

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



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

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

ISBN 2-550-45520-7

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2006
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2006



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	9
Utilisation personnelle	9
Résidence étudiante	9
Organisme communautaire	9
Lieu de travail éloigné	9
Immeuble subventionné	10
Particularités de la location avec option d'achat	11
Contrat de vente	11
Contrat de location	11
Crédit de taxe sur les intrants (CTI) et remboursement de la taxe sur les intrants (RTI)	12
Remboursement des taxes payées sur les coûts de construction pour les non-inscrits	13
Changement d'utilisation d'un immeuble	13
Immeuble commercial converti en immeuble d'habitation	13
Début d'utilisation à titre résidentiel ou personnel	13
Location d'un terrain pour usage résidentiel	14
Rénovations mineures	15
Remboursement des taxes payées pour habitations neuves	16
Habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, achetée du constructeur	16
Habitation construite ou ayant fait l'objet de rénovations majeures par le propriétaire	16
Remboursement des taxes payées pour immeubles d'habitation locatifs neufs	17
Formulaires et publications	18



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. 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, ou lorsqu'il y apporte des rénovations majeures pour le louer ou, s'il est un particulier, pour l'occuper à titre résidentiel. Ces règles s'appliquent également lorsqu'un constructeur construit un ajout à un immeuble d'habitation à logements multiples.

Les définitions de la page 5 s'inspirent en grande partie de celles 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.



Définitions

Acquéreur

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



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 9 et en règle générale, lorsque vous construisez ou que vous effectuez la rénovation majeure d'un immeuble d'habitation pour le louer ou l'habiter vous-même à titre résidentiel, vous devez payer les taxes sur la JVM de l'immeuble.

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 ou du logement en copropriété à une personne en vue de son occupation à titre résidentiel.
- Vous êtes un particulier et vous occupez vous-même à titre résidentiel l'immeuble ou une habitation de l'immeuble.

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

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

Les taxes payées pour la construction ou des rénovations majeures 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	Paiement 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 particulier et vous occupez vous-même à titre résidentiel l'immeuble ou le logement.	À la dernière des dates suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • date du transfert de possession 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, vous serez considéré comme le constructeur ayant vendu et racheté l'ajout à sa JVM.

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

Types d'immeubles	Application de la règle selon la situation	Paiement des taxes
Immeuble d'habitation à logements multiples	Vous êtes un constructeur et vous louez l'ajout à une personne qui l'occupe à titre résidentiel. Vous êtes un particulier et vous occupez l'ajout à titre résidentiel.	À la dernière des dates suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • date du transfert de la possession de l'ajout ; • date d'achèvement en grande partie des travaux.



Situations d'exception

Utilisation personnelle

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

- vous êtes un particulier qui construit ou qui rénove en grande partie un immeuble d'habitation ;
- vous, un particulier qui vous est lié, 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 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 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 la *Loi sur les impôts*, comme une communauté religieuse, n'a pas à payer les taxes à la suite de la construction ou de la rénovation majeure d'un immeuble qui est destiné exclusivement (dans une proportion de 90 % ou plus) à loger ses membres.

Lieu de travail éloigné

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

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

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

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

Immeuble subventionné

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

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

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

Cette formule est utilisée lorsque vous

- avez reçu ou devez recevoir une subvention pour l'immeuble visé ;
- louez des habitations de l'immeuble, dont au moins 10 % sont destinées à un certain type de clientèle :
 - des jeunes,
 - des aînés,
 - des étudiants,
 - des personnes handicapées,
 - des personnes dans la détresse ou ayant des besoins particuliers d'aide,
 - des personnes dont l'admissibilité à titre d'occupants des habitations ou le droit à une réduction de loyer dépend de leurs ressources ou de 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 fournitures effectuées par bail, licence ou accord semblable, il faut déterminer si un contrat de location avec option d'achat représente une fourniture par vente ou une fourniture par bail, licence ou accord semblable.

Contrat de vente

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

Le locateur doit alors percevoir les taxes auprès du locataire et les remettre 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 un bail. Les règles de fourniture à soi-même s'appliquent et le constructeur doit donc payer les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble d'habitation le dernier des jours suivants :

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

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

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



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

La TPS donne droit à un CTI et la TVQ à un 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, 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.

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.

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

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

Pour plus d'information, veuillez consulter le guide *Renseignements généraux sur la TVQ et la TPS/TVH* (IN-203), disponible dans les bureaux de Revenu Québec ou dans son site Internet, à l'adresse www.revenu.gouv.qc.ca.



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, il se peut que vous soyez considéré comme le constructeur de l'immeuble ayant fait des rénovations majeures.

Si l'immeuble est converti afin d'être revendu 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 fournie par bail à des fins résidentielles, les règles de fourniture à soi-même peuvent s'appliquer et la personne peut être 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. 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 est converti en résidence principale, 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 la dernière 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 principale.

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

	TPS		TVQ	
Taxes à payer lors de la conversion de l'immeuble	$200\,000 \$ \times 7\% =$	14 000 \$	$214\,000 \$ \times 7,5\% =$	16 050 \$
Remboursement pour les taxes payées à l'achat de l'immeuble	$100\,000 \$ \times 7\% =$	7 000 \$	$107\,000 \$ \times 7,5\% =$	8 025 \$
Taxes nettes dues		7 000 \$		8 025 \$

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

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 une 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 immeuble par vente ou par bail, fait des rénovations ou des transformations à un immeuble d'habitation et qu'elles ne constituent pas des rénovations majeures, vous pouvez être assujéti 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 réputé avoir effectué et reçu une fourniture taxable et vous devez tenir compte des taxes réputées perçues relativement aux coûts de rénovation ou de transformation. Les coûts sur lesquels les taxes sont exigibles doivent cependant satisfaire aux exigences suivantes :

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

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



Remboursement des taxes payées pour habitations neuves

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

Vous pouvez demander un remboursement 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) et vous sert 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, car aucune autre demande ne pourra être acceptée pour des travaux effectués après la première demande.

Si vous ou un particulier lié avez occupé l'immeuble lors de sa construction ou de sa rénovation, vous pouvez demander le remboursement des taxes payées uniquement pour des biens et des services que vous avez acquis dans le délai requis. Ce délai est de deux ans suivant le jour où vous, un particulier qui vous est lié, 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 :

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



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.

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

Principaux formulaires

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

TPS

Demande générale de remboursement (FP-189)

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

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

TVQ

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

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

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

TPS-TVQ

Remboursement de TPS et de TVQ – Habitation neuve (FP-2190.A, FP-2190.C, FP-2190.L, FP-2190.P)

Remboursement de taxes demandé par le propriétaire pour une habitation neuve ou modifiée de façon majeure (FP-2190.P)

Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves (RC4028, GST-190, GST-190-WS, GST-515)

Publications

Renseignements généraux sur la TVQ et la TPS/TVH (IN-203)

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

3800, rue de Marly
Québec (Québec) G1X 4A5

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

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

2006-03

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 *GST and QST: How They Apply to Residential Complexes* (IN-261-V).