivantes :

- les sommes qui se rapportent à une rénovation ou à une transformation;
- les sommes qui seraient incluses dans le prix de base rajusté, pour l'application de l'impôt sur le revenu, si l'immeuble d'habitation était une immobilisation et que vous étiez un contribuable;
- les sommes versées pour l'acquisition de biens et de services non taxables (telles que les salaires et les avantages sociaux payés aux employés qui participent aux travaux de rénovation ainsi que les sommes déboursées pour l'acquisition de fournitures exonérées ou de fournitures auprès d'une personne qui n'est pas tenue d'être un inscrit), à l'exception de celles qui se rapportent à des intérêts ou à d'autres services financiers.

Par conséquent, vous devez déclarer les taxes sur le total des coûts de rénovation, qui peut inclure, entre autres, les salaires, les traitements et les avantages sociaux payés aux employés qui participent aux travaux de rénovation. Il en est de même pour les marchés conclus avec des personnes qui ne sont pas tenues d'être des inscrits.



REMBOURSEMENT POUR HABITATIONS NEUVES

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, ou lors de la construction ou de la rénovation majeure d'une habitation.

Le remboursement maximal est de 36 % de la TPS payée et de 50 % de la TVQ payée. Il ne peut pas dépasser 6 300 \$ pour la TPS et 9 975 \$ pour la TVQ. Il diminue progressivement lorsque le prix d'achat ou la JVM du terrain et de l'habitation neuve ou rénovée est supérieur à 350 000 \$ pour la TPS et à 200 000 \$ pour la TVQ. Il devient nul si le prix ou la JVM est égal ou supérieur à 450 000 \$ pour la TPS et à 300 000 \$ pour la TVQ.

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

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

Vous pouvez demander un remboursement partiel des taxes si les conditions suivantes sont remplies :

- vous êtes un particulier;
- 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 habituelle ou celui d'un de vos proches;
- le constructeur vous fournit l'habitation et le terrain en même temps et selon les termes du même contrat de vente;
- la propriété de l'immeuble ou du logement vous a été transférée après que les travaux de construction ou de rénovation majeure ont été terminés à 90 %;
- vous, ou l'un de vos proches, êtes le premier occupant de l'habitation après les travaux ou, si vous revendez l'immeuble ou le logement, le transfert de propriété a eu lieu avant qu'il ne soit occupé à titre résidentiel;
- le prix d'achat de l'habitation et du terrain est inférieur à 450 000 \$ pour la TPS et à 300 000 \$ pour la TVQ;
- vous avez payé la TPS et la TVQ lors de l'achat de l'immeuble ou du logement.

Vous avez deux ans après le jour où vous êtes devenu propriétaire de l'immeuble ou du logement pour effectuer votre demande de remboursement de taxes.

Une seule demande de remboursement peut être présentée pour un même immeuble d'habitation. S'il y a plus d'un propriétaire, un seul des copropriétaires peut présenter une demande, mais tous les copropriétaires doivent remplir les conditions.

Vous devez présenter votre demande au moyen 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)



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 si vous en réalisez la rénovation majeure (ou engagez une autre personne pour le faire), vous pouvez demander un remboursement partiel des taxes payées si les conditions suivantes sont remplies :

- vous êtes un particulier;
- l'habitation est un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété;
- vous étiez propriétaire ou locataire du terrain avant la construction de l'habitation;
- l'immeuble a été construit ou a fait l'objet de rénovations majeures pour vous servir de lieu de résidence habituelle (ou celui d'un de vos proches);
- vous ou un de vos proches êtes le premier occupant de l'habitation après le début des travaux de construction ou de rénovation majeure 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;
- la JVM du terrain et de l'habitation est inférieure à 450 000 \$ pour la TPS et à 300 000 \$ pour la TVQ au moment où les travaux de construction ou de rénovation majeure sont terminés à 90 %.

Votre demande de remboursement doit être présentée au plus tard deux ans après la première des dates suivantes :

- la date où les travaux de construction ou de rénovation majeure sont terminés à 90 %;
- la date suivant de deux ans le jour où vous ou un de vos proches avez commencé à occuper l'habitation après le début des travaux de construction ou de rénovation majeure;
- la date où vous avez transféré à une autre personne la propriété de l'immeuble avant qu'il soit occupé.

Vous devez présenter votre demande de remboursement au moyen du formulaire *Remboursement de taxes demandé par le propriétaire pour une habitation neuve ou modifiée de façon majeure* (FP-2190.P).

Comme une seule demande de remboursement peut être produite, celle-ci doit viser tous les travaux. Aucune autre demande ne sera acceptée pour des travaux effectués après la première demande.

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

NOTE

La partie fédérale de la TVH payée lors de l'achat d'une habitation neuve peut donner droit à un remboursement partiel. Pour plus de renseignements, consultez la publication *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves* (RC4028), publiée par l'Agence du revenu du Canada et accessible à canada.ca/impots.



REMBOURSEMENT POUR IMMEUBLES D'HABITATION LOCATIFS NEUFS

Le propriétaire (par exemple, un particulier ou une société) d'un immeuble d'habitation locatif neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures qui loue à long terme (pendant au moins 12 mois) une ou des habitations comprises dans cet immeuble peut avoir droit, à certaines conditions, à un remboursement partiel de la TPS et de la TVQ payées lors de l'achat ou de la construction de son immeuble, ou lors des rénovations majeures réalisées à l'égard de celui-ci.

Ce remboursement est possible si le propriétaire n'a pas droit à un CTI ni à un RTI pour la TPS et la TVQ qu'il a payées lors de l'achat de l'immeuble ou par autocotisation.

Le remboursement maximal correspond à 36 % des taxes payées pour chaque habitation qui y donne droit. Il ne peut pas dépasser 6 300 \$ pour la TPS et 7 182 \$ pour la TVQ. Il diminue progressivement lorsque le prix d'achat ou la JVM de l'habitation neuve ou rénovée est supérieur à 350 000 \$ pour la TPS et à 200 000 \$ pour la TVQ. Il devient nul si le prix d'achat ou la JVM est égal ou supérieur à 450 000 \$ pour la TPS et à 225 000 \$ pour la TVQ.

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 ayant fait l'objet de rénovations majeures;
- vous avez construit un immeuble d'habitation locatif neuf;
- vous avez réalisé la rénovation majeure d'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.

Vous devez présenter votre demande de remboursement de taxes dans les deux ans qui suivent la fin du mois où les taxes relatives à votre achat, à la construction ou à la rénovation deviennent payables.

Pour la TPS, une seule demande de remboursement peut être présentée pour un même immeuble d'habitation, même si celui-ci est la propriété de plusieurs personnes. Pour la TVQ, chaque demandeur doit produire une demande de remboursement distincte selon le pourcentage de droit de propriété qu'il détient dans l'immeuble.

Vous devez présenter votre demande de remboursement au moyen des formulaires suivants :

- le formulaire *Remboursement de TPS pour un immeuble d'habitation locatif neuf* (FP-524), pour la TPS (si l'immeuble comprend plus de deux habitations, remplissez également le formulaire *Annexe au remboursement de TPS pour un immeuble d'habitation locatif neuf – Logements multiples* [FP-525]);
- le formulaire *Remboursement de TVQ pour un immeuble d'habitation locatif neuf* (VD-370.67 ou VD-370.89), pour la TVQ.

NOTE

La partie fédérale de la TVH payée lors de l'achat d'un immeuble d'habitation locatif neuf peut donner droit à un remboursement partiel. Pour plus de renseignements, consultez la publication *Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs* (RC4231), publiée par l'Agence du revenu du Canada et accessible à canada.ca/impots.



POUR NOUS JOINDRE

Par Internet

revenuquebec.ca



Par téléphone

Renseignements fournis aux particuliers et aux particuliers en affaires

Lundi au vendredi : 8 h 30 – 16 h 30

Québec 418 659-6299	Montréal 514 864-6299	Ailleurs 1 800 267-6299 (sans frais)
------------------------	--------------------------	---

Renseignements fournis aux entreprises, aux employeurs et aux mandataires

Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 8 h 30 – 16 h 30 Mercredi : 10 h – 16 h 30

Québec 418 659-4692	Montréal 514 873-4692	Ailleurs 1 800 567-4692 (sans frais)
------------------------	--------------------------	---

Bureau de la protection des droits de la clientèle

Lundi au vendredi : 8 h 30 – 12 h et 13 h – 16 h 30

Québec 418 652-6159	Ailleurs 1 800 827-6159 (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 relations
avec la clientèle des particuliers
Revenu Québec
C. P. 3000, succursale Place-Desjardins
Montréal (Québec) H5B 1A4

Québec et autres régions

Direction principale des relations
avec 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 relations
avec la clientèle des entreprises
Revenu Québec
C. P. 3000, succursale Place-Desjardins
Montréal (Québec) H5B 1A4

Québec et autres régions

Direction principale des relations
avec la clientèle des entreprises
Revenu Québec
3800, rue de Marly
Québec (Québec) G1X 4A5

Bureau de la protection des droits de la clientèle

Revenu Québec
3800, rue de Marly, secteur 3-4-5
Québec (Québec) G1X 4A5

2017-12

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).