



# LE TACTICIEN

Groupe Lanoue Taillefer Audet

Mai 2003

Volume 1 - numéro 2

Jean Lanoue, CA  
Michel Taillefer  
Jean-Marie Audet, CA  
Yvan Guindon, CA  
Céline Cadorette, D. Fisc.

**COLLABORATEURS :**  
Alain Pouliot et Lyne Prud'homme, MBA

## *Remboursements pour habitations neuves et autres sujets immobiliers*

Les dernières années ont été fort propices à la construction résidentielle et autres transactions immobilières. Les remboursements de TPS et de TVQ pour habitations neuves offrent un allègement aux particuliers qui acquièrent ou font construire une habitation neuve afin qu'elle leur serve de résidence habituelle. Nous vous proposons un bref rappel des règles de TPS et de TVQ et surtout un examen de certains points particuliers d'application, tant pour l'acquéreur que pour le fournisseur. Nous vous offrons également une mise à jour à l'égard du remboursement pour immeubles locatifs neufs. Vous désirez faire l'acquisition d'un chalet ou en louer un pour la saison estivale. Pourquoi certains propriétaires perçoivent-ils la TPS et la TVQ alors que d'autres non ? La réponse à cette question vous est fournie ainsi que l'examen de quelques autres points d'intérêt.

### **I - REMBOURSEMENTS DE TPS ET DE TVQ POUR HABITATIONS NEUVES (« RHN »)**

La *Loi sur la taxe d'accise* (LTA) et la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (LTVQ) permettent aux acquéreurs d'habitations neuves de demander un remboursement de 36 % de la TPS et de TVQ payées au moment de l'achat d'une habitation admissible.

Pour être admissible aux remboursements, l'acheteur doit être un particulier et l'acquisition porter sur un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété. Un immeuble d'habitation à logement unique est défini, entre autres, comme un immeuble comprenant au plus deux habitations ou une habitation qui est

utilisée principalement (à plus de 50 %) à des fins résidentielles.

En plus d'acquérir une habitation admissible, certaines conditions doivent être satisfaites. Les principales sont :

1. l'immeuble doit être acquis d'un constructeur pour servir à titre de « résidence habituelle » au particulier ou à un proche.
2. la juste valeur marchande de l'habitation ne doit pas excéder un plafond, soit 450 000 \$ pour une demande de remboursement de TPS et 225 000 \$ pour une demande de remboursement de TVQ.
3. la taxe relative à l'immeuble doit avoir été payée.

**GROUPE LANOUE TAILLEFER AUDET**

2055 rue Peel, bureau 550, Montréal (Québec) H3A 1V4

Tél. : 514 848-6220 • Fax : 514 848-0574 • E-mail : groupe@groupepelta.com

4. la propriété de l'immeuble doit être transférée une fois les travaux achevés en grande partie, soit à 90 % et plus.
5. si l'immeuble est occupé avant l'achèvement des travaux, il doit être occupé à titre résidentiel par le particulier ou un proche.

Un proche est défini comme un ex-époux, ancien conjoint de fait ou un autre particulier lié à l'acquéreur ou à son ex-conjoint.

Une fois les conditions satisfaites, la demande doit être présentée au ministère du Revenu du Québec (MRQ) dans les deux ans suivant le jour du transfert du titre de propriété au particulier.

Le constructeur est aussi autorisé à accepter la (les) demande(s) de remboursement(s) du particulier et l'en faire bénéficier directement sur son contrat de vente.

- *autoconstruction*

Le particulier qui acquiert un terrain et y fait construire une habitation conclut avec l'entrepreneur un contrat de services. L'entrepreneur ne peut, dans ce cas, accorder le RHN à son client. La demande doit être présentée directement au MRQ selon des modalités particulières.

Le Ministre accorde alors les mêmes remboursements, c'est-à-dire 36 % des taxes payées à l'achat des biens et services acquis pour la construction, incluant les taxes payées lors de l'acquisition du terrain.

Cependant, le Ministre n'accordera ces remboursements que si la juste valeur marchande de l'immeuble n'excède pas les plafonds mentionnés précédemment, au moment où les travaux sont achevés en grande partie.

### *Points particuliers*

- i) « *résidence habituelle* » vs « *résidence principale* »

Ce sont deux expressions et concepts à ne pas confondre. La première requiert que l'habitation neuve qui est acquise ou construite soit celle où le particulier (ou son proche) a l'intention d'habiter de façon prépondérante. Un chalet n'est donc pas admissible. Le concept de résidence principale en impôts sur le revenu réfère quant à lui à la propriété du particulier qu'il désigne afin d'abriter de l'impôt le gain réalisé à sa disposition. Un chalet peut alors être désigné à cette fin.

- ii) *intention*

Une résidence habituelle est donc le lieu où habite la majorité du temps le particulier ou son proche.

De nombreuses situations de différends entre acheteurs de maisons neuves et les autorités fiscales ont porté sur le délai entre la date de la vente et celle où le particulier a occupé la propriété, à des fins de résidence habituelle.

Il importe de retenir que c'est l'intention initiale de l'acheteur qui prévaut. Ainsi, s'il est en mesure de démontrer, en raison de gestes qu'il a posés (par exemple, changement d'adresse sur les documents importants...) que la propriété a été acquise pour servir de résidence habituelle, le remboursement lui sera accordé même si, pour certaines raisons, il y a eu un délai avant son occupation à ce titre.

- iii) *excédent de terrain*

Le terrain utilisé pour la construction d'un immeuble d'habitation unique ne devrait, en général, pas être plus grand qu'un demi-hectare. Toute partie excédentaire pourrait ne pas être admissible au RHN.

- iv) *remboursement de la TVQ*

Le RHN de TVQ comporte deux composantes. La première correspond à 7,5 % du RHN de TPS et la seconde est établie selon les seuils décrits précédemment. Par conséquent, l'acquéreur d'une habitation de 250 000 \$, avant taxes, pourra

bénéficiaire d'un remboursement de TPS de 6 300 \$ et d'un remboursement de TVQ de 472,50 \$, soit 7,5 % de 6 300 \$. La méthode administrative dite « nette » (calcul de la TVQ payable après déduction du remboursement de TPS disponible) permet le même résultat.

v) *habitation servant de résidence habituelle et à des fins d'affaires*

L'acquéreur (particulier inscrit par ailleurs) d'une habitation neuve qu'il utilisera en partie à des fins d'affaires sera soumis aux règles suivantes. Si la portion de l'habitation qui sert à des fins d'affaires est inférieure ou égale à 50 %, il ne pourra réclamer aucun CTI ni RTI à l'égard de la TPS et de la TVQ acquittées pour la partie attribuable à l'usage commercial de l'immeuble. Par contre, l'ensemble de l'habitation sera admissible au RHN.

L'habitation doit donc servir à plus de 50 % à des fins commerciales pour donner droit à des CTI/RTI sur ce pourcentage destiné à des fins d'affaires. Cette portion est alors exclue du RHN.

vi) *responsabilité solidaire*

Dans le cas où le constructeur accorde le remboursement à l'acquéreur, alors qu'il sait ou devrait savoir que l'acquéreur n'y a pas droit, il peut être tenu, solidairement avec l'acheteur, responsable du remboursement accordé en trop à ce dernier.

De façon générale, le constructeur n'aura pas de raison de mettre en doute l'intention de l'acquéreur de faire de la propriété sa résidence habituelle et ne saurait être tenu responsable du remboursement accordé lorsque la propriété n'est pas ainsi destinée.

Toutefois, s'il accorde le remboursement à une société ou loue de l'acheteur la propriété qu'il lui a vendue pour en faire sa maison-modèle, il pourrait être cotisé à cet égard.

**II - REMBOURSEMENTS (TPS-TVQ) POUR IMMEUBLES D'HABITATION LOCATIFS NEUFS (« RIHLN ») (Faites vite !)**

Dans une version antérieure de ce bulletin, nous vous exposons les nouvelles règles relatives au RIHLN. Rappelons d'abord que les propriétaires

d'immeubles d'habitation locatifs (**loués à long terme à des fins résidentielles**), qui ont construit, converti ou rénové de façon majeure un tel immeuble après le 27 février 2000, ont droit à des remboursements. Les remboursements peuvent atteindre 36 % de la TPS et de la TVQ payables à l'égard de l'immeuble. Le délai maximal pour demander ces remboursements étant de deux (2) ans, les propriétaires d'immeubles locatifs qui ont acquis, construit, converti ou rénové leur immeuble locatif entre le 28 février 2000 et le 15 juin 2001 doivent faire leur demande **au plus tard le 14 juin 2003**, soit deux ans depuis la sanction royale de cette mesure par les autorités fédérales.

Nous vous rappelons que ce sont les acheteurs-locateurs », qui ont payé la TPS-TVQ lors de l'achat d'un immeuble locatif neuf ainsi que les « constructeurs-locateurs », soit ceux qui doivent s'autocotiser la TPS-TVQ lorsque la première habitation de l'immeuble est louée, qui peuvent bénéficier de ces remboursements.

De façon générale, une habitation sera considérée comme « admissible » dans la mesure où elle comprend une cuisine, une salle de bain et un espace habitable privé et si l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elle soit louée pour des périodes d'au moins 12 mois, afin d'être occupée de façon continue à titre de lieu de résidence habituelle. En général, chaque habitation, dans un immeuble d'habitation à logements multiples, devra être examinée en vue de juger de son admissibilité. Un duplex est un immeuble d'habitation à logement unique aux fins de ces remboursements.

Les remboursements correspondent à 36 % de la TPS et de la TVQ payables à l'égard de l'habitation admissible comprise dans l'immeuble jusqu'à ce que la valeur de celle-ci soit de 350 000 \$ pour la TPS et 200 000 \$ pour la TVQ. Pour les habitations évaluées entre 350 000 \$ et 450 000 \$ pour la TPS et entre 200 000 \$ et 225 000 \$ pour la TVQ les remboursements sont graduellement réduits.

### III - AUTRES QUESTIONS D'INTÉRÊT

#### **Déclaration de la TPS-TVQ directement au MRQ (et non versement au vendeur) par l'acquéreur inscrit d'un immeuble (ce n'est pas un choix, mais une obligation !)**

En règle générale, toute personne qui effectue une fourniture taxable doit percevoir la TPS-TVQ de l'acquéreur. Cependant, lors d'achats d'immeubles, les acquéreurs inscrits suivants ne doivent pas payer la TPS-TVQ au vendeur, mais déclarer ces taxes et les payer s'il y a lieu, directement au MRQ. L'acquéreur qui ne respecte pas cette procédure en versant quand même les taxes au vendeur ou en ne déclarant pas celles-ci directement au MRQ, est sujet à cotisation pour taxes impayées et à des intérêts et pénalités. Des intérêts et pénalités peuvent être imposés même si l'acquéreur a droit à un crédit et un remboursement intégraux des taxes payables. Ainsi, les acquéreurs qui transigent, entre autres, avec un fournisseur non-résident et les acquéreurs inscrits (autre que les particuliers qui acquièrent un immeuble d'habitation) ne doivent pas payer la TPS-TVQ au vendeur, mais déclarer (et verser, s'il y a lieu) la TPS-TVQ eux-mêmes au MRQ. Le formulaire FP-500 – *Calculs détaillés* – doit être rempli et produit pour déclarer les taxes au MRQ lorsque qu'un CTI-RTI intégral est disponible. Dans les autres cas, l'acquéreur doit utiliser la déclaration particulière FP-505 et remettre la TPS-TVQ au MRQ, au plus tard le dernier jour du mois suivant celui où les taxes sont devenues payables.

Si, pour une raison valable, l'acquéreur n'a pu, au moment opportun, déclarer les taxes à l'égard de l'acquisition d'un immeuble, il pourra tenter de régulariser cette situation sans incidences pénale et d'intérêt en écrivant aux autorités fiscales et en exposant les motifs ou raisons de ce retard.

#### **Locations de chalets**

La location de votre chalet sur une base régulière peut avoir des incidences au niveau de la TPS et de la TVQ, tant sur le statut du chalet aux fins de ces taxes que sur l'assujettissement du loyer à la TPS/TVQ.

En effet, si vous offrez régulièrement votre chalet en location pour des séjours de courte durée (moins d'un mois) comme, par exemple, pour des fins de semaine de ski ou de pêche, vous pourriez devoir vous inscrire et percevoir la TPS et la TVQ.

De plus, si vous louez votre chalet régulièrement pour de courts séjours, celui-ci pourrait ne plus être considéré comme étant un immeuble d'habitation au sens des lois et ainsi ne plus bénéficier des dispositions d'exonérations y afférentes lors d'une vente.

#### **Changement d'usage d'un immeuble**

Le changement dans la vocation ou l'utilisation d'un immeuble peut déclencher des règles de changement d'usage semblables aux règles de dispositions réputées en impôt sur le revenu. Les conséquences seront soit de contraindre la personne à remettre un montant additionnel de taxe aux autorités fiscales ou de lui permettre de réclamer des CTI et des RTI. Dans certains cas, un remboursement pour habitation neuve pourrait même être disponible.

De façon générale, une variation de 10 % et plus, entre un usage et un autre, sera considérée une situation qui déclenche ces règles, lorsque les usages sont autres que résidentiels.

Dans le secteur de l'habitation, une vente à la juste valeur marchande est réputée avoir lieu lorsqu'un immeuble, autre que d'habitation (par exemple : un chalet loué à court terme sur une base régulière), commence à être utilisé à titre d'immeuble d'habitation (par exemple : un chalet loué régulièrement pour des périodes qui excèdent 60 jours).

Il est à remarquer que la résidence habituelle d'un particulier continue à être considérée à 100 % comme un immeuble d'habitation tant qu'un autre usage n'excède pas 50 %. Ainsi, le particulier qui utilise sa résidence en partie à des fins d'affaires n'a pas droit à des CTI-RTI à l'égard de la portion affaires tant que le pourcentage de cette partie n'excède pas 50 %. Cependant tant que ce pourcentage ne sera pas excédé, celui-ci continuera à bénéficier d'une exonération à l'égard de l'ensemble de l'immeuble lors de la vente.

## **Déclaration concernant l'utilisation d'un immeuble**

Le vendeur qui déclare erronément, par écrit, à l'acquéreur d'un immeuble qu'il s'agit d'une transaction exonérée de taxes alors que cette transaction est taxable, sera tenu seul responsable des conséquences de cette déclaration, à moins que, bien entendu, l'acheteur savait ou aurait dû savoir qu'il ne s'agissait pas d'une fourniture exonérée. Ainsi, à l'égard entre autres d'une fourniture par vente d'un immeuble d'habitation, d'un terrain de stationnement d'un immeuble en copropriété ou d'un immeuble par un particulier ou une fiducie, le vendeur a intérêt à bien établir le statut de la fourniture effectuée par vente. Par exemple, si une personne fait l'acquisition d'un terrain vacant qui a fait l'objet de subdivisions par le vendeur (particulier) ou qui a été utilisé dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise par le vendeur (particulier), cette vente est probablement taxable. Si le vendeur déclare qu'elle est exonérée et que le vendeur est cotisé à cet égard, le vendeur n'aura aucun recours contre l'acheteur puisque ce dernier sera réputé avoir acquis le terrain à un prix incluant les taxes.

Toute information fournie dans les présentes est de nature générale et ne doit pas être interprétée comme l'opinion des auteurs à quelque sujet que ce soit. Le lecteur serait bien avisé, avant d'utiliser cette information, de consulter des professionnels qui auront pris soin de faire un examen exhaustif des faits et du contexte dans lequel ils s'insèrent.

---

### **GROUPE LANOUE TAILLEFER AUDET**

2055 rue Peel, bureau 550, Montréal (Québec) H3A 1V4

Tél. : 514 848-6220 • Fax : 514 848-0574 • E-mail : groupe@grouperelta.com