



Taxe de vente harmonisée de l'Ontario – Questions et réponses sur les remboursements pour habitations et les règles transitoires visant les habitations et autres immeubles situés en Ontario

Note : Le présent avis, bien que correct au moment où il a été émis, n'a pas été mis à jour afin de tenir compte des mesures fiscales comprises dans le *Règlement no 2 sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée* publié le 17 juin 2010. Pour obtenir des renseignements actualisés sur les remboursements pour habitations et les règles transitoires visant les habitations et autres immeubles situés en Ontario, consultez les Infos TPS/TVH dans le site Web de l'ARC à www.arc.gc.ca/tpstvhtech.

Il a été proposé dans le budget de l'Ontario de 2009 qu'une taxe de vente harmonisée soit mise en place. Si une telle taxe est approuvée par l'Assemblée législative de l'Ontario, elle entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2010 et sera administrée par l'Agence du revenu du Canada (ARC).

Les questions et réponses dans le présent avis tiennent compte de certaines mesures fiscales proposées dans le budget de l'Ontario de 2009 et annoncées par le gouvernement de l'Ontario dans l'Avis d'information n° 2 intitulé *Venir en aide aux acheteurs d'habitations et à l'industrie du logement en offrant un remboursement bonifié pour habitations neuves, un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs et des règles transitoires*, l'Avis d'information n° 3 intitulé *Règles transitoires générales applicables à la TVH de l'Ontario* et l'Avis d'information n° 4 intitulé *Renseignements supplémentaires pour les acheteurs d'habitations et l'industrie du logement assujettis à la TVH de l'Ontario*. Ces avis ont été publiés, respectivement, les 18 juin 2009, 14 octobre 2009 et 19 novembre 2009.

Les observations contenues dans le présent avis ne doivent pas être considérées comme une déclaration de l'ARC selon laquelle les changements proposés auront effectivement force de loi dans leur forme actuelle.

Table des matières

Immeubles résidentiels.....	2
Renseignements généraux.....	2
Application de la TVH aux habitations neuves.....	2
Ventes bénéficiant de droits acquis.....	4
Cession de contrats de vente qui visent des habitations bénéficiant de droits acquis.....	6
Revendeurs d'habitations – Vente d'une habitation qui bénéficiait de droits acquis au moment où elle a été achetée par le premier revendeur.....	7
Revendeurs d'habitations – Vente d'une habitation qui bénéficiait de droits acquis au moment où elle a été achetée par un revendeur subséquent.....	9
Obligation d'établir par autocotisation le montant de la composante provinciale de la TVH.....	9
Remboursements pour habitations neuves.....	9
Remboursements transitoires de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves.....	13
Redressement fiscal transitoire pour les habitations en copropriété et les maisons.....	17
Application de la TVH à des immeubles d'habitation locatifs neufs.....	21
Remboursements pour immeubles d'habitation locatifs neufs.....	22
Exigences de divulgation pour les constructeurs.....	24
Exigences de divulgation pour les revendeurs.....	25
Immeubles non résidentiels.....	25
Ventes d'immeubles non résidentiels.....	25
Immeubles non résidentiels fournis par bail.....	27
Règle générale.....	27
Paiements échelonnés.....	32
Retenues.....	33
Questions et réponses additionnelles sur les immeubles.....	34



Immeubles résidentiels

Note : Pour l'application de la présente publication, et sauf indication contraire, le terme « maison » signifie le bâtiment et le fonds de terre afférent. De plus, au moment d'établir s'il y a une relation de dépendance entre des parties visées, les oncles et les tantes seraient considérés être liés à leurs neveux et nièces. Aussi, une « personne liée désignée » est une personne qui a un lien de dépendance avec le constructeur d'origine ou qui lui est associée. En outre, le terme « associé » est défini à l'article 127 de la *Loi sur la taxe d'accise*.

Renseignements généraux

1. Comment la taxe de vente au détail (TVD) de l'Ontario s'applique-t-elle actuellement aux habitations neuves?

Pour des renseignements sur la façon dont la TVD est appliquée actuellement en Ontario, vous pouvez consulter le site Web du ministère du Revenu de l'Ontario à www.rev.gov.on.ca ou téléphoner à la ligne réservée pour le budget du gouvernement de l'Ontario au 1-800-337-7222.

2. Quel sera le traitement proposé des ventes d'habitations en Ontario par suite de la mise en œuvre de la taxe de vente harmonisée (TVH)?

La TVH de 13 %, qui serait constituée d'une composante fédérale de 5 % et d'une composante provinciale de 8 %, s'appliquerait à la vente, par un constructeur, d'un immeuble d'habitation neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures. Cela comprend un immeuble d'habitation à logements multiples (p. ex., un immeuble d'appartements). Cependant, la vente d'une habitation qu'une personne occupait déjà comme résidence, qui est actuellement exonérée en vertu du régime de la TPS, serait aussi exonérée en vertu du régime de la TVH. En outre, les définitions se rapportant aux habitations qui sont dans la *Loi sur la taxe d'accise* (p. ex., celles de constructeur, d'habitation, d'immeuble d'habitation, de logement en copropriété¹, de rénovations majeures) et les politiques actuelles de l'ARC relatives à l'assujettissement des habitations à la TPS s'appliqueraient en général en vertu du régime de la TVH.

3. Je vends la maison que j'occupais; cette vente est exonérée de la TPS. Si la date de signature pour la vente est après juin 2010, la vente serait-elle exonérée en vertu du régime de la TVH?

Oui. La vente de votre habitation, que vous occupiez, serait exonérée en vertu du régime de la TVH, et vous ne seriez pas tenu de facturer ni de percevoir la TVH.

4. Je suis un constructeur inscrit aux fins de la TPS/TVH. À l'heure actuelle, je demande des crédits de taxe sur les intrants (CTI) pour la TPS de 5 % que je paie sur le bois d'œuvre que j'achète pour construire de nouvelles habitations. Pourrais-je demander des CTI pour la TVH de 13 % payée sur le bois d'œuvre acheté après juin 2010?

Oui. Vous seriez en mesure de demander un CTI pour la TVH de 13 % payée relativement à l'achat du bois d'œuvre et d'autres matériaux de construction que vous utilisez pour construire des habitations neuves.

Application de la TVH aux habitations neuves

5. Dans quelles circonstances la TVH s'appliquerait-elle à la vente d'un immeuble d'habitation?

En règle générale, la TVH s'appliquerait aux ventes taxables², par un constructeur, d'un immeuble d'habitation neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures lorsque la propriété et la possession de l'immeuble sont toutes les deux transférées à l'acheteur après juin 2010, tel qu'il est prévu dans le contrat de vente. Si la propriété **ou** la possession est transférée à l'acheteur **avant** juillet 2010, la TVH ne s'appliquerait pas.

¹ L'expression « unité condominiale » est utilisée en Ontario pour désigner un « logement en copropriété ». Les deux expressions sont équivalentes.

² Dans ce document, nous utilisons l'expression « vente taxable » pour désigner une « fourniture taxable par vente ».

Cette règle générale s'applique aux ventes d'habitations de tous genres, y compris les logements en copropriété, les maisons mobiles et les maisons flottantes. Cependant, cette règle ne s'appliquerait pas à certains types d'habitation si, entre autres conditions, un contrat de vente écrit a été conclu le 18 juin 2009 ou avant. Pour en savoir plus sur cette exception, consultez la section sur les ventes bénéficiant de droits acquis.

En général, la TVH serait exigible soit le jour où la possession de l'immeuble d'habitation est transférée à l'acheteur, soit le jour où la propriété lui est transférée, selon celui qui vient en premier lieu. Dans le cas d'un logement en copropriété, si la possession du logement est transférée à l'acheteur avant que l'immeuble ait été enregistré en application de la *Loi de 1998 sur les condominiums* [L.O. 1998, chap. 19], en général, la TVH serait exigible soit le jour où la propriété du logement est transférée à l'acheteur, soit le 60^e jour après que l'immeuble a été enregistré à titre d'immeuble d'habitation en copropriété, selon l'éventualité qui vient en premier lieu.

6. Un constructeur, qui n'est pas un revendeur, et un acheteur ont conclu un contrat de vente écrit en août 2009 pour la vente d'une maison neuve. Il est prévu dans le contrat que la propriété et la possession de la maison seront transférées à l'acheteur le 14 juillet 2010. La TVH s'appliquerait-elle à la vente?

Oui. Étant donné que le contrat de vente écrit est conclu après le 18 juin 2009 et qu'il y est prévu que la propriété et la possession de la maison seront toutes les deux transférées à l'acheteur après juin 2010, la TVH de 13 % s'appliquerait à la vente. Cependant, si au moins 10 % de la construction de la maison est achevée au 1^{er} juillet 2010, l'acheteur pourrait avoir le droit de demander un remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves (consultez la section sur les remboursements transitoires de la TVD pour habitations neuves). L'acheteur pourrait également avoir le droit de demander un remboursement de la TPS pour habitations neuves pour la composante fédérale de la TVH et un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves pour la composante provinciale de la TVH, pourvu qu'il ait rempli toutes les conditions de chaque remboursement (consultez la section sur les remboursements pour habitations neuves). Pour en savoir plus sur les revendeurs d'habitations, consultez la section portant sur ce sujet.

7. Y a-t-il des circonstances dans lesquelles la TVH ne s'appliquerait pas à la vente d'un immeuble d'habitation neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures?

En règle générale, la TVH ne s'appliquerait pas à la vente taxable, par un constructeur, d'un immeuble d'habitation neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures lorsque, conformément au contrat de vente écrit, la propriété ou la possession de l'immeuble serait transférée à l'acheteur avant juillet 2010, peu importe la date à laquelle le contrat de vente écrit a été conclu. Cependant, la TPS de 5 % s'appliquerait.

La TVH ne s'appliquerait pas non plus si la vente de l'immeuble d'habitation neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures bénéficiait de droits acquis (consultez la section sur les ventes bénéficiant de droits acquis et celle sur les revendeurs d'habitations). Cependant, la TPS de 5 % s'appliquerait à la vente de l'immeuble.

8. Un constructeur et un acheteur ont conclu un contrat de vente écrit le 3 juillet 2009 pour la vente d'une maison neuve. Il est prévu dans ce contrat que la propriété et la possession de la maison seront transférées à l'acheteur en mai 2010. La TVH s'appliquerait-elle à la vente?

Non. Si, conformément au contrat de vente écrit, la propriété ou la possession de la maison (ou les deux) est transférée à l'acheteur avant juillet 2010, la TVH ne s'appliquerait pas à la vente de la maison. Cependant, cette vente serait assujettie à la TPS de 5 %.

9. Le 5 juin 2009, j'ai conclu un contrat de vente écrit avec un constructeur en vue de l'achat d'une maison neuve. Il est prévu dans ce contrat que la propriété et la possession de la maison me seront transférées en mai 2010. La TVH s'appliquerait-elle à cette vente par le constructeur?

Non. Si, conformément au contrat de vente écrit, la propriété ou la possession de la maison (ou les deux) vous est transférée avant juillet 2010, la TVH ne s'appliquerait pas à la vente de la maison, peu importe la date à laquelle le contrat de vente a été conclu. Cependant, cette vente serait assujettie à la TPS de 5 %.

9.1 En décembre 2009, j'ai conclu un contrat de vente écrit avec un constructeur en vue de l'achat d'un logement en copropriété neuf. Il est prévu dans ce contrat que la possession du logement me sera transférée en mai 2010 et que la propriété me sera transférée après le 1^{er} juillet 2010 après que l'immeuble aura été enregistré à titre d'immeuble d'habitation en copropriété. La TVH s'appliquerait-elle à la vente?

Non. Si, conformément au contrat de vente écrit, la propriété ou la possession du logement en copropriété (ou les deux) vous est transférée avant juillet 2010, la TVH ne s'appliquerait pas à cette vente. Cependant, cette vente serait assujettie à la TPS de 5 %.

Ventes bénéficiant de droits acquis

10. Qu'entend-on par une « vente bénéficiant de droits acquis » d'une habitation?

D'une façon générale, une vente bénéficiant de droits acquis veut dire qu'elle ne serait pas assujettie à la composante provinciale de la TVH, mais serait assujettie seulement à la composante fédérale de la TVH (c'est-à-dire à la TPS de 5 %) si toutes les conditions suivantes sont remplies :

- il s'agit de la vente d'une maison individuelle, d'une maison jumelée³, d'une maison en rangée⁴, d'un logement en copropriété ou d'un immeuble d'habitation en copropriété, neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures;
- le contrat de vente écrit a été conclu le 18 juin 2009 ou avant;
- le contrat de vente prévoit que la propriété et la possession de l'habitation seront toutes les deux transférées à l'acheteur après juin 2010.

De plus, pour que la règle de droits acquis s'applique aux maisons individuelles, aux maisons jumelées et aux maisons en rangée, l'acheteur doit être un particulier, tandis que dans le cas des logements en copropriété, la règle s'applique à tous les acheteurs, y compris les particuliers.

Bien qu'une vente bénéficiant de droits acquis d'une habitation ne soit pas assujettie à la TVH, le constructeur serait tenu de verser un montant de redressement fiscal transitoire si les travaux de construction chevauchent la date de mise en œuvre de la TVH du 1^{er} juillet 2010 et que moins de 90 % des travaux de construction ou de rénovations majeures sont achevés au 1^{er} juillet 2010. Le redressement fiscal transitoire est un montant qui tient compte de la TVD qui aurait été payée à l'égard des coûts de construction engagés après juin 2010 (consultez la section sur le redressement fiscal transitoire pour les maisons et les logements en copropriété pour en savoir plus).

Pour des renseignements sur la cession de contrats de vente qui visent des habitations, consultez la section qui porte sur ce sujet un peu plus loin. Consultez aussi les sections sur les revendeurs d'habitations pour en savoir plus à ce sujet.

³ Le terme « duplex » est employé en Ontario pour désigner une « maison jumelée ». Les deux expressions sont équivalentes.

⁴ L'expression « maison contiguë » est employée en Ontario pour désigner une « maison en rangée ». Les deux expressions sont équivalentes.

11. Y a-t-il des exceptions à la règle de droits acquis?

Oui. Par exemple, les types suivants d'habitation neuve ou faisant l'objet de rénovations majeures ne bénéficieraient pas de droits acquis en application des règles transitoires sur l'achat d'habitations neuves : les maisons construites par leur propriétaire pour utilisation à des fins personnelles, les duplex, les immeubles d'appartements⁵, les maisons mobiles et les maisons flottantes. Il en est ainsi parce que les règles transitoires s'appliqueraient différemment à ces types d'habitation.

Les maisons modulaires sont considérées comme des maisons mobiles pour l'application de la TPS/TVH, pourvu que certaines conditions soient remplies, y compris le fait que la fabrication ou l'assemblage de la maison modulaire doivent être achevés en grande partie avant que la maison soit livrée sur un site donné. Pour en savoir plus à ce sujet, consultez l'énoncé de politique sur la TPS/TVH, *La signification de « dont la fabrication ou l'assemblage sont achevés ou achevés en grande partie » dans la définition de « maison mobile »* (P-223).

Il conviendrait également de consulter les sections sur la cession de contrats de vente qui visent des habitations bénéficiant de droits acquis et sur les revendeurs d'habitations.

12. Le 31 mai 2009, j'ai conclu un contrat de vente écrit avec un constructeur en vue de l'achat d'une maison neuve. Le constructeur n'est pas un revendeur. Il est prévu dans le contrat de vente que la propriété et la possession de la maison me seront toutes les deux transférées en août 2010. La TVH de 13 % s'appliquerait-elle à cette vente?

En règle générale, non. La vente de la maison bénéficierait habituellement de droits acquis, parce que le contrat de vente écrit a été conclu le 18 juin 2009 ou avant et la propriété et la possession de la maison seront toutes les deux transférées après juin 2010. En conséquence, la composante provinciale de la TVH ne s'appliquerait pas à la vente de la maison. Cependant, cette vente serait assujettie à la TPS de 5 %.

13. Je suis un constructeur inscrit aux fins de la TPS/TVH. Je suis en train de construire une maison, et les travaux de construction chevaucheront le 1^{er} juillet 2010, qui est la date de la mise en œuvre proposée de la TVH. La vente de cette maison bénéficierait de droits acquis. Pourrais-je demander des CTI pour la TVH payée sur le bois d'œuvre et les autres matériaux de construction que j'aurai achetés après le 30 juin 2010 pour achever la construction de cette maison bénéficiant de droits acquis?

Oui. Même si, d'une façon générale, la vente de la maison bénéficierait de droits acquis, vous auriez le droit de demander des CTI pour la TVH de 13 % payée sur le bois d'œuvre et les autres matériaux de construction utilisés dans le cadre de la construction. Si moins de 90 % des travaux de construction sont achevés au 1^{er} juillet 2010, vous auriez à tenir compte d'un redressement fiscal transitoire au moment de calculer votre versement de taxe nette (consultez la section sur le redressement fiscal transitoire pour les maisons et les logements en copropriété).

14. Après avoir conclu un contrat de vente écrit pour l'achat d'une maison neuve le 1^{er} avril 2009 avec un constructeur qui n'est pas un revendeur, l'acheteur demande que des améliorations soient apportées à la maison. Conformément au contrat de vente écrit, la propriété et la possession de la maison seront toutes les deux transférées à l'acheteur le 10 septembre 2010. La TVH s'appliquerait-elle au montant supplémentaire à payer pour les améliorations?

En règle générale, les améliorations apportées à une habitation entraîneront des modifications au contrat de vente écrit existant, de sorte que les améliorations en fassent partie. Dans une telle situation, la taxe applicable à l'achat de la maison l'emporterait. Dans ce cas, étant donné que le contrat de vente écrit a été conclu avant le 18 juin 2009 et que la propriété et la possession seront transférées à l'acheteur après juin 2010, la TVH ne s'appliquerait pas. Cependant, la TPS de 5 % s'appliquerait au montant total à payer pour la maison, y compris le montant à payer pour les améliorations.

⁵ L'expression « immeuble d'habitation traditionnel » est utilisée en Ontario pour désigner un « immeuble d'appartements ». En outre, ce type d'immeuble est parfois appelé « immeuble d'habitation locatif à logements multiples ». Toutes ces expressions sont équivalentes.

Si un contrat de vente est modifié ou, par ailleurs, considérablement altéré à tel point qu'un nouveau contrat est considéré avoir été conclu, l'application des règles transitoires sera fondée sur la date où le nouveau contrat est conclu. Il convient de consulter l'énoncé de politique sur la TPS/TVH, *Ententes et novation* (P-249).

Si un acheteur et un constructeur renégocient les dispositions d'un contrat de vente écrit visant une habitation neuve qui a été conclu le 18 juin 2009 ou avant, et qu'ils concluent un nouveau contrat après cette date, les règles transitoires s'appliqueraient en fonction de la date à laquelle le nouveau contrat a été conclu.

14.1 Après avoir conclu un contrat de vente écrit le 10 juin 2009 pour l'achat d'une maison neuve qui sera construite sur le lot 22, l'acheteur et le constructeur renégocient les dispositions du contrat le 23 juillet 2009, de sorte que la maison sera construite sur le lot 8 au lieu du lot 22. Aux termes de ce nouveau contrat de vente (conclu le 23 juillet 2009), la propriété et la possession seront transférées à l'acheteur le 15 juillet 2010. La vente de la maison serait-elle assujettie à la TVH?

Oui. La vente de la maison serait assujettie à la TVH de 13 % étant donné que le nouveau contrat de vente écrit est conclu après le 18 juin 2009, et que la propriété et la possession de l'habitation sont toutes les deux transférées après juin 2010. Les règles transitoires s'appliqueraient en fonction du nouveau contrat de vente conclu le 23 juillet 2009, qui vise la construction de la maison sur le lot 8.

Cession de contrats de vente qui visent des habitations bénéficiant de droits acquis

14.2 Le 18 mai 2009, un constructeur (appelé le « constructeur d'origine ») et un acheteur concluent un contrat de vente écrit pour un logement en copropriété neuf. Il est prévu dans le contrat que la propriété et la possession du logement en copropriété seront transférées à l'acheteur le 15 juillet 2010. La vente de ce logement en copropriété serait-elle assujettie à la TVH si l'acheteur cédait une tierce personne les droits qui sont prévus en vertu du contrat?

En règle générale, non. Si un contrat de vente écrit pour une habitation bénéficiant de droits acquis est cédé à une tierce personne (dit « le cessionnaire »), cette habitation continuera de bénéficier de droits acquis pourvu que la propriété et la possession de cette habitation soient transférées du constructeur d'origine à ce cessionnaire après juin 2010, tel qu'il était prévu dans le contrat de vente conclu avec ce constructeur, et que les conditions suivantes soient remplies :

- le contrat ne fait l'objet d'aucune novation;
- l'acheteur et le constructeur d'origine n'ont aucun lien de dépendance, ni ne sont des associés;
- le constructeur d'origine ou une personne liée désignée n'achète ou ne rachète pas un intérêt juridique ou bénéficiaire dans l'habitation.

Si toutes les conditions ci-dessus sont remplies, la vente du logement en copropriété effectuée par le constructeur d'origine au cessionnaire bénéficierait de droits acquis étant donné que le contrat de vente écrit a été conclu le 18 juin 2009 ou avant et que la propriété et la possession de ce logement en copropriété seront toutes les deux transférées après juin 2010. La TVH ne s'appliquerait donc pas. Cependant, la vente du logement en copropriété serait assujettie à la TPS de 5 %.

14.3 Le 1^{er} mai 2009, un acheteur, qui est un particulier, a conclu un contrat de vente écrit pour l'achat d'une maison neuve auprès d'un constructeur (appelé le « constructeur d'origine »). Le 15 octobre 2009, l'acheteur cède ses droits, tels qu'ils sont prévus en vertu du contrat de vente, à une tierce personne non liée (appelée « le cessionnaire ») pour la somme de 10 000 \$. Conformément au contrat de vente conclu pour cette maison, la propriété et la possession seront transférées du constructeur d'origine à l'acheteur/cessionnaire le 15 juillet 2010. Le contrat ne fait pas l'objet de novation. Le constructeur d'origine et l'acheteur ne sont pas associés et ils n'ont pas de lien de dépendance. Le cessionnaire serait-il tenu de payer la TVH à l'égard de l'achat de la maison? De plus, serait-il tenu de payer la TVH à l'acheteur sur la somme de 10 000 \$ qu'il paie relativement à l'accord de cession qui a été conclu le 15 octobre 2009?

La vente de la maison, par le constructeur d'origine, continuerait de bénéficier de droits acquis pour les raisons suivantes : toutes les conditions relatives à la règle de droits acquis lorsqu'il y a cession d'un contrat de vente sont remplies, le contrat de vente écrit a été conclu le 18 juin 2009 ou avant et la propriété et la possession de la maison seront toutes les deux transférées après juin 2010. Le cessionnaire n'aurait donc pas à payer la TVH au constructeur d'origine pour l'achat de la maison. Cependant, la vente de la maison serait assujettie à la TPS de 5 %.

La somme de 10 000 \$ payée par le cessionnaire aux termes de l'accord de cession est la contrepartie payée pour un intérêt dans la maison que l'acheteur a fournie au cessionnaire. Pour l'application de la TPS/TVH, la fourniture d'un intérêt dans un immeuble est une fourniture d'immeuble. Si l'acheteur était un constructeur pour l'application de la TPS/TVH, la fourniture serait assujettie à la TPS/TVH. Cependant, étant donné que la propriété de l'intérêt a été transférée à l'acheteur en vertu de l'accord de cession le 15 octobre 2009, la TVH ne s'appliquerait pas. Cependant, le cessionnaire aurait à payer la TPS de 5 % sur la somme de 10 000 \$ qu'il a payée à l'acheteur.

Revendeurs d'habitations – Vente d'une habitation qui bénéficiait de droits acquis au moment où elle a été achetée par le premier revendeur

14.4 Le 18 mai 2009, un constructeur (appelé le « constructeur d'origine ») et un acheteur concluent un contrat de vente écrit pour un logement en copropriété neuf. Il est prévu dans ce contrat de vente que la propriété et la possession du logement en copropriété seront transférées à l'acheteur le 15 juillet 2010. Si l'acheteur revendait ce logement en copropriété, la vente serait-elle assujettie à la TVH?

Le premier revendeur d'une habitation est en fait le premier acheteur qui a conclu un contrat de vente pour une habitation bénéficiant de droits acquis avec le constructeur d'origine. Si la vente de l'habitation par le premier revendeur est taxable en application de la TPS, la TVH ne s'appliquerait pas à la vente (c.-à-d. que la vente de l'habitation bénéficierait de droits acquis) pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

- le premier revendeur a obtenu la possession de l'habitation du constructeur d'origine après que la construction ou les rénovations majeures étaient achevées en grande partie;
- le constructeur d'origine et le premier revendeur n'ont aucun lien de dépendance ni ne sont associés;
- le premier revendeur est une des personnes suivantes :
 - il est le constructeur de l'habitation uniquement à cause de l'alinéa d) de la définition de « constructeur » qui se trouve dans la *Loi sur la taxe d'accise*;
 - il est le constructeur de l'habitation uniquement à cause des alinéas b) et d) de la définition de « constructeur » qui se trouve dans la *Loi sur la taxe d'accise*, et seulement 10 % ou moins des travaux de construction ou de rénovations majeures ont été effectués par le premier revendeur lorsque ce dernier a vendu l'habitation;
- le constructeur d'origine ou une personne liée désignée n'achète ou ne rachète pas un intérêt juridique ou bénéficiaire dans l'habitation.

Dans ce cas, l'acheteur est un premier revendeur du logement en copropriété. Si toutes les conditions ci-dessus sont remplies, la TVH ne s'appliquerait pas à la vente du logement en copropriété par lui. Cependant, la vente de

ce logement serait assujettie à la TPS de 5 %. Consultez la question 54.1 pour en savoir plus sur les exigences de divulgation pour les revendeurs.

14.5 Le 18 mai 2009, un constructeur (appelé le « constructeur d'origine ») et un acheteur qui est un particulier ont conclu un contrat de vente écrit pour une maison neuve. Il est prévu dans ce contrat de vente que la propriété et la possession de la maison seront toutes les deux transférées du constructeur d'origine à l'acheteur le 15 juillet 2010. L'acheteur a acheté la maison en vue de la revendre. Au 10 juillet 2010, la construction de la maison est achevée en grande partie, et l'acheteur n'a aucunement participé à la construction de la maison. Le constructeur d'origine et l'acheteur ne sont pas associés et ils n'ont aucun lien de dépendance. Le 20 juillet 2010, l'acheteur vend la maison à une tierce personne qui n'est pas liée à elle. Personne n'a habité la maison. La vente de la maison à la tierce personne serait-elle assujettie à la TVH?

Non. L'acheteur est le premier revendeur de la maison. La vente de la maison par le premier revendeur ne serait donc pas assujettie à la TVH pour les raisons suivantes : toutes les conditions relatives à la règle de droits acquis dans le cas d'un premier revendeur sont remplies, le contrat de vente initial pour la maison a été conclu le 18 juin 2009 ou avant et, tel qu'il est prévu dans le contrat de vente, la propriété et la possession de la maison seront toutes les deux transférées après juin 2010. La vente de la maison à la tierce personne non liée serait assujettie à la TPS de 5 %. Consultez la question 54.1 pour en savoir plus sur les exigences de divulgation pour les revendeurs.

14.6 Si la TVH s'applique à la vente d'une maison qui bénéficiait de droits acquis au moment où le premier revendeur l'a achetée, ce dernier aurait-il le droit de demander un CTI ou un remboursement pour récupérer le redressement fiscal transitoire et/ou la TVD qui pourrait être enchâssée dans le montant qu'il a payé lorsqu'il a acheté la maison?

Oui. Si la vente d'une maison par le premier revendeur est assujettie à la TVH, ce premier revendeur aurait le droit de demander un CTI ou un remboursement égal à 2 % de la contrepartie qu'il a payée au constructeur d'origine pour cette maison, qui bénéficiait de droits acquis au moment de l'achat. Le montant du CTI ou du remboursement est le montant de la TVD estimative et/ou du redressement fiscal transitoire qui est considéré avoir été perçu par le constructeur d'origine et être enchâssé dans le prix que le premier revendeur a payé au moment d'acheter la maison.

14.7 Le 18 mai 2009, un constructeur (appelé le « constructeur d'origine ») et un acheteur qui est un particulier ont conclu un contrat de vente écrit pour une maison neuve, pour la somme de 400 000 \$. Il est prévu dans ce contrat de vente que la propriété et la possession de la maison seront toutes les deux transférées du constructeur d'origine à l'acheteur le 15 juillet 2010. L'acheteur est inscrit aux fins de la TPS/TVH et il a acheté la maison en vue de la revendre. Le 10 juillet 2010, la construction de la maison est achevée en grande partie, et l'acheteur n'a aucunement participé à la construction de la maison. Le constructeur d'origine et l'acheteur sont des associés pour l'application de la TPS/TVH. Le 20 juillet 2010, l'acheteur revend la maison à une tierce personne qui n'est pas liée à elle, pour la somme de 435 000 \$. Personne n'a habité la maison. La vente de la maison à la tierce personne serait-elle assujettie à la TVH?

Oui. Même si l'acheteur est un premier revendeur de la maison, les conditions relatives à la règle de droits acquis ne sont pas remplies étant donné que le constructeur d'origine et le premier revendeur sont associés. La vente de la maison par le premier revendeur serait donc assujettie à la TVH de 13 %.

Étant donné que la vente de la maison par le premier revendeur serait assujettie à la TVH, ce premier revendeur aurait le droit de demander un CTI s'élevant à 8 000 \$ (c.-à-d. 2 % de la somme de 400 000 \$ qui est la contrepartie qu'il a payée au constructeur pour la maison, qui bénéficiait de droits acquis au moment de l'achat).

Revendeurs d'habitations – Vente d'une habitation qui bénéficiait de droits acquis au moment où elle a été achetée par un revendeur subséquent

14.8 Le 18 mai 2009, un constructeur (appelé le « constructeur d'origine ») et un premier revendeur concluent un contrat de vente écrit pour un logement en copropriété neuf. Il est prévu dans ce contrat de vente que la propriété et la possession du logement en copropriété seront transférées à l'acheteur le 15 juillet 2010. Le premier revendeur vend le logement en copropriété à une tierce personne qui n'est pas liée à lui. Si cette tierce personne revendait ce logement en copropriété, la vente serait-elle assujettie à la TVH?

Si un revendeur subséquent achète une habitation bénéficiant de droits acquis, qu'il vend l'habitation et que cette vente est taxable en application de la TPS, la TVH ne s'appliquerait pas à cette vente (c.-à-d. que la vente de l'habitation bénéficierait de droits acquis) pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

- l'habitation n'était pas assujettie à la TVH lorsque le revendeur subséquent l'a achetée;
- le revendeur subséquent est une des personnes suivantes :
 - il est le constructeur de l'habitation uniquement à cause de l'alinéa d) de la définition de « constructeur » qui se trouve dans la *Loi sur la taxe d'accise*;
 - il est le constructeur de l'habitation uniquement à cause des alinéas b) et d) de la définition de « constructeur » qui se trouve dans la *Loi sur la taxe d'accise* et seulement 10 % ou moins des travaux de construction ou de rénovations majeures ont été effectués par le premier revendeur lorsque ce dernier a vendu l'habitation;
- le constructeur d'origine ou une personne liée désignée n'achète ou ne rachète pas un intérêt juridique ou bénéficiaire dans l'habitation.

Dans ce cas, la tierce personne est un revendeur subséquent du logement en copropriété. Si toutes les conditions ci-dessus sont remplies, la TVH ne s'appliquerait pas à la vente du logement en copropriété par lui. Cependant, la vente de ce logement serait assujettie à la TPS de 5 %. Consultez la question 54.1 pour en savoir plus sur les exigences de divulgation pour les revendeurs.

Obligation d'établir par autocotisation le montant de la composante provinciale de la TVH

14.9 Quelles seraient les conséquences fiscales si un constructeur d'origine ou une personne liée désignée acquérait un intérêt juridique ou bénéficiaire dans une habitation que le constructeur d'origine a construite, ou dans laquelle il a effectué des rénovations majeures, et qu'il a vendue dans des circonstances où l'habitation bénéficiait de droits acquis?

Si le constructeur d'origine ou une personne liée désignée acquérait auprès d'une personne donnée un intérêt juridique ou bénéficiaire par vente taxable (y compris une vente par réversion ou l'exercice d'une option ou d'un droit de premier refus) dans une habitation qui appartenait au constructeur d'origine et qui bénéficiait auparavant de droits acquis, ce constructeur d'origine ou la personne liée désignée, selon le cas, serait tenu d'établir par autocotisation le montant de la composante provinciale de la TVH relativement à l'intérêt, et de verser le montant établi.

Dans ce cas, le constructeur d'origine ou la personne liée désignée aurait en général le droit de demander un CTI ou un remboursement égal à 2 % de la contrepartie payée au constructeur d'origine pour la vente de l'habitation qui bénéficiait de droits acquis à l'origine.

Remboursements pour habitations neuves

15. Un remboursement pour habitations neuves serait-il offert pour la composante provinciale de la TVH?

Le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves serait offert pour la composante provinciale de la TVH payée relativement à l'achat d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures. Lorsqu'une personne achète une habitation qui lui servira de lieu de résidence habituelle ou de celui d'un parent, et que les

autres conditions de demande de remboursement de la TPS pour habitations neuves sont remplies⁶, elle pourrait avoir le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves qui équivaldrait à 75 % de la composante provinciale de la TVH, sous réserve d'un montant de remboursement maximal. Dans le cas de l'achat d'une maison, le montant de remboursement maximal serait de 24 000 \$. Consultez la question 19 pour en savoir plus sur les autres montants de remboursement maximal pour les autres types d'habitation. Le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves serait offert, peu importe le prix d'achat de l'habitation.

Le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves serait offert pour les mêmes types d'immeubles résidentiels, neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, que ceux qui donnent actuellement droit à un remboursement de la TPS, notamment les habitations, les logements faisant partie d'une coopérative d'habitation, les habitations construites par leur propriétaire, les maisons mobiles, les maisons flottantes et les habitations sur un fonds de terre loué.

16. Le 31 mai 2009, j'ai conclu un contrat de vente écrit avec un constructeur pour l'achat d'une maison neuve. La propriété et la possession de la maison me seront transférées en août 2010, tel qu'il est prévu dans le contrat de vente. Aurais-je le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves?

Non. Si la vente de la maison bénéficiait de droits acquis (consultez la section sur les ventes bénéficiant de droits acquis), la TVH de 13 % ne s'appliquerait pas. Cependant, la vente de la maison serait assujettie à la TPS de 5 %. Vous pourriez avoir le droit de demander un remboursement de la TPS pour habitations neuves à condition de satisfaire toutes les exigences requises. Pour en savoir plus sur ce remboursement, consultez le guide sur la TPS/TVH, *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves* (RC4028), qui se trouve sur le site Web de l'ARC.

17. Le 31 juillet 2009, j'ai conclu un contrat de vente écrit pour l'achat d'une maison neuve. Cette maison sera ma résidence habituelle. Je remplis toutes les conditions requises pour demander un remboursement de la TPS pour habitations neuves. La propriété et la possession de la maison me seront transférées en août 2010, tel qu'il est prévu dans le contrat de vente. Aurais-je le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves?

Oui. La vente de la maison serait assujettie à la TVH de 13 % et vous auriez le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves pour la composante provinciale de la TVH. Le montant du remboursement ne dépasserait pas 24 000 \$.

18. Si j'ai le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves, pourrais-je tout de même demander un remboursement pour habitations neuves pour la composante fédérale de la TVH?

Vous auriez le droit de demander un remboursement pour la composante fédérale de la TVH, sous forme de remboursement de la TPS pour habitations neuves, pourvu que vous remplissiez toutes les conditions de ce remboursement.

Par exemple, si vous achetiez une habitation neuve au prix de 300 000 \$, que vous utiliseriez comme lieu de résidence habituelle, vous paieriez un montant de TVH de 39 000 \$. Si vous remplissez toutes les autres conditions du remboursement, vous auriez le droit de demander un remboursement de la TPS pour habitations neuves de 5 400 \$ pour la composante fédérale de la TVH et un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves de 18 000 \$ pour la composante provinciale de la TVH.

Si vous achetiez une maison au prix de 450 000 \$ ou plus, vous n'auriez pas le droit de demander un remboursement de la TPS pour habitations neuves pour la composante fédérale de la TVH. Cependant, si vous remplissiez toutes les autres conditions du remboursement, vous auriez le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves pour la composante provinciale de la TVH.

⁶ À noter que le montant déterminant de 450 000 \$ prévu dans le cadre du remboursement de la TPS pour habitations neuves ne s'appliquerait pas au remboursement de l'Ontario pour habitations neuves.

19. Si toutes les conditions pour demander un remboursement sont remplies, comment serait calculé le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves à l'égard de la composante provinciale de la TVH?

ACHAT D'UNE MAISON

Pour ce qui est des achats de maisons neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves serait égal à 75 % de la composante provinciale de la TVH payée; il ne dépasserait pas 24 000 \$. Le droit à ce remboursement ne serait pas éliminé graduellement, de sorte que les maisons dont le prix d'achat est supérieur à 400 000 \$ pourraient donner droit au remboursement maximal de 24 000 \$. Au fond, ce remboursement ferait en sorte que la composante provinciale de la TVH soit réduite à un taux de 2 % sur la première tranche de 400 000 \$ du prix d'achat de la maison.

ACHAT D'UNE MAISON DONT LE FONDS EST LOUÉ

Pour ce qui est des achats de maisons neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures et dont le fonds est loué d'un constructeur, le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves serait égal à 5,31 % du prix payé qui est attribuable au bâtiment; le montant du remboursement ne dépasserait pas 24 000 \$. Le droit à ce remboursement ne serait pas éliminé graduellement. Si le prix d'achat payé qui est attribuable au bâtiment est supérieur à 452 000 \$, l'habitation donnerait droit au montant de remboursement maximal de 24 000 \$.

ACHAT D'UNE MAISON MOBILE OU FLOTTANTE

Pour ce qui est des achats de maisons mobiles ou flottantes neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves serait égal à 75 % de la composante provinciale de la TVH payée; le montant du remboursement ne dépasserait pas 24 000 \$. Le droit à ce remboursement ne serait pas éliminé graduellement, de sorte que les maisons mobiles ou flottantes dont le prix d'achat est supérieur à 400 000 \$ donneraient droit au montant de remboursement maximal de 24 000 \$.

ACHAT D' ACTIONS HABILITANTES DANS UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION

Pour ce qui est des maisons neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures qui sont acquises par l'achat d'actions habilitantes dans une coopérative d'habitation, le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves serait égal à 5,31 % du prix payé qui est attribuable à l'action habilitante de la coopérative d'habitation; le montant du remboursement ne dépasserait pas 24 000 \$. Le droit à ce remboursement ne serait pas éliminé graduellement, de sorte qu'une action dont le prix d'achat est supérieur à 452 000 \$ donnerait droit au montant de remboursement maximal de 24 000 \$.

HABITATIONS CONSTRUITES PAR LEUR PROPRIÉTAIRE

Pour ce qui est des habitations qui sont construites par leur propriétaire, le montant maximal du remboursement de l'Ontario pour habitations neuves serait déterminé en fonction du fait que le particulier a payé ou non la composante provinciale de la TVH à l'égard de l'achat du fonds de terre où il a construit son habitation ou il a effectué des rénovations majeures à l'habitation se trouvant sur ce fonds de terre.

- Si la composante provinciale de la TVH a été payée l'égard du fonds de terre, le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves serait égal au plus à 75 % de la composante provinciale de la TVH payée; le montant du remboursement ne dépasserait pas 24 000 \$. Le droit à ce remboursement ne serait pas éliminé graduellement, de sorte que les maisons construites par leur propriétaire dont la juste valeur marchande est supérieure à 400 000 \$ donneraient droit au montant de remboursement maximal de 24 000 \$.
- Si la composante provinciale de la TVH n'a pas été payée sur l'achat du fonds de terre, le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves serait égal à 75 % de la composante provinciale de la TVH payée; le montant du remboursement ne dépasserait pas 16 080.

Le remboursement pour habitations neuves visant les habitations construites par leur propriétaire serait accordé relativement aux achats de maisons mobiles ou flottantes neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures et

de maisons construites ou ayant fait l'objet de rénovations majeures par un particulier ou une personne qu'il a embauchée pour les travaux, et la maison sera utilisée comme lieu de résidence habituelle par le particulier ou un parent.

20. Supposons que j'aie le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves pour la composante provinciale de la TVH, quel serait le montant du remboursement si le prix d'achat de la maison est un des montants suivants (ces prix n'incluent pas la TVH et aucun remboursement n'en a été déduit) : a) 300 000 \$, b) 400 000 \$, c) 500 000 \$?

Le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves serait offert pour la composante provinciale de la TVH payée à l'achat de la maison et il ne dépasserait pas 24 000 \$. Le remboursement serait accordé, peu importe le prix de l'habitation, pourvu que toutes les conditions du remboursement soient remplies (p. ex., une maison neuve qu'une personne achète en Ontario pour lui servir de lieu de résidence habituelle ou de celui d'un parent).

- a) Remboursement de 18 000 \$ – Lorsque le prix d'achat de la maison est de 300 000 \$ (ce prix n'inclut pas la TVH et aucun remboursement n'en a été déduit), la TVH à payer serait de 39 000 \$. Cette somme est égale à la composante fédérale de 5 % (15 000 \$) et à la composante provinciale de 8 % (24 000 \$). Le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves relativement à la composante provinciale de la TVH serait donc de 18 000 \$ dans ce cas (c.-à-d. 75 % de 24 000 \$). À noter que le remboursement de la TPS pour habitations neuves serait aussi offert relativement à la composante fédérale de la TVH payée à l'achat de la maison. Dans ce cas, le remboursement de la TPS pour habitations neuves serait de 5 400 \$ (c.-à-d. 36 % de 15 000 \$).
- b) Remboursement de 24 000 \$ – Lorsque le prix d'achat de la maison est de 400 000 \$ (ce prix n'inclut pas la TVH et aucun remboursement n'en a été déduit), la TVH à payer serait de 52 000 \$. Cette somme est égale à la composante fédérale de 5 % (20 000 \$) et à la composante provinciale de 8 % (32 000 \$). Le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves pour la composante provinciale de la TVH serait donc de 24 000 \$ dans ce cas (c.-à-d. 75 % de 32 000 \$). À noter que le remboursement de la TPS pour habitations neuves serait aussi offert relativement à la composante fédérale de la TVH payée à l'achat de la maison. Dans ce cas, le remboursement de la TPS pour habitations neuves serait de 3 150 \$ (c.-à-d. $6\,300 \$ \times \{[450\,000 \$ - 400\,000 \$] \div 100\,000 \$\}$).
- c) Remboursement de 24 000 \$ – Lorsque le prix d'achat de la maison est de 500 000 \$ (ce prix n'inclut pas la TVH et aucun remboursement n'en a été déduit), la TVH à payer serait de 65 000 \$. Cette somme est égale à la composante fédérale de 5 % (25 000 \$) et à la composante provinciale de 8 % (40 000 \$). Le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves pour la composante provinciale de la TVH serait donc de 24 000 \$ dans ce cas (c.-à-d. 75 % de 40 000 \$, jusqu'à un remboursement maximal de 24 000 \$). Aucun remboursement de la TPS pour habitations neuves pour la composante fédérale de la TVH payée à l'achat d'une habitation n'est prévu lorsque le prix d'achat est de 450 000 \$ ou plus.

20.1 Je suis en train de construire une maison pour ma famille sur un terrain que j'ai acheté en janvier 2009. J'ai payé la TPS sur le prix d'achat du terrain et les matériaux de construction que j'ai utilisés à ce jour pour construire la maison. La construction sera achevée en septembre 2010, et je vais probablement payer la TVH sur certains matériaux de construction avant l'achèvement des travaux. Aurais-je le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves?

Oui, vous auriez le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves qui est prévu pour les habitations construites par leur propriétaire, pourvu que vous remplissiez les conditions relatives aux demandes de remboursement de la TPS pour habitations neuves, en plus de celle visant le montant déterminant de 450 000 \$. Le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves serait égal à 75 % de la composante provinciale de tout montant de TVH payé sur vos matériaux de construction. Étant donné que vous n'avez pas payé la composante provinciale de la TVH lorsque vous avez acheté le terrain, le montant de remboursement

maximal auquel vous auriez droit est de 16 080 \$, peu importe la juste valeur marchande de votre maison lorsque vous aurez achevé la construction. De plus, vous auriez le droit de demander un remboursement de la TPS pour habitations neuves pour les montants de TPS payée sur l'achat du fonds de terre les matériaux de construction et pour la composante fédérale de la TVH payée sur les matériaux de construction additionnels, pourvu que la juste valeur marchande de la maison ne soit pas supérieure à 450 000 \$.

21. Comment pourrais-je demander le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves?

Le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves pour la composante provinciale de la TVH serait administré par l'ARC au même titre que le remboursement de la TPS pour habitations neuves. Par conséquent, les constructeurs pourraient payer ou créditer le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves à l'acheteur de l'habitation neuve, tout comme ils peuvent le faire actuellement dans le cadre du remboursement de la TPS pour habitations neuves. Un acheteur pourrait aussi produire une demande de remboursement de l'Ontario pour habitations neuves directement à l'ARC si le constructeur ne lui accordait pas ou ne lui créditaient pas le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves. Un formulaire unique de demande de remboursement de l'Ontario pour habitations neuves et de remboursement de la TPS pour habitations neuves sera disponible sur le site Web de l'ARC d'ici le 1^{er} juillet 2010.

Les particuliers qui ont construit leur maison eux-mêmes et qui désirent obtenir le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves relativement à cette maison produiraient leur demande directement à l'ARC. Un formulaire unique de demande de remboursement de l'Ontario pour habitations neuves et de remboursement de la TPS pour habitations neuves qui vise les habitations construites par leur propriétaire sera disponible sur le site Web de l'ARC d'ici le 1^{er} juillet 2010.

Les délais prévus pour demander un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves seront les mêmes que ceux prévus pour les demandes de remboursement de la TPS pour habitations neuves.

Remboursements transitoires de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves

22. Dans quelles circonstances un acheteur aurait-il droit à un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves?

Un particulier qui achète une maison neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures aurait le droit de demander un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves lorsque les travaux de construction ou de rénovations majeures chevauchent la date de mise en œuvre du 1^{er} juillet 2010 et que l'achat est assujéti à la TVH (c.-à-d. que la vente de la maison ne bénéficierait pas de droits acquis et la propriété et la possession de la maison seraient toutes les deux transférées au particulier après juin 2010). Consultez la question 23 pour connaître les types d'habitation qui donneraient à un particulier le droit de demander un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves. Pour que l'acheteur ait droit à ce remboursement, au moins 10 % des travaux de construction ou de rénovations majeures doivent être achevés au 1^{er} juillet 2010, et le constructeur doit fournir un document attestant le pourcentage d'achèvement des travaux de construction ou de rénovations majeures au 1^{er} juillet 2010.

Le particulier pourrait obtenir le remboursement soit auprès du constructeur, soit en produisant une demande de directement à l'ARC. Le formulaire de demande de remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves sera disponible sur le site Web de l'ARC d'ici le 1^{er} juillet 2010. Si la demande de remboursement est remise au constructeur, ce dernier serait tenu d'y joindre un certificat provincial valide lorsqu'il produit la demande de remboursement à l'ARC. Consultez la question 24 pour en savoir plus sur le certificat provincial.

Dans certains cas, les constructeurs pourraient avoir le droit de demander un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves (consultez la question 24).

23. Pour quels types d'habitation les acheteurs qui sont des particuliers pourraient-ils avoir droit au remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves?

Si un particulier achète une maison individuelle, une maison jumelée, une maison en rangée ou un duplex, neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures (il doit s'agir de l'achat du bâtiment et du fonds de terre dans tous les cas), il aurait le droit de demander un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves, pourvu que les travaux de construction ou de rénovations majeures chevauchent la date de mise en œuvre du 1^{er} juillet 2010 et que l'habitation est assujettie à la TVH au moment de l'achat (c.-à-d. que la vente de l'habitation ne bénéficierait pas de droits acquis—consultez la section sur les ventes bénéficiant de droits acquis). Au moins 10 % des travaux de construction ou de rénovations majeures doivent être achevés au 1^{er} juillet 2010. Aucun remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves ne pourrait être accordé aux acheteurs de maisons mobiles, de maisons flottantes et de logements en copropriété ni aux particuliers qui construisent leur propre maison.

24. Dans quelles circonstances un constructeur aurait-il droit à un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves?

Le constructeur d'une habitation locative neuve ou faisant l'objet de rénovations majeures, telle qu'une maison individuelle, une maison jumelée, une maison en rangée, un duplex, un logement en copropriété, un immeuble d'appartements ou une adjonction à un immeuble d'appartements, aurait le droit de demander un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves si les travaux de construction ou de rénovations majeures chevauchent la date de mise en œuvre du 1^{er} juillet 2010 et que la TVH s'applique à une fourniture à soi-même de l'habitation (c.-à-d. que la possession de l'habitation, ou d'un logement dans l'immeuble d'habitation, serait transférée pour la première fois à un particulier après que les travaux de construction ou de rénovations majeures sont achevés en grande partie et que le particulier occupera l'habitation ou le logement comme lieu de résidence après juin 2010). Au moins 10 % des travaux de construction ou de rénovations majeures doivent être achevés au 1^{er} juillet 2010 pour que le constructeur ait le droit de demander ce remboursement.

De plus, le constructeur d'un immeuble d'habitation en copropriété ou d'un logement en copropriété, qui sont neufs ou ont fait l'objet de rénovations majeures, aurait le droit de demander un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves s'il vend l'immeuble d'habitation en copropriété ou le logement en copropriété et qu'il était tenu de verser le redressement fiscal transitoire relativement à ce logement ou immeuble d'habitation en copropriété ou que la vente de ce logement ou immeuble était assujettie à la TVH (consultez la section sur le redressement fiscal transitoire pour les habitations en copropriété et les maisons). Dans ce cas, le remboursement serait offert, peu importe si la vente du logement en copropriété ou de l'immeuble d'habitation en copropriété bénéficiait de droits acquis.

CERTIFICAT PROVINCIAL

Pour obtenir un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves, un constructeur serait tenu d'obtenir un certificat provincial valide – une lettre de conformité – du ministère du Revenu de l'Ontario et de le joindre à la première demande remboursement qu'il produirait à l'ARC. Cette lettre serait remise à un constructeur qui n'a aucune dette fiscale active envers la province et, en général, elle serait valide pendant un an à compter de la date d'émission, sauf si elle est révoquée par la province. L'ARC utiliserait la lettre de conformité au moment de traiter toutes les demandes subséquentes de remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves que le constructeur produirait, à condition que cette lettre demeure valide et qu'elle n'ait pas été révoquée. La province informerait l'ARC et le constructeur de toute révocation d'une lettre de conformité. Si sa lettre de conformité cessait d'être valide, le constructeur serait tenu de joindre une nouvelle lettre de

conformité à la demande subséquente de remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves qu'il produirait à l'ARC.

25. Comment le remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves serait-il calculé?

Le remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves serait calculé en fonction du degré d'achèvement des travaux de construction ou de rénovations majeures à compter de la date de mise en œuvre du 1^{er} juillet 2010 (c.-à-d. à 23 h 59 le 30 juin 2010) et d'un pourcentage établi de la TVD estimative enchâssée dans le prix de l'habitation. Pour les habitations dont 90 % ou plus des travaux de construction ou de rénovations majeures sont achevés au 1^{er} juillet 2010, le montant intégral (100 %) de la TVD estimative enchâssée dans le prix de l'habitation serait remboursé. Aucun remboursement ne serait offert pour les habitations dont moins de 10 % des travaux sont achevés au 1^{er} juillet 2010.

Le remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves serait calculé en fonction du tableau suivant :

Remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves

Degré d'achèvement des travaux de construction ou de rénovations majeures au 1 ^{er} juillet 2010	% de la TVD estimative qui sera remboursée
inférieur à 10 %	0 %
égal ou supérieur à 10 % et inférieur à 25 %	25 %
égal ou supérieur à 25 % et inférieur à 50 %	50 %
égal ou supérieur à 50 % et inférieur à 75 %	75 %
égal ou supérieur à 75 % et inférieur à 90 %	90 %
égal ou supérieur à 90 %	Remboursement complet de la TVD estimative

26. Comment pourrais-je déterminer le montant de la TVD estimative enchâssée dans le prix de l'habitation?

La TVD estimative enchâssée dans le prix de l'habitation serait établie au moyen d'une des deux méthodes suivantes :

- la méthode de calcul selon la surface utile – 45 \$ multipliés par le nombre total de mètres carrés de surface utile achevée dans l'habitation;
- la méthode de calcul selon la contrepartie ou la juste valeur marchande – 2 % de la contrepartie totale payée pour l'habitation ou, dans certaines situations, 2 % de la juste valeur marchande de l'habitation.

27. La construction d'une maison individuelle neuve sera achevée à 90 % ou plus au 1^{er} juillet 2010. Le contrat de vente écrit pour cette maison a été conclu après le 18 juin 2009. Il est prévu dans ce contrat que la propriété et la possession de la maison seront toutes les deux transférées après juin 2010 au particulier qui achète la maison. En conséquence, la TVH s'appliquerait à la vente de la maison. Le particulier qui achètera la maison aurait-il le droit de demander les remboursements suivants : un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves, un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves pour la composante provinciale de la TVH et un remboursement de la TPS pour habitations neuves pour la composante fédérale de la TVH?

Oui. Pour une maison dont le prix de vente est de 350 000 \$ (ce prix n'inclut pas la TVH et aucun remboursement n'en a été déduit), le particulier paierait la TVH de 13 % ($350\,000 \$ \times 13 \% = 45\,500 \$$) et il aurait le droit de demander tous les remboursements suivants, pourvu que toutes les conditions de chaque remboursement soient remplies :

- un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves de 7 000 \$ (il emploie la méthode de calcul selon la contrepartie ou la juste valeur marchande, c.-à-d. $350\,000 \$ \times 2 \% \times 100 \%$);
- un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves de 21 000 \$ ($350\,000 \$ \times 8 \% \times 75 \%$);

-
- un remboursement de la TPS pour habitations neuves de 6 300 \$ ($350\,000 \$ \times 5 \% \times 36 \%$).

27.1 La construction d'une maison individuelle neuve sera achevée à 80 % au 1^{er} juillet 2010. Un particulier conclut un contrat de vente écrit pour l'achat de cette maison après le 18 juin 2009. Il est prévu dans ce contrat que la propriété et la possession de la maison seront toutes les deux transférées au particulier après juin 2010. En conséquence, la TVH s'appliquerait à la vente de la maison. Le particulier achète cette maison en vue de la louer à une tierce personne. Aurait-il le droit de demander un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves?

Oui, à condition de remplir toutes les conditions du remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves. Contrairement à une condition du remboursement de l'Ontario pour habitations neuves ou du remboursement de la TPS pour habitations neuves, il n'existerait aucune restriction en vertu du remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves qui limiterait l'utilisation d'une maison à des fins de résidence habituelle d'un particulier ou d'un parent. Si toutes les conditions sont remplies, le particulier aurait le droit de demander le remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves peu importe si le particulier l'achète en vue de la louer, la revendre ou l'utiliser à des fins personnelles.

27.2 La construction d'une maison individuelle neuve sera achevée à 70 % au 1^{er} juillet 2010. Une société conclut un contrat de vente écrit pour l'achat de cette maison après le 18 juin 2009. Il est prévu dans ce contrat que la propriété et la possession de la maison seront toutes les deux transférées à la société après juin 2010. En conséquence, la TVH s'appliquerait à la vente de la maison. La société n'est pas le constructeur de la maison. Aurait-elle le droit de demander le remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves?

Non, le remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves ne pourrait pas être accordé à la société. Seuls les particuliers et certains particuliers auraient le droit de demander un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves relativement à une maison unifamiliale pourvu que toutes les conditions de ce remboursement soient remplies.

28. La construction d'une maison individuelle neuve sera achevée à 75 % au 1^{er} juillet 2010, et le contrat de vente écrit pour la maison a été conclu le 18 juin 2009 ou avant. Tel qu'il est prévu dans le contrat de vente, la propriété et la possession de la maison seront toutes les deux transférées à l'acheteur, qui est un particulier, après juin 2010. L'acheteur aurait-il le droit de demander les remboursements suivants : un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves, un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves pour la composante provinciale de la TVH et un remboursement de la TPS pour habitations neuves pour la composante fédérale de la TVH?

Si la vente de la maison bénéficiait de droits acquis (consultez la section sur les ventes bénéficiant de droits acquis), la TVH ne s'appliquerait pas à la vente de la maison et l'acheteur n'aurait pas le droit de demander un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves. La vente de la maison serait assujettie à la TPS de 5 %. L'acheteur de cette maison n'aurait donc pas le droit de demander le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves, puisque la composante provinciale de la TVH ne serait pas exigée. Cependant, il aurait le droit de demander le remboursement de la TPS pour habitations neuves à l'égard de la TPS qu'il a payée de 5 %, pourvu que toutes les conditions de ce remboursement soient remplies.

29. Je suis le constructeur d'un immeuble d'appartements. La possession d'un appartement sera transférée à un particulier qui sera le premier à occuper un logement dans cet immeuble comme lieu de résidence habituelle, après que les travaux de construction seront achevés en grande partie, après juin 2010. Les travaux de construction de l'immeuble d'appartements sont achevés à 40 % au 1^{er} juillet 2010. La juste valeur marchande de cet immeuble (le bâtiment et le fonds de terre) au moment de la fourniture à soi-même est de 1,5 million de dollars. Selon la méthode de calcul de la contrepartie ou de la juste valeur marchande, quel serait le montant du remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves que je pourrais demander?

Le montant du remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves pour l'immeuble d'appartements serait calculé de la façon suivante :

la juste valeur marchande de l'immeuble (bâtiment et fonds de terre) $\times 2 \% \times 50 \%$

où :

2 % est la TVD estimative au moyen de la méthode de calcul selon la contrepartie ou la juste valeur marchande;
50 % est le pourcentage de la TVD estimative qui sera remboursé selon le degré d'achèvement (40 %) des travaux de construction au 1^{er} juillet 2010 (voir le tableau à la question 25)

Le montant du remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves serait donc de 15 000 \$ (1 500 000 \$ × 2 % × 50 %).

30. En septembre 2009, j'ai conclu un contrat de vente écrit avec un constructeur pour l'achat d'un logement en copropriété neuf. Ce logement en copropriété sera ma résidence habituelle. La possession du logement me sera transférée en mars 2011, tel qu'il est prévu dans le contrat de vente, et la propriété, en mai 2011. Aurais-je le droit de demander le remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves?

Non. En ce qui concerne les logements en copropriété, le remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves serait seulement offert aux constructeurs d'immeubles d'habitation en copropriété. À noter que vous pourriez avoir le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves pour la composante provinciale de la TVH et un remboursement de la TPS pour habitations neuves pour la composante fédérale de la TVH à payer relativement à l'achat si toutes les conditions relatives à chaque remboursement sont toutes remplies.

31. À quel moment le remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves serait-il offert?

Si vous employez la méthode de calcul selon la surface utile, vous auriez le droit de produire une demande de remboursement à l'ARC après juin 2010, mais, en général, avant le 1^{er} juillet 2014.

Si vous employez la méthode de calcul selon la contrepartie ou la juste valeur marchande, vous auriez le droit de produire une demande de remboursement à l'ARC seulement à compter d'un des jours suivants, selon le cas, et en général avant le 1^{er} juillet 2014 :

- soit au jour où la TVH est exigible à l'égard de l'habitation;
- soit au jour où vous êtes considéré avoir perçu le redressement fiscal transitoire à l'égard de l'habitation.

Si un constructeur n'est pas en mesure de produire la demande de remboursement au plus tard le 1^{er} juillet 2014 à cause de circonstances atténuantes (p. ex., la vente de la maison a été finalisée en retard), il pourrait demander par écrit que le délai pour produire sa déclaration soit prolongé. L'ARC doit recevoir toute demande de prolongation de délai avant le 1^{er} juillet 2014.

Le formulaire de demande du remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves sera disponible sur le site Web de l'ARC au plus tard le 1^{er} juillet 2010.

Redressement fiscal transitoire pour les habitations en copropriété et les maisons

32. Qu'est-ce que le redressement fiscal transitoire?

Le redressement fiscal transitoire s'appliquerait aux ventes bénéficiant de droits acquis de maisons individuelles, de maisons jumelées, de maisons en rangée, de logements en copropriété et d'immeubles d'habitation en copropriété. Étant donné que la composante provinciale de la TVH ne s'appliquerait pas aux habitations bénéficiant de droits acquis, les constructeurs de telles habitations seraient tenus de payer un redressement fiscal transitoire. Il s'agit d'un montant qui tiendrait compte de la taxe qui aurait été enchâssée dans le prix de telles habitations en vertu du régime de la TVD, et donc payée, lorsque les travaux de construction ou de rénovations majeures chevauchent la date de mise en œuvre du 1^{er} juillet 2010. Le constructeur serait considéré avoir perçu

un montant de redressement fiscal transitoire et il aurait à inclure ce montant au moment de calculer la taxe nette dans sa déclaration de TPS/TVH.

33. Quels types d'habitation seraient assujettis au redressement fiscal transitoire?

Le redressement fiscal transitoire s'appliquerait aux ventes bénéficiant de droits acquis* des habitations suivantes neuves ou faisant l'objet de rénovations majeures : de maisons individuelles, de maisons jumelées, de maisons en rangée, de logements en copropriété et d'immeubles d'habitation en copropriété.

Pour ce qui est d'habitations autres que des logements en copropriété ou des immeubles d'habitation en copropriété, le constructeur serait considéré avoir perçu un montant de redressement fiscal transitoire si moins de 90 % des travaux de construction ou de rénovations majeures sont achevés au 1^{er} juillet 2010.

Le redressement fiscal transitoire ne s'appliquerait pas aux immeubles d'appartements, aux duplex, aux maisons mobiles et aux maisons flottantes.

33.1 Est-ce qu'un constructeur peut demander un CTI pour le redressement fiscal transitoire?

En règle générale, non. Par exemple, si un constructeur (appelé « constructeur d'origine ») vend une maison qui bénéficiait de droits acquis à un particulier et qu'il était tenu d'inclure le redressement fiscal transitoire dans le calcul de sa taxe nette, ce constructeur n'aurait pas le droit de demander un CTI pour le montant de redressement fiscal transitoire. Cependant, si un particulier achète une habitation d'un constructeur d'origine et que cette habitation bénéficiait de droits acquis, puis qu'il vend la maison avant que quelqu'un l'occupe comme lieu de résidence, le particulier (c.-à-d. le premier revendeur) aurait en général le droit de demander un CTI à condition qu'il soit un inscrit aux fins de la TPS/TVH et que la vente de la maison soit assujettie à la TVH. Le CTI serait égal à 2 % de la contrepartie payée par le premier revendeur au constructeur d'origine. Ce pourcentage représente la TVD estimative et/ou le redressement fiscal transitoire qui sont enchâssés dans le prix de la maison. Si le premier revendeur n'est pas inscrit aux fins de la TPS/TVH, il aurait en général le droit de demander un remboursement qui serait égal à 2 % de la contrepartie qu'il a payée au constructeur d'origine.

Consultez les sections sur les revendeurs d'habitations pour en savoir plus à ce sujet.

34. Comment serait calculé le redressement fiscal transitoire pour une maison dont la vente bénéficie de droits acquis?

Le redressement fiscal transitoire relatif à la vente bénéficiant de droits acquis d'une habitation à logement unique neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures (qui n'est pas un logement en copropriété ni un immeuble d'habitation en copropriété—consultez la question 40 pour obtenir le calcul d'un remboursement pour ces types d'habitation) serait calculé en fonction de la contrepartie totale à payer pour l'habitation, telle qu'il est établi en application de la TPS, et du degré d'achèvement des travaux de construction ou de rénovations majeures au 1^{er} juillet 2010. Un taux de redressement fiscal transitoire à appliquer à la contrepartie totale a été établi pour chaque niveau d'achèvement des travaux de construction ou de rénovations majeures au 1^{er} juillet 2010. Ce taux diminue à mesure que le degré d'achèvement des travaux de construction ou de rénovations majeures augmente, étant donné que le montant de TVD enchâssé dans le prix d'une maison, dont les travaux sont achevés à un plus haut degré au 1^{er} juillet 2009, est plus élevé.

Le tableau suivant renferme les différents taux de redressement fiscal transitoire par degré d'achèvement des travaux de construction ou de rénovations majeures d'une habitation qui n'est pas un immeuble d'habitation en

* Rappel : Pour que la vente d'une habitation bénéficie de droits acquis, le contrat de vente écrit doit avoir été conclu le 18 juin 2009 ou avant et il doit prévoir que la propriété et la possession de l'habitation visée seront toutes les deux transférées à l'acheteur après juin 2010.

copropriété ou un logement en copropriété, à la date de mise en œuvre du 1^{er} juillet 2010 (c.-à-d. à 23 h 59 le 30 juin 2010).

**Redressement fiscal transitoire pour une habitation
(qui n'est pas un immeuble d'habitation en copropriété ou d'un logement en copropriété)**

Degré d'achèvement des travaux de construction ou de rénovations majeures au 1 ^{er} juillet 2010	Taux du redressement fiscal transitoire (à multiplier par la contrepartie)
inférieur à 10 %	2 %
égal ou supérieur à 10 % et inférieur à 25 %	1,5 %
égal ou supérieur à 25 % et inférieur à 50 %	1 %
égal ou supérieur à 50 % et inférieur à 75 %	0,5 %
égal ou supérieur à 75 % et inférieur à 90 %	0,2 %
égal ou supérieur à 90 %	Aucun redressement fiscal transitoire n'est exigé

Le redressement fiscal transitoire serait calculé à partir de la contrepartie à payer pour une habitation dont la vente bénéficiait de droits acquis. La vente ne serait pas assujettie à la TPS, et aucun remboursement pour habitations neuves ne serait accordé. Aux fins du calcul du redressement fiscal transitoire, si la valeur de la contrepartie à payer pour l'habitation est inférieure à ce que la juste valeur marchande aurait été si les travaux de construction ou de rénovations majeures de l'habitation avait été presque achevés le 1^{er} juillet 2010, la contrepartie de l'habitation serait considérée être égale à la juste valeur marchande comme si les travaux étaient presque achevés le 1^{er} juillet 2010.

35. Je suis le constructeur d'une maison individuelle. La vente de cette maison bénéficierait de droits acquis. La contrepartie à payer pour l'habitation est de 450 000 \$ (la contrepartie n'inclut pas la TVH et aucun remboursement n'en a été déduit). La construction de l'habitation est achevée à 85 % au 1^{er} juillet 2010. Quel serait le montant du redressement fiscal transitoire que je devrais inclure dans le calcul de la taxe nette à déclarer?

Le redressement fiscal transitoire à inclure dans votre calcul de la taxe nette pour une habitation dont les travaux de construction sont achevés à 85 % au 1^{er} juillet 2010 serait égal à 900 \$. Ce montant a été calculé de la façon suivante : 450 000 \$ × 0,2 % (c.-à-d. la contrepartie totale × le taux du redressement fiscal transitoire selon le degré d'achèvement des travaux).

36. Je suis le constructeur d'une maison jumelée. La vente de cette maison ne bénéficierait pas de droits acquis (c.-à-d. que le contrat de vente écrit a été conclu après le 18 juin 2009). La propriété et la possession de l'habitation seront transférées à l'acheteur en août 2010, tel qu'il est prévu dans le contrat de vente. Le redressement fiscal transitoire s'appliquerait-il dans ce cas?

Non. Le redressement fiscal transitoire s'appliquerait seulement si la vente de la maison bénéficiait de droits acquis. Dans votre situation, l'acheteur aurait à payer la TVH à l'égard de la vente de la maison, et le redressement fiscal transitoire ne s'appliquerait pas.

37. Je suis le constructeur d'une maison individuelle. La vente de cette maison bénéficierait de droits acquis. Je suis tenu de déclarer le montant de redressement fiscal transitoire. Comment devrais-je le déclarer?

Vous indiqueriez le redressement fiscal transitoire dans votre déclaration de TPS/TVH habituelle pour la période de déclaration qui comprend la date à laquelle vous transférez la possession de l'habitation à l'acheteur. Des renseignements sur la façon dont il faut déclarer les redressements fiscaux transitoires dans une déclaration de TPS/TVH seront fournis prochainement.

38. Pour l'application du redressement fiscal transitoire, comment pourrais-je déterminer le degré d'achèvement des travaux de construction ou de rénovations majeures d'une maison au 1^{er} juillet 2010?

La méthode que vous employez pour déterminer le degré d'achèvement des travaux doit être juste et raisonnable. Par exemple, il pourrait être établi en fonction de la facturation progressive remise avant le 1^{er} juillet 2010 et il serait un pourcentage de la contrepartie totale payée pour la construction ou les rénovations majeures de la maison.

Au moment de déterminer le pourcentage d'achèvement des travaux de construction ou de rénovations majeures, il ne faut pas inclure le coût du fonds de terre ni les frais d'acquisition et d'entretien du fonds, par exemple, les frais de raccordement, les frais juridiques et comptables, la taxe sur les commissions de courtage. Des renseignements supplémentaires à ce sujet seront fournis au cours des prochains mois.

39. Je désire acheter une maison. Le 11 mai 2009, j'ai conclu un contrat de vente écrit avec un constructeur pour l'achat d'une maison individuelle neuve, qui sera ma résidence habituelle. Aurais-je à payer le redressement fiscal transitoire à l'ARC?

Non. Le redressement fiscal transitoire vise seulement les constructeurs. Il s'agit d'un montant qui serait réputé avoir été perçu par le constructeur de la maison, et ce dernier l'inclurait dans le calcul de sa taxe nette.

40. Comment le redressement fiscal transitoire serait-il calculé relativement à la vente bénéficiant de droits acquis d'un logement en copropriété ou d'un immeuble d'habitation en copropriété, neuf ou faisant l'objet de rénovations majeures?

Dans ce cas, le redressement fiscal transitoire équivaudrait à 2 % de la contrepartie totale à payer pour le logement en copropriété ou l'immeuble d'habitation en copropriété, tel qu'il a été établi pour l'application de la TPS. Le constructeur aurait le droit de demander un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves si au moins 10 % des travaux de construction ou de rénovations majeures de l'immeuble d'habitation en copropriété sont achevés au 1^{er} juillet 2010 (consultez la section sur les remboursements transitoires de la TVD pour habitations neuves).

Le redressement fiscal transitoire serait calculé à partir de la contrepartie à payer pour une habitation dont la vente bénéficiait de droits acquis. La vente ne serait pas assujettie à la TPS, et aucun remboursement pour habitations neuves ne serait accordé. Aux fins du calcul du redressement fiscal transitoire, si la valeur de la contrepartie à payer pour l'habitation est inférieure à ce que la juste valeur marchande aurait été si les travaux de construction ou de rénovations majeures de l'habitation avait été presque achevés le 1^{er} juillet 2010, la contrepartie de l'habitation serait considérée être égale à la juste valeur marchande comme si les travaux étaient presque achevés le 1^{er} juillet 2010.

41. Je suis le constructeur d'un immeuble d'habitation en copropriété qui comprend 150 logements. La vente de 100 logements en copropriété de cet immeuble bénéficiera de droits acquis. La contrepartie totale à payer pour chacun des logements est de 500 000 \$ (la contrepartie n'inclut pas la TVH et aucun remboursement n'en a été déduit). La construction de l'immeuble d'habitation en copropriété est achevée à 60 % au 1^{er} juillet 2010. Quel serait le montant du redressement fiscal transitoire que je devrais inclure dans le calcul de ma taxe nette?

Le montant du redressement fiscal transitoire équivaudrait à 2 % de la contrepartie totale pour chacun des 100 logements en copropriété qui bénéficieraient de droits acquis. Le montant à inclure serait donc de 10 000 \$ pour chaque logement en copropriété (500 000 \$ × 2 %). Au moment de calculer votre taxe nette pour la période de déclaration qui comprend la date à laquelle la possession d'un logement donné est transférée à l'acheteur, vous auriez à inclure le redressement fiscal transitoire pour ce logement en copropriété. En tant que constructeur, vous auriez le droit de demander un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves (consultez la section sur les remboursements transitoires de la TVD pour habitations). Le fait que 60 %

de la construction de l'immeuble est achevée au 1^{er} juillet 2010 n'a aucun effet sur le calcul du redressement fiscal transitoire.

42. Je suis le constructeur d'un immeuble d'habitation en copropriété. Le 28 mai 2008, j'ai conclu un contrat de vente écrit avec une personne qui achètera l'immeuble pour une contrepartie totale de 30 millions de dollars. Cette personne vendra ou offrira en location les logements en copropriété de cet immeuble. La propriété de l'immeuble lui sera transférée le 1^{er} juin 2012, tel qu'il est prévu dans le contrat de vente. Quel serait le montant du redressement fiscal transitoire que je dois inclure dans le calcul de ma taxe nette?

Le redressement fiscal transitoire à inclure dans le calcul de votre taxe nette équivaldrait à 2 % de la contrepartie totale de l'immeuble d'habitation en copropriété, donc 600 000 \$ (30 000 000 \$ × 2 %). En tant que constructeur, vous auriez le droit de demander un remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves à condition qu'au moins 10 % des travaux de construction soient achevés au 1^{er} juillet 2010 (consultez la section sur les remboursements transitoires de la TVD pour habitations neuves).

43. Je suis le constructeur d'un immeuble d'habitation en copropriété. J'ai vendu à l'avance quelques logements en copropriété de cet immeuble; cependant, tous les contrats de vente écrits pour ces logements ont été conclus après le 18 juin 2009 et ils ne bénéficient pas de droits acquis. Serais-je tenu de déclarer le redressement fiscal transitoire?

Non. Le redressement fiscal transitoire ne s'appliquerait pas, puisque les ventes de logements en copropriété ne bénéficient pas de droits acquis.

Application de la TVH à des immeubles d'habitation locatifs neufs

44. De quelle façon la TVH proposée s'appliquerait-elle aux immeubles d'habitation locatifs que le propriétaire construit lui-même ou auxquels il effectue des rénovations majeures lui-même?

Les constructeurs d'immeubles d'habitation locatifs neufs ou faisant l'objet de rénovations majeures, y compris des maisons individuelles, des logements en copropriété et des immeubles d'appartements, sont considérés avoir payé et perçu la taxe en application des règles de la fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation locatif neuf lorsqu'ils effectuent une fourniture par bail, licence ou accord semblable d'une maison individuelle, d'un logement en copropriété ou, dans le cas d'un immeuble d'appartements, d'un appartement dans cet immeuble. La TVH de 13 % s'appliquerait à la fourniture à soi-même si celle-ci se produisait après juin 2010. Cette taxe serait calculée sur la juste valeur marchande de la maison, du logement en copropriété ou de l'immeuble d'appartements, selon le cas, y compris le bâtiment et le fonds de terre, qui est raisonnablement nécessaire pour que l'habitation soit utilisée comme lieu de résidence par des particuliers.

En règle générale, il y a fourniture à soi-même dans une des circonstances suivantes, selon celle qui vient en dernier lieu : soit le jour où les travaux de construction ou de rénovations majeures de l'immeuble d'habitation locatif sont achevés en grande partie, soit le jour où la possession (ou le droit d'utilisation) de l'immeuble d'habitation locatif est remise aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable à un particulier qui est le premier à occuper l'endroit comme lieu de résidence. Dans le cas d'un immeuble d'appartements, il y a fourniture à soi-même dans une des circonstances suivantes, selon celle qui vient en dernier lieu : soit le jour où les travaux de construction ou de rénovations majeures de l'immeuble d'appartements sont achevés en grande partie, soit le jour où la possession (ou le droit d'utilisation) d'un appartement de l'immeuble est remise à un particulier qui est le premier à occuper cet appartement comme son lieu de résidence.

Si un constructeur est tenu de payer la taxe sur une fourniture à soi-même avant juillet 2010, la composante provinciale de la TVH ne s'appliquerait pas. Cependant, la TPS de 5 % s'appliquerait. Pour en savoir plus sur la fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation locatif, consultez le guide sur la TPS/TVH, *Renseignements sur la TPS/TVH pour l'industrie de la construction résidentielle* (RC4052).

45. Je suis le constructeur d'un immeuble d'appartements. Les travaux de construction de l'immeuble seront achevés en grande partie en juin 2010. Aux termes d'un bail, la possession d'un appartement de cet immeuble sera transférée à un particulier le 1^{er} juillet 2010. Il sera le premier à occuper un appartement de cet immeuble, à titre résidentiel. Aurais-je à déclarer la TPS de 5 % ou la TVH de 13 % pour cette fourniture à soi-même?

Vous seriez considéré avoir payé et perçu la TVH de 13 % sur la fourniture à soi-même de l'immeuble d'appartements, parce que la date la plus tardive où il y a fourniture à soi-même est le jour où la possession de l'appartement est remise la toute première fois à un particulier qui l'occupera comme lieu de résidence, c'est-à-dire le 1^{er} juillet 2010. À cette date, la TVH de 12 % s'appliquerait. Le montant de taxe serait calculé sur la juste valeur marchande de l'immeuble d'appartements (c.-à-d. qui comprend le bâtiment et le fonds de terre) à ce moment.

46. Je suis le constructeur d'un duplex. Le 1^{er} juin 2010, je remettrai, aux termes d'un bail, la possession d'un des logements du duplex à un particulier qui sera le premier à occuper ce logement comme lieu de résidence. Les travaux de construction du duplex seront achevés en grande partie le 15 juin 2010. Par la suite, notamment le 1^{er} août 2010 et aux termes d'un bail, je transférerai la possession de l'autre logement du duplex à un particulier qui l'occupera comme lieu de résidence. Aurais-je à déclarer la TPS de 5 % ou la TVH de 13 % pour cette fourniture à soi-même?

Vous seriez considéré avoir payé et perçu la TPS de 5 % sur la fourniture à soi-même du duplex, parce que la date la plus tardive où il y a fourniture à soi-même est le jour où les travaux de construction sont achevés en grande partie, c'est-à-dire le 15 juin 2010. Par conséquent, la TVH de 13 % ne s'appliquerait pas à la fourniture à soi-même dans ce cas-ci.

47. Je loue un appartement et je ne suis pas tenu de payer la TPS sur mes paiements de location. Par suite de la mise en œuvre de la TVH, devrais-je payer la TVH sur mes paiements de location?

Non. Les loyers résidentiels à long terme sont exonérés de la TPS et seraient aussi exonérés de la TVH.

Remboursements pour immeubles d'habitation locatifs neufs

48. Un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs serait-il prévu pour la composante provinciale de la TVH?

Oui. Le remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs serait offert pour la composante provinciale de la TVH de sorte que les immeubles d'habitation locatifs admissibles neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures puissent donner droit à un remboursement maximal de 24 000 \$ par habitation louée. Ce remboursement s'appliquerait à toutes les fourchettes de prix.

Les propriétaires (ou « locateurs ») qui achètent des immeubles d'habitation locatifs neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures et qui paient la TVH pourraient avoir le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs. S'ils construisent eux-mêmes les immeubles d'habitation locatifs et qu'ils doivent déclarer la TVH en application des règles de la fourniture à soi-même, ils pourraient aussi avoir le droit de demander le remboursement.

Le remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs serait offert pour le même type d'immeubles d'habitation locatifs qui donnent actuellement droit à un remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs. Les habitations admissibles comprendraient les immeubles d'habitations locatifs neufs et ayant fait l'objet de rénovations majeures, les adjonctions aux immeubles d'appartements, les logements loués qui font partie d'une coopérative d'habitation et les établissements de soins prolongés pour bénéficiaires internes.

LOCATION D'UN FONDS DE TERRE À DES FINS RÉSIDENTIELLES

Le remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs serait également accordé aux personnes qui effectuent par bail des fournitures exonérées de fonds de terres qui sont utilisés à des fins résidentielles (c.-à-d. la location d'un lot résidentiel, un emplacement dans un parc à roulettes résidentiel ou un emplacement dans une adjonction à un parc à roulettes résidentiel). En conséquence, conformément aux règles de fournitures à soi-même et sur le changement d'utilisation, ces personnes seraient tenues d'établir la TVH par autocotisation, et de la verser, relativement à la juste valeur marchande du fonds de terre. Dans ce cas, le montant maximal du remboursement serait de 7 920 \$. Pour ce qui est des parcs à roulettes résidentiels ou des adjonctions à un parc à roulettes résidentiel qui comprennent plusieurs lots ou emplacements résidentiels, le montant maximal du remboursement de 7 920 \$ s'appliquerait à chaque lot ou emplacement.

49. Comment serait calculé le remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs pour la composante provinciale de la TVH?

Le remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs équivaldrait à 75 % de la composante provinciale de la TVH payée relativement à l'achat, ou à la fourniture à soi-même, d'un immeuble d'habitation locatif neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures. Ce remboursement pourrait atteindre un montant maximal de remboursement de 24 000 \$ par logement loué. Au fond, ce remboursement réduirait la composante provinciale de la TVH à un taux de 2 % sur la première tranche de 400 000 \$ du prix d'achat (ou de la juste valeur marchande dans le cas d'une fourniture à soi-même) par logement loué admissible.

Dans le cas d'immeubles d'appartements (qui ne sont pas des logements en copropriété), le remboursement serait calculé selon chaque habitation admissible de l'immeuble.

Pour ce qui est de fonds de terre loué à des fins résidentielles, le remboursement équivaldrait à 75 % de la composante provinciale de la TVH payée sur la juste valeur marchande du fonds de terre, conformément aux règles de fournitures à soi-même et sur le changement d'utilisation. Un montant maximal du remboursement de 7 920 \$ s'appliquerait à chaque lot ou emplacement admissible.

50. Après juin 2010, j'achèterai un triplex neuf pour 900 000 \$; ce montant n'inclut pas la TVH et aucun remboursement n'en a été déduit (le prix d'achat est égal à la juste valeur marchande). J'ai l'intention de louer chaque logement du triplex à différents particuliers qui l'utiliseront comme lieu de résidence. Chaque logement sera loué pendant un an, tel qu'il est prévu dans le bail. Supposons que j'aie droit à un remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs pour la composante provinciale de la TVH, quel serait le montant du remboursement que je pourrais demander pour chacun des logements loués lorsque la surface et la conception sont identiques dans chaque logement (c.-à-d. que la juste valeur marchande est la même pour chaque logement)?

La TVH à payer relativement à l'achat du triplex serait de 117 000 \$. Cette somme est composée de la composante fédérale de 5 % (45 000 \$) et de la composante provinciale de 8 % (72 000 \$).

Le montant du remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs pour la composante provinciale de la TVH serait donc de 18 000 \$ par logement loué (c.-à-d. 75 % de 24 000 \$, qui est la composante provinciale de la TVH pour chaque logement dont la juste valeur marchande est de 300 000 \$). Un remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs serait aussi offert pour la composante fédérale de la TVH payée relativement à l'achat du triplex. Dans ce cas, le remboursement serait de 5 400 \$ par logement loué (c.-à-d. 36 % de 15 000 \$, qui est la composante fédérale de la TVH pour chaque logement qui a une juste valeur marchande de 300 000 \$).

51. Est-ce que toutes les conditions relatives à une demande de remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs s'appliqueraient aux demandes de remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs?

Les règles et conditions relatives à la demande d'un remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs correspondraient aux règles et aux conditions prévues pour le remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs à l'exception de celles relatives au taux de remboursement et aux dispositions d'élimination graduelle du remboursement pour les logements dont la juste valeur marchande est de plus de 350 000 \$. Le remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs serait offert pour toutes les fourchettes de prix et de justes valeurs marchandes et pourrait atteindre un montant maximal de 24 000 \$ par logement loué admissible et de 7 920 \$ pour chaque lot ou emplacement admissible. Pour en savoir plus sur les règles et les conditions dans le régime de la TPS, consultez le guide sur la TPS/TVH intitulé *Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs* (RC4231).

52. Comment pourrais-je demander le remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs?

Le remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs, qui vise la composante provinciale de la TVH, serait administré par l'ARC au même titre que le remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs. Les propriétaires demanderaient ce remboursement en produisant un formulaire à l'ARC qui sera disponible sur le site Web de l'ARC d'ici le 1^{er} juillet 2010. Ce formulaire unique servira à la fois aux demandes de remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs et aux demandes de remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs.

53. J'achèterai un immeuble d'habitation locatif neuf d'un constructeur. Ce dernier aurait-il à me verser ou à me créditer le montant du remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs?

Non. Pour obtenir le remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs, l'acheteur devrait présenter une demande de remboursement directement à l'ARC. Cette règle s'applique aussi au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, qui serait offert pour la composante fédérale de la TVH.

53.1 Un organisme de services publics achète un immeuble d'appartements neuf et paie la TVH sur la contrepartie à payer pour l'immeuble. Cet organisme a le droit de demander un remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs? Aurait-il le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs?

Si toutes les conditions sont remplies, l'organisme de services publics aurait le droit de demander un remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs. Cependant, si cet organisme a le droit de demander un remboursement aux organismes de services publics de l'Ontario pour la composante provinciale de la TVH payée à l'égard de l'achat de l'immeuble d'appartements, en général, il aurait le droit de demander soit ce remboursement, soit le remboursement de l'Ontario pour immeubles d'habitation locatifs neufs, selon celui qui offre le taux de remboursement plus élevé.

Exigences de divulgation pour les constructeurs

54. En vertu des règles transitoires proposées, quels renseignements devraient être fournis par les constructeurs relativement aux habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures qui sont vendues en Ontario?

Si un contrat de vente écrit pour la vente d'un immeuble d'habitation locatif neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures est conclu après le 18 juin 2009 et avant le 1^{er} juillet 2010, le constructeur serait tenu d'indiquer dans le contrat écrit si la composante provinciale de la TVH s'applique à la vente de l'habitation. Le cas échéant, il serait également tenu d'indiquer si le prix inscrit au contrat comprend la composante provinciale de la TVH, mais ne comprend pas le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves et le remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves, s'il y a lieu.

Si l'opération était assujettie à la TVH et que le constructeur ne l'a pas indiqué, selon les règles ci-dessus, le prix inscrit au contrat écrit serait réputé comprendre la composante provinciale de la TVH, tel qu'il est prévu en application des règles transitoires. Dans ce cas, l'acheteur ne serait pas tenu de payer la composante provinciale de la TVH en plus du prix inscrit au contrat.

Exigences de divulgation pour les revendeurs

54.1 Les revendeurs d'habitations bénéficiant de droits acquis doivent-ils se conformer à des exigences de divulgation particulières?

Oui. Si le revendeur d'une habitation qui bénéficiait de droits acquis au moment où il l'achetée vend cette habitation dans des circonstances où la vente ne serait pas assujettie à la composante provinciale de la TVH, ce revendeur serait tenu de divulguer les renseignements suivants dans un contrat de vente écrit pour cette habitation :

- le nom du ou des constructeurs d'origine qui ont construit cette habitation;
- indiquer si l'habitation bénéficiait de droits acquis lorsqu'il l'a acheté ou si, conformément à la règle des revendeurs, cette habitation n'était pas assujettie à la composante provinciale de la TVH;
- indiquer si la composante provinciale de la TVH s'appliquait à la vente et, dans l'affirmative, si le prix d'achat indiqué dans le contrat comprenait la composante provinciale de la TVH, mais ne comprend pas le remboursement de l'Ontario pour habitations neuves, le cas échéant.

Si l'opération était assujettie à la composante provinciale de la TVH et que le revendeur n'avait pas divulgué les renseignements susmentionnés, le prix indiqué dans le contrat de vente écrit serait considéré comprendre la composante provinciale de la TVH, conformément aux règles transitoires. Dans ce cas, l'acheteur ne serait pas tenu de payer la composante provinciale de la TVH en sus du prix indiqué dans le contrat de vente.

Immeubles non résidentiels

Ventes d'immeubles non résidentiels

55. Comment la TVD de l'Ontario s'applique-t-elle actuellement aux immeubles non résidentiels en Ontario?

Pour des renseignements sur la façon dont la TVD est appliquée actuellement en Ontario, vous pouvez consulter le site Web du ministère du Revenu de l'Ontario à www.rev.gov.on.ca ou téléphoner à la ligne réservée pour le budget du gouvernement de l'Ontario au 1-800-337-7222.

56. La TVH s'appliquerait-elle aux ventes d'immeubles non résidentiels en Ontario?

La TVH de 13 %, qui est constituée d'une composante fédérale de 5 % et d'une composante provinciale de 8 %, s'appliquerait en règle générale à la vente d'immeubles non résidentiels. Les ventes d'immeubles qui sont actuellement exonérées en vertu du régime de la TPS seraient aussi exonérées en vertu du régime de la TVH. Les définitions se rapportant aux immeubles qui sont dans la *Loi sur la taxe d'accise* et les politiques actuelles de l'ARC relatives à l'assujettissement des ventes d'immeubles à la TPS s'appliqueraient en règle générale en vertu du régime de la TVH.

57. Je suis un particulier et je vends un terrain vacant réservé à un usage personnel; la vente est exonérée de la TPS. Serait-elle aussi exonérée en vertu du régime de la TVH ?

Oui, la vente du terrain serait exonérée en vertu du régime de la TVH et vous ne seriez pas tenu de facturer ni de percevoir la TVH.

58. Une personne morale construit des immeubles commerciaux et les vend dans le cadre de ses activités commerciales. Elle est inscrite aux fins de la TPS/TVH. À l'heure actuelle, elle demande des CTI pour la TPS de 5 % qu'elle paie sur les intrants de construction. La personne morale aurait-elle le droit de demander des CTI pour la TVH de 13 % à payer relativement à ses intrants de construction?

En règle générale, oui. La personne morale aurait le droit de demander des CTI afin de recouvrer la TVH de 13 % payée ou à payer relativement à la plupart des intrants de construction et aux dépenses d'exploitation se rapportant aux immeubles commerciaux. Elle demanderait des CTI pour la TVH de 13 % dans sa déclaration de TPS/TVH habituelle, mais elle ne demanderait pas de CTI pour la TVD payée ou à payer. Par exemple, elle pourrait demander des CTI pour la TVH payée ou à payer sur les produits et services suivants :

- le bail d'un immeuble commercial utilisé comme bureau et pour l'entreposage d'équipement et de matériaux;
- les matériaux de construction;
- les sous-traitants en plomberie et électricité;
- les services d'inspection;
- les services juridiques et comptables.

Dans certains cas, les entreprises pourraient être tenues de récupérer certaines sommes demandées en tant que CTI. Des renseignements supplémentaires sur les restrictions relatives aux CTI seront fournis prochainement.

59. Dans quelles circonstances la TVH s'appliquerait-elle à la vente d'un immeuble commercial?

En règle générale, la TVH s'appliquerait aux ventes taxables d'un immeuble (à l'exclusion d'immeubles d'habitation) si la propriété et la possession de l'immeuble étaient toutes les deux transférées à l'acheteur le 1^{er} juillet 2010 ou après, tel qu'il est prévu dans le contrat de vente.

60. Dans quelles circonstances la TVH ne s'appliquerait-elle pas à une vente taxable d'immeuble?

La TVH ne s'appliquerait pas à la vente d'immeubles dont la propriété ou la possession serait transférée avant juillet 2010. Cependant, la vente serait assujettie à la TPS de 5 %.

61. Je prévois acheter un fonds de terre vacant à un promoteur. Il est prévu dans le contrat de vente que la possession du fonds me sera transférée en juin 2010 et que la propriété me sera transférée seulement le 5 juillet 2010. La TVH s'appliquerait-elle à la vente?

Non. Étant donné que la possession du fonds vous serait transférée avant juillet 2010, la TVH ne s'appliquerait pas. Cependant, la vente serait assujettie à la TPS de 5 %.

62. En mai 2009, j'ai conclu un contrat de vente écrit pour la vente taxable d'un immeuble commercial. La propriété et la possession de l'immeuble seront transférées à l'acheteur en juillet 2010, tel qu'il est prévu dans le contrat de vente. La TVH s'appliquerait-elle à cette vente?

Oui. Étant donné que la propriété et la possession de l'immeuble commercial seront toutes les deux transférées après juin 2010, la TVH s'appliquerait à la vente. Dans le cas des ventes d'immeubles qui ne sont pas des habitations, la date à laquelle le contrat de vente est conclu n'a aucune incidence sur l'application de la TVH. Aucune disposition de maintien des droits acquis n'existe relativement aux ventes d'immeubles non résidentiels, contrairement aux ventes d'habitations. Pour en savoir plus sur le maintien des droits acquis en ce qui concerne les ventes d'habitations, consultez la section sur les ventes bénéficiant de droits acquis.

63. Je suis un particulier et je prévois acheter un fonds de terre vacant à un promoteur afin d'y construire une maison pour ma famille et moi. La propriété et la possession me seront transférées en août 2010. La TVH s'appliquerait-elle à la vente?

Oui. Étant donné que la propriété et la possession du fonds de terre vacant vous seront toutes les deux transférées après juin 2010, la TVH s'appliquerait à la vente. Le fait que vous y construisiez une maison n'a

aucune incidence sur l'application de la TVH. Cependant, vous pourriez avoir le droit de recouvrer une partie de la TVH payée en demandant un remboursement de la TPS pour habitations neuves et un remboursement de l'Ontario pour habitations neuves. Pour en savoir plus sur ce dernier remboursement de l'Ontario, consultez la section sur les remboursements pour habitations neuves.

64. Je suis en train de vendre un immeuble commercial à une personne morale qui est inscrite aux fins de la TPS/TVH; la vente est taxable. La propriété et la possession de l'immeuble seront transférées après juin 2010. Aurais-je à percevoir la TVH relativement à cette vente?

Non. Bien que la vente soit assujettie à la TPS parce que la personne morale (c.-à-d. l'acquéreur) est inscrite aux fins de la TPS/TVH, cette dernière inclurait la somme de la TVH à payer relativement à la vente de l'immeuble dans sa déclaration de TPS/TVH habituelle si l'immeuble est utilisé principalement dans le cadre de ses activités commerciales. Autrement, la personne morale déclarerait la TVH dans le formulaire, *Déclaration de TPS/TVH visant l'acquisition d'immeubles* (GST60).

Immeubles non résidentiels fournis par bail⁷

Règle générale

65. Comment la TVD s'applique-t-elle actuellement aux immeubles non résidentiels fournis par bail en Ontario?

Pour des renseignements sur la façon dont la TVP est appliquée en Ontario, vous pouvez consulter le site Web du ministère du Revenu de l'Ontario à www.rev.gov.on.ca ou téléphoner à la ligne réservée pour le budget du gouvernement de l'Ontario au 1-800-337-7222.

66. La TVH s'appliquerait-elle aux immeubles non résidentiels fournis par bail en Ontario?

La TVH de 13 %, qui est constituée d'une composante fédérale de 5 % et d'une composante provinciale de 8 %, s'appliquerait en règle générale aux immeubles non résidentiels que les inscrits aux fins de la TPS/TVH fournissent par bail. Les locations à bail d'immeubles, qui sont actuellement exonérées en vertu du régime de la TPS, seraient aussi exonérées en vertu du régime de la TVH. Les définitions se rapportant aux immeubles qui sont dans la *Loi sur la taxe d'accise* et les politiques actuelles de l'ARC relatives à l'assujettissement des ventes d'immeubles à la TPS s'appliqueraient en règle générale en vertu du régime de la TVH.

67. Un organisme de bienfaisance loue un immeuble à un locataire; cette location par bail est exonérée de la TPS. Serait-elle exonérée en vertu du régime de la TVH?

Oui. La location par bail de l'immeuble serait exonérée et l'organisme de bienfaisance n'aurait pas à exiger ni à percevoir la TVH.

68. Le propriétaire d'un centre commercial loue des locaux à des détaillants dans son centre; il est inscrit aux fins de la TPS/TVH. À l'heure actuelle, il demande des crédits de taxe sur les intrants (CTI) pour la TPS de 5 % qu'il paie relativement à certaines dépenses d'exploitation (p. ex., les services d'entretien et de réparation). Ce propriétaire aurait-il le droit de demander des CTI pour la TVH de 13 % exigible sur de telles dépenses? De plus, un détaillant inscrit aux fins de la TPS/TVH aurait-il le droit de demander des CTI pour la TVH exigible sur ses paiements de location?

En règle générale, oui. Le propriétaire et le détaillant pourraient tous les deux demander des CTI pour recouvrer la TVH de 13 % payée ou à payer sur les biens ou les services qui sont acquis en vue d'être consommés, utilisés ou fournis dans le cadre de leurs activités commerciales respectives. Le propriétaire et le détaillant demanderaient des CTI dans leurs déclarations de TPS/TVH habituelles, mais ils ne pourraient pas demander de CTI à l'égard de montants de TVD payée ou due.

⁷ Dans le présent avis, la fourniture d'un immeuble « par bail » veut également dire « par licence ou accord semblable ». L'expression « location à bail » est également employée.

Dans certains cas, les entreprises pourraient être tenues de récupérer certaines sommes demandées en tant que CTI. Des renseignements supplémentaires sur les restrictions relatives aux CTI seront fournis prochainement.

69. Dans quelles circonstances la TVH s'appliquerait-elle aux locations à bail taxables d'immeubles commerciaux?

Les règles suivantes seront appliquées aux fournitures d'immeubles effectuées par bail, licence ou accord semblable soit le jour où la contrepartie de la location devient exigible, soit le jour où la contrepartie est payée sans devenir exigible, selon la date qui vient en premier lieu.

PAIEMENT DE LOCATION EXIGIBLE, OU VERSÉ SANS DEVENIR EXIGIBLE, LE 1^{ER} JUILLET 2010 OU APRÈS

En règle générale, la TVH s'appliquerait à tout paiement de location qui devient exigible, ou est payé sans devenir exigible, le 1^{er} juillet 2010 ou après, dans la mesure où le paiement de location vise une période de location, ou toute partie de celle-ci, qui commence le 1^{er} juillet 2010 ou après. Cependant, la TVH ne s'appliquerait pas à un paiement visant une période de location qui commence avant juillet 2010 et se termine avant le 31 juillet 2010.

PAIEMENT DE LOCATION EXIGIBLE, OU VERSÉ SANS DEVENIR EXIGIBLE, LE 1^{ER} MAI 2010 OU APRÈS ET AVANT JUILLET 2010

En règle générale, la TVH s'appliquerait à tout paiement de location qui devient exigible, ou est payé sans devenir exigible, pendant la période qui est après avril 2010 et avant juillet 2010, dans la mesure où le paiement de location vise une période de location, ou toute partie de celle-ci, qui commence le 1^{er} juillet 2010 ou après (à l'exception d'une période de location qui commence avant juillet 2010 et se termine avant le 31 juillet 2010). Dans ces circonstances, le locateur serait tenu d'inclure la composante provinciale de la TVH dans sa déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui comprend le 1^{er} juillet 2010. Pour sa part, s'il y a droit, le locataire aurait le droit de demander un CTI à l'égard de la composante provinciale de la TVH dans sa déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui comprend le 1^{er} juillet 2010.

PAIEMENT DE LOCATION EXIGIBLE, OU VERSÉ SANS DEVENIR EXIGIBLE, LE 14 OCTOBRE 2009 OU APRÈS ET AVANT MAI 2010

En règle générale, la TVH s'appliquerait à tout paiement de location qui devient exigible, ou est payée sans devenir exigible, pendant la période qui est après le 14 octobre 2009 et avant mai 2010, dans la mesure où le paiement de location vise une période de location, ou toute partie de celle-ci, qui commence le 1^{er} juillet 2010 ou après (à l'exception d'une période de location qui commence avant juillet 2010 et se termine avant le 31 juillet 2010) si le locataire n'est pas un consommateur (p. ex., une entreprise ou un organisme de services publics). Dans ces circonstances, les non-consommateurs pourraient être tenus d'établir la composante provinciale de la TVH par autocotisation (c.-à-d. qu'ils seraient tenus d'inclure la composante provinciale de la TVH dans leur déclaration de TPS/TVH au lieu de la payer au locateur). La règle d'autocotisation s'appliquerait seulement aux personnes suivantes :

- les non-consommateurs qui acquièrent l'immeuble en vue de l'utiliser, de le consommer ou de le fournir autrement qu'exclusivement dans le cadre de leurs activités commerciales (p. ex., une entreprise qui effectue des fournitures exonérées de la TPS/TVH telle qu'une institution financière);
- les non-consommateurs qui acquièrent l'immeuble en vue de l'utiliser, de le consommer ou de le fournir exclusivement dans le cadre de leurs activités commerciales et que cet immeuble est assujéti à des règles de restrictions ou de récupération en ce qui concerne des CTI;
- des non-consommateurs qui emploient des méthodes simplifiées pour calculer la taxe nette (p. ex., certains organismes de bienfaisance et organismes de services publics et certaines petites entreprises);
- les institutions financières désignées particulières qui emploient une méthode d'attribution spéciale pour établir la taxe nette.

Les personnes qui seraient tenues, en vertu de cette règle, d'établir par autocotisation la composante provinciale de la TVH auraient à le faire dans leur déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui comprend le 1^{er} juillet 2010 si la date d'échéance de cette déclaration est antérieure à novembre 2010. Dans tous les autres cas, les personnes auraient à déclarer la taxe dans un formulaire qu'ils auraient à produire avant novembre 2010. Des renseignements supplémentaires sur ce formulaire seront fournis dans le site Web de l'ARC d'ici le 1^{er} juillet 2010.

70. Je loue des locaux d'entreposage d'une personne inscrite aux fins de la TPS/TVH; cette fourniture par bail est assujettie à la TPS. Les paiements de location sont exigibles, d'avance, le premier jour de chaque mois. Je verse chaque paiement le jour même où il devient exigible. Quel paiement de location mensuel serait le premier sur lequel j'aurais à payer la TVH?

Le premier paiement de location qui serait assujetti à la TVH serait celui qui devient exigible et qui est versé le 1^{er} juillet 2010. La TVH s'appliquerait à tous les paiements de location versés par la suite.

71. Je travaille au centre-ville et je loue une place de stationnement d'un exploitant de terrain de stationnement inscrit aux fins de la TPS/TVH. Le stationnement est situé près de mon travail. Au début de chaque mois, je lui verse 150 \$ pour le droit d'y stationner mon véhicule pendant ce mois. La TVH s'appliquerait-elle à ces paiements?

Oui, la TVH s'appliquerait aux versements que vous effectueriez le 1^{er} juillet 2010 pour le mois de juillet et à tous les paiements mensuels versés par la suite.

72. Je suis titulaire d'une licence qui me permet d'utiliser un immeuble pour la période du 15 juin 2010 au 15 juillet 2010. La personne qui m'a octroyé la licence est inscrite aux fins de la TPS/TVH; cette fourniture par licence est donc assujettie à la TPS. Le paiement de cette licence est exigible et versé le 15 juin 2010. Est-ce qu'une partie de ce paiement serait assujettie à la TVH?

Non. Étant donné que la période visée par la licence commence avant juillet 2010 et se termine avant le 31 juillet 2010, ce paiement ne serait pas assujetti à la TVH. Cependant, il serait assujetti à la TPS de 5 %.

73. En mai 2009, j'ai conclu un contrat de bail pour la location taxable d'un immeuble commercial. Selon les modalités du bail, la location commencera le 1^{er} juillet 2010 et les paiements de location mensuels, à remettre à l'avance, devront être effectués le premier jour de chaque mois, à compter du 1^{er} juillet 2010. À cette date, je prendrai possession de l'immeuble et je verserai le paiement de location pour juillet. Cette fourniture par bail serait-elle assujettie à la TVH?

Oui. Peu importe la date à laquelle un contrat de bail est conclu et celle où la possession est transférée, les paiements de location seraient assujettis à la TVH étant donné que chaque paiement de location devient exigible le 1^{er} juillet 2010 ou après, qu'il n'est pas versé avant cette date et qu'il se rapporte en entier à une période qui a lieu après juin 2010.

74. Je loue un immeuble d'une personne inscrite aux fins de la TPS/TVH pour les mois de juin et de juillet 2010. La fourniture par bail est assujettie à la TPS et le paiement de location pour la période de deux mois (c.-à-d. la période de location) est exigible et versé le 1^{er} juin 2010. Est-ce qu'une partie du paiement de location serait assujettie à la TVH?

Oui, une partie du paiement de location serait assujettie à la TVH. Le paiement de location devient exigible pendant la période après avril 2010 et avant juillet 2010 et il vise une période qui commence le 1^{er} juillet 2010. Même si la période de location commence avant juillet 2010, elle prend fin le 31 juillet 2010 (et non avant le 31 juillet 2010). Par conséquent, la TVH s'appliquerait à la partie du paiement de location qui se rapporte au mois de juillet, c'est-à-dire que la moitié du paiement de location serait assujettie à la TVH. Le locateur déclarerait la composante provinciale de la TVH dans sa déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui comprend le 1^{er} juillet 2010. Si vous y avez droit, vous pourriez demander un CTI pour cette TVH payée, dans votre déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui comprend le 1^{er} juillet 2010.

75. Le 10 mai 2010, un propriétaire inscrit aux fins de la TPS/TVH reçoit un paiement de location à l'avance pour la location à bail taxable d'un immeuble. Ce paiement de location n'est pas devenu exigible avant d'être versé à cette date. La durée du bail est du 1^{er} juillet au 31 décembre 2010. À quel moment le propriétaire serait-il tenu de déclarer la composante provinciale de la TVH qui s'applique à ce paiement versé d'avance? S'il y a droit, à quel moment le locataire aurait-il le droit de demander un CTI pour la composante provinciale de la TVH?

Étant donné que le paiement de location est versé sans devenir exigible pendant la période après avril 2010 et avant juillet 2010, et qu'il se rapporte en entier à une période commençant le 1^{er} juillet 2010, la TVH s'appliquerait au paiement effectué à l'avance. Le propriétaire serait tenu d'inclure la composante provinciale de la TVH dans sa déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui comprendrait le 1^{er} juillet 2010. De plus, il inclurait la TPS à percevoir sur le paiement de location dans sa déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui comprendrait le 10 mai 2010. Pour sa part, si le locataire y a droit, il pourrait demander un CTI pour la composante provinciale de la TVH dans sa déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui comprendrait le 1^{er} juillet 2010.

76. Chaque année, je loue un pâturage auprès d'une association de pâtures pour une période de sept mois, notamment d'avril à octobre. La location de ce pâturage est assujettie à la TPS. J'exerce exclusivement des activités commerciales, et le pâturage est utilisé dans le cadre de ces activités. Le paiement de location est exigible, et versé, le 1^{er} avril de chaque année et il vise la période de sept mois. L'association aurait-elle à percevoir la TVH sur le paiement de location que j'effectuerai le 1^{er} avril 2010?

Non. Étant donné que le paiement de location est exigible et versé après le 14 octobre 2009 et avant mai 2010, l'association de pâtures n'aurait pas à percevoir la TVH. De plus, vous n'êtes pas tenu d'établir la TVH par autocotisation si vous n'employez pas une méthode simplifiée pour calculer la taxe nette, que vous louez le pâturage en vue de l'utiliser exclusivement pour vos activités commerciales et que ce pâturage n'est pas assujetti des règles de restrictions ou de récupération en ce qui concerne des CTI. Cependant, la TPS de 5 % s'appliquerait. À noter que les paiements de location qui seraient exigibles et versés le 1^{er} avril de chaque année à compter de 2011 seraient assujettis à la TVH.

77. L'exploitant d'une garderie, qui n'est pas inscrit aux fins de la TPS/TVH, loue un local dans un immeuble auprès du propriétaire. L'exploitant utilise le local dans le cadre d'activités qu'il exerce en effectuant des fournitures exonérées. Le paiement de location de 100 000 \$ sera exigible de l'exploitant, et versé par lui, le 1^{er} janvier 2010, et il visera la période de location du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010. La location de ce local est assujettie à la TPS. L'exploitant serait-il tenu d'établir la composante provinciale de la TVH par autocotisation?

Oui. Le paiement de location est exigible et versé après le 14 octobre 2009 et avant mai 2010. Étant donné que l'exploitant de la garderie loue le local en vue de l'utiliser dans le cadre d'activités qu'il exerce en effectuant des fournitures exonérées, il aurait à établir la composante provinciale de la TVH par autocotisation. La TVH s'appliquerait à la portion du paiement de location qui vise la période commençant le 1^{er} juillet 2010 (c.-à-d. pour six des 12 mois de la période de location, donc 50 % du paiement de location de 100 000 \$). L'exploitant aurait à établir la composante provinciale de la TVH par autocotisation, qui serait calculée sur 50 000 \$ (soit 50 % du paiement de location de 100 000 \$), et à déclarer la somme de 4 000 \$ ($8\% \times 50\,000\ \$$) de taxe dans un formulaire avant novembre 2010.

78. Une petite entreprise emploie la méthode rapide de comptabilité pour établir sa taxe nette en application de la TPS. Elle loue un local dans un immeuble auprès du propriétaire, et elle utilisera ce local dans le cadre de ses activités commerciales. Le paiement de location sera exigible de la petite entreprise, et versé par elle, le 1^{er} janvier 2010, et il vise la période de location du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010. La location de ce local est assujettie à la TPS. La petite entreprise produit des déclarations mensuelles de TPS/TVH. L'entreprise serait-elle tenue d'établir la composante provinciale de la TVH par autocotisation?

Oui. Le paiement de location est exigible et versé après le 14 octobre 2009 et avant mai 2010. Même si le local loué sert exclusivement dans le cadre des activités commerciales de la petite entreprise, cette dernière emploie une méthode simplifiée pour calculer la taxe nette; elle aurait donc à établir la composante provinciale de la TVH

par autocotisation à l'égard de la portion du paiement de location qui vise la période commençant le 1^{er} juillet 2010 (c.-à-d. pour six des 12 mois de la période de location, donc 50 % du paiement de location). Cette entreprise serait également tenue de déclarer ce montant de taxe dans sa déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui inclut le 1^{er} juillet 2010.

79. L'exploitant d'un parc à roulettes, qui est inscrit aux fins de la TPS/TVH, loue un emplacement à un particulier qui l'utilisera à des fins personnelles. Le paiement de location est assujéti à la TPS et il vise la période de location du 1^{er} mai au 31 octobre 2010; il est exigible en avril 2010. Ce paiement n'est pas versé avant de devenir exigible. L'exploitant du parc à roulettes serait-il tenu de percevoir la TVH? Le particulier serait-il tenu d'établir la composante provinciale de la TVH par autocotisation?

Non, l'exploitant du parc à roulettes ne serait pas tenu de percevoir la TVH et le particulier ne serait pas tenu d'établir la taxe par autocotisation. Étant donné que le paiement de location devient exigible après le 14 octobre 2009 et avant mai 2010, l'exploitant du parc n'est tenu de percevoir la TVH à l'égard d'aucune portion du paiement de location qui vise une période commençant le 1^{er} juillet 2010. En ce qui concerne le particulier, étant donné qu'il est un consommateur, il n'est pas tenu d'établir la composante provinciale de la TVH par autocotisation. Cependant, le paiement de location serait assujéti à la TPS de 5 %.

80. L'exploitant d'un parc à roulettes, qui est inscrit aux fins de la TPS/TVH, loue un emplacement à un particulier qui l'utilisera à des fins personnelles. Le paiement de location est assujéti à la TPS et il vise la période de location du 1^{er} mai au 31 octobre 2010. Le paiement est exigible le 1^{er} mai 2010, mais le particulier l'a versé le 15 avril 2010. L'exploitant serait-il tenu de percevoir la TVH? Le particulier serait-il tenu d'établir la composante provinciale de la TVH par autocotisation?

Non, l'exploitant du parc à roulettes ne serait pas tenu de percevoir la TVH et le particulier ne serait pas tenu d'établir la taxe par autocotisation. Bien que le paiement de location devienne exigible après avril 2010 et avant juillet 2010, le paiement de location est versé le 15 avril 2010, avant de devenir exigible, qui est après le 14 octobre 2009 et avant mai 2010. Les règles transitoires s'appliquent soit le jour où le paiement de location devient exigible, soit le jour où le paiement de location est versé sans devenir exigible, selon le jour qui vient en premier lieu. Dans ces circonstances, l'exploitant du parc à roulettes n'est tenu de percevoir la TVH à l'égard d'aucune portion du paiement de location qui vise une période commençant le 1^{er} juillet 2010. En ce qui concerne le particulier, étant donné qu'il est un consommateur, il n'est pas tenu d'établir la composante provinciale de la TVH par autocotisation. Cependant, le paiement de location serait assujéti à la TPS de 5 %.

81. L'exploitant d'un parc à roulettes, qui est inscrit aux fins de la TPS/TVH, loue un emplacement à un particulier qui l'utilisera à des fins personnelles. Le paiement de location est assujéti à la TPS et il vise la période de location du 1^{er} mai au 31 octobre 2010. Le paiement est exigible le 1^{er} mai 2010, mais le particulier le verse le 10 mai 2010. L'exploitant serait-il tenu de percevoir la TVH? Le particulier serait-il tenu d'établir la composante provinciale de la TVH par autocotisation?

Oui, l'exploitant du parc à roulettes serait tenu de percevoir la TVH à l'égard d'une portion du paiement de location, étant donné que le paiement de location devient exigible après avril 2010 et avant juillet 2010, et il n'est pas versé avant le début de cette période. Par conséquent, la TVH s'appliquerait à la portion du paiement de location qui vise la période commençant le 1^{er} juillet 2010 (c.-à-d. pour quatre des six mois de la période de location, donc 67 % du paiement de location). L'exploitant du parc à roulettes aurait à déclarer la composante provinciale de la TVH dans sa déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui comprendrait le 1^{er} juillet 2010.

Paiements échelonnés

82. La TVH s'appliquerait-elle aux paiements échelonnés effectués aux termes d'un contrat pour la construction d'un immeuble en Ontario?

La TVH de 13 % s'appliquerait en règle générale aux paiements échelonnés effectués aux termes de contrats qui sont conclus en vue de la construction, de la rénovation, de la modification ou de la réparation d'un immeuble lorsque de tels paiements deviennent exigibles après le 14 octobre 2009 et pour autant qu'ils peuvent se rapporter de manière raisonnable à un bien livré ou à un service effectué le 1^{er} juillet 2010 ou après. La composante provinciale de la TVH ne s'appliquerait pas aux paiements échelonnés dans la mesure où ils peuvent se rapporter de manière raisonnable à un bien livré ou à un service effectué avant juillet 2010.

La composante provinciale de la TVH ne s'appliquerait pas aux paiements échelonnés qui deviennent exigibles ou sont versés le 14 octobre 2009 ou avant, peu importe la date à laquelle le bien est livré ou le service est effectué. Si des paiements échelonnés devenaient exigibles, ou étaient versés sans devenir exigibles, après le 14 octobre 2009 et avant juillet 2010, ils seraient considérés devenir exigibles le 1^{er} juillet 2010 et ne pas avoir été versés avant cette date. Dans la mesure où les paiements échelonnés se rapportent à des biens livrés ou à des services effectués le 1^{er} juillet 2010 ou après, la TVH serait exigible le 1^{er} juillet 2010. Dans ces circonstances, le fournisseur serait tenu d'inclure la composante provinciale de la TVH dans sa déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui comprendrait le 1^{er} juillet 2010. S'il y a droit, l'acquéreur aurait le droit de demander des CTI pour la composante provinciale de la TVH dans sa déclaration de TPS.

Les travaux de construction, de rénovation, de modification ou de réparation, qui sont effectués aux termes de contrats de construction et qui seront achevés en grande partie (90 % ou plus) avant juin 2010, seraient considérés être achevés en grande partie le 1^{er} juin 2010. Toute contrepartie ou partie de la contrepartie prévue à l'égard du contrat, qui ne se rapporte pas à une retenue et qui a été payée ou est devenue exigible le 31 juillet 2010 ou avant, serait considérée être devenue exigible à cette date.

83. Le 15 janvier 2009, une personne morale a conclu un contrat en vue de la construction d'un immeuble de six étages. La construction a débuté le 1^{er} juillet 2009 et devrait être achevée le 15 août 2010. Un paiement échelonné visant les travaux de construction achevés à la fin de juin 2010, inclusivement, est exigible le 5 juillet 2010. La TVH s'appliquerait-elle à ce paiement échelonné?

Non. Bien que le paiement échelonné soit exigible le 5 juillet 2010, il se rapporte aux biens livrés et aux services effectués avant juillet 2010. Dans ces circonstances, la TVH ne s'appliquerait pas au paiement échelonné. Cependant, ce paiement échelonné serait assujéti à la TPS de 5 %.

84. Le 10 mars 2010, une personne morale a conclu un contrat en vue de la construction d'un garage à étages qui servira de stationnement public. La construction a débuté le 1^{er} juillet 2010 et devrait être achevée le 1^{er} octobre 2010. Un paiement échelonné visant les travaux de construction achevés à la fin de juillet 2010, inclusivement, est exigible le 1^{er} août 2010. La TVH s'appliquerait-elle à ce paiement échelonné?

Oui. La TVH s'appliquerait au paiement échelonné, ou à la partie de ce paiement, qui se rapporte aux biens livrés et aux services effectués le 1^{er} juillet 2010 ou après. Si une partie quelconque du paiement échelonné peut se rapporter de manière raisonnable aux biens livrés ou aux services effectués avant que la construction ait réellement débuté (le 1^{er} juillet 2010), la TVH ne s'appliquerait pas à cette partie-là du paiement échelonné. Cependant, TPS de 5 % s'appliquerait.

85. Mon entreprise est en train de rénover une maison et les trois premiers paiements échelonnés sont exigibles aux dates suivantes : 20 000 \$ le 15 avril 2010; 15 000 \$ le 1^{er} juin 2010 et 10 000 \$ le 1^{er} août 2010. Le contrat de rénovation a été conclu le 1^{er} novembre 2009. La TVH s'appliquerait-elle à ces paiements échelonnés?

La TVH s'appliquerait aux paiements échelonnés dans la mesure où ils se rapportent aux biens livrés ou aux services effectués le 1^{er} juillet 2010 ou après. La date à laquelle le contrat a été conclu par les parties n'a aucune incidence sur l'application de la TVH aux paiements échelonnés. Si le paiement échelonné de 20 000 \$ vise de manière raisonnable des biens livrés ou des services effectués avant juillet 2010, la TVH ne s'appliquerait pas à ce paiement échelonné; cependant, il serait assujéti à la TPS de 5 %.

Si une proportion de 40 % du paiement de 15 000 \$ (c.-à-d. 6 000 \$) vise de manière raisonnable les biens livrés et les services effectués avant juillet 2010, la TVH ne s'appliquerait pas à cette partie du paiement échelonné. Cependant, cette proportion (40 %) serait assujéti à la TPS de 5 % (donc, $6\,000 \$ \times 5\% = 300 \$$ de TPS). Étant donné que 60 % du paiement échelonné de 15 000 \$ (c.-à-d. 9 000 \$) se rapporte de manière raisonnable aux biens livrés ou aux services effectués le 1^{er} juillet 2010 ou après, la TVH de 13 % s'appliquerait à cette proportion (donc, $9\,000 \$ \times 13\% = 1\,170 \$$ de TVH).

Si le paiement échelonné de 10 000 \$ se rapporte en entier aux biens livrés ou aux services effectués le 1^{er} juillet 2010 ou après, la TVH de 13 % s'appliquerait à ce montant (donc, $10\,000 \$ \times 13\% = 1\,300 \$$ de TVH).

85.1 Le 21 mai 2010, la construction d'un garage à étages qui servira de stationnement public est achevée en grande partie. Un paiement échelonné, qui devait l'être, est versé le 15 août 2010. Un montant de 4 000 \$ provenant de ce paiement échelonné vise de manière raisonnable des biens livrés ou des services effectués le 1^{er} juillet 2010 ou après. Est-ce que la TVH s'appliquerait à ce paiement échelonné?

Oui. La composante provinciale de la TVH s'appliquerait à la partie du paiement échelonné qui vise de manière raisonnable des biens livrés ou des services effectués le 1^{er} juillet 2010 ou après (c.-à-d. au montant de 4 000 \$). Dans le but de déterminer à quel moment la composante provinciale de la TVH serait exigible, la construction serait considérée être achevée en grande partie le 1^{er} juin 2010, étant donné qu'elle le serait le 21 mai 2010. En conséquence, la composante provinciale de la TVH (c.-à-d. 8 % de 4 000 \$ = 320 \$) serait exigible le 31 juillet 2010. La composante fédérale de la TVH à payer sur le paiement échelonné (c.-à-d. 5 % de 10 000 \$ = 500 \$) serait exigible le 30 juin 2010, conformément aux règles de la TPS en vigueur.

Retenues

86. La TVH s'appliquerait-elle aux retenues faites relativement à la construction d'immeubles en Ontario?

Si, en application des lois fédérales ou provinciales ou aux termes de conventions écrites conclues pour la construction, la rénovation, la modification ou la réparation d'immeubles, l'acheteur garde une partie d'un paiement échelonné à titre de retenue jusqu'à ce qu'il soit satisfait des travaux achevés, cette retenue serait en règle générale assujéti à la TVH de 13 % dans la mesure où cette somme se rapporte de manière raisonnable à des biens livrés ou à des services effectués le 1^{er} juillet 2010 ou après et que le paiement échelonné devient exigible ou est payé sans devenir exigible après le 14 octobre 2009. La TPS/TVH devient exigible à l'égard de la retenue, ou toute partie de la retenue, soit le jour où l'acheteur verse la retenue, soit le jour où la retenue prend fin, selon le jour qui vient en premier lieu. Le fournisseur percevrait la TPS/TVH un de ces jours, selon celui qui vient en premier lieu, même s'il a déjà remis une facture pour cette retenue et exigé la taxe à l'égard de ce montant. La composante provinciale de la TVH ne s'appliquerait pas à une retenue ayant été prélevée sur un paiement échelonné qui se rapporte à des biens livrés ou à des services effectués avant juillet 2010, même si la retenue était versée le 1^{er} juillet 2010 ou après.

87. Un contrat de construction, dont la valeur s'élève à 200 000 \$, a été établi pour la construction d'une maison sur un fonds de terre appartenant à un particulier. Le 1^{er} août 2010, un dernier paiement échelonné de 25 000 \$ (sur lequel une retenue sera prélevée) est exigible à l'égard de la construction. Une proportion de 70 % de ce paiement échelonné se rapporte de manière raisonnable aux biens livrés et aux services effectués après juin 2010. Tel qu'il a été prévu dans le contrat, le particulier verse une partie du paiement échelonné (5 000 \$) et garde 20 000 \$ (10 % de la valeur du contrat) à titre de retenue jusqu'à ce qu'il soit satisfait des travaux achevés. La TVH s'appliquerait-elle à la retenue de 20 000 \$?

Oui, la TVH s'appliquerait à la retenue, mais dans la même proportion (70 %) que celle du paiement échelonné, parce que la proportion du paiement échelonné se rapportant de manière raisonnable aux biens livrés et aux services effectués **après** juin 2010 est de 70 % et la retenue a été prélevée sur ce paiement échelonné. Donc, la somme de la retenue qui serait assujettie à la TVH de 13 % serait de 14 000 \$ ($20\,000 \$ \times 70\%$). En conséquence, la TVH à payer sur la retenue serait de 1 820 \$ ($14\,000 \$ \times 13\%$). De plus, la TPS s'appliquerait à la retenue, selon une proportion de 30 %, qui est la même que celle du paiement échelonné qui se rapporte de manière raisonnable aux biens livrés et aux services effectués **avant** juillet 2010. Donc, la somme de la retenue qui serait assujettie à la TPS de 5 % serait de 6 000 \$ ($20\,000 \$ \times 30\%$), et le montant de TPS à payer sur la retenue serait de 300 \$ ($6\,000 \$ \times 5\%$). L'acheteur aurait à payer les montants de TPS et de TVH sur la retenue soit le jour où la retenue est versée, soit le jour où la période de retenue expire, selon celui qui vient en premier lieu.

En outre, la TVH et la TPS s'appliqueraient au paiement échelonné qui a été réellement versé (c.-à-d. 5 000 \$), selon la proportion du paiement qui se rapporte de manière raisonnable aux biens livrés et aux services effectués, respectivement, **après** juin 2010 (70 %) ou **avant** juillet 2010 (30 %).

Questions et réponses additionnelles sur les immeubles

88. L'achat d'une maison entraîne d'autres frais, tels que les frais juridiques, les frais d'inspection de la maison et la commission de courtage de l'agent immobilier. À l'heure actuelle, je suis tenu de payer la TPS de 5 % sur ces frais. Seraient-ils assujettis à la TVH de 13 %?

Oui. En application de la TVH, vous seriez tenu de payer la TVH de 13 % sur les produits et services taxables que vous acquérez relativement à l'achat de votre maison lorsque ces produits et services sont actuellement assujettis à la TPS de 5 %. En général, la TVH s'appliquerait à ces produits et services même si la vente de l'habitation bénéficie de droits acquis ou qu'elle est exonérée de la taxe (p. ex., l'habitation a déjà été occupée comme lieu de résidence par un particulier).

89. Une entreprise de construction inscrite aux fins de la TPS/TVH aurait-elle à récupérer la TVH qu'elle paie sur les dépenses d'entreprise?

En règle générale, oui. Si elles y ont droit, les entreprises qui sont inscrites aux fins de la TPS/TVH pourraient demander des CTI afin de récupérer la TVH de 13 % payée ou exigible sur la plupart des produits et services achetés et des dépenses d'exploitation, qui doivent servir dans le cadre de leurs activités commerciales, de la même façon dont ils le font en application de la TPS. Les entreprises demanderaient des CTI dans leurs déclarations de TPS/TVH habituelles, mais ils ne demanderaient pas de CTI pour la TVH payée ou exigible. Par exemple, un entrepreneur inscrit aux fins de la TPS/TVH et dont les activités commerciales consistent à offrir des services de rénovation résidentielle pourrait demander des CTI pour la TVH payée ou à payer sur les services suivants :

- le bail d'un immeuble commercial utilisé comme bureau et pour l'entreposage d'équipement et de matériaux;
- les matériaux de construction;
- les sous-traitants en plomberie et électricité;
- les services d'inspection;
- les services juridiques et comptables.

Dans certains cas, les entreprises pourraient être tenues de récupérer la composante provinciale de certains montants demandés en tant que CTI. Des renseignements supplémentaires sur les restrictions relatives aux CTI seront fournis prochainement.

Demandes de renseignements par téléphone

Pour toute question portant sur le présent avis ou demande de renseignements de nature technique sur la TPS/TVH : 1-800-959-8296

Renseignements généraux sur la TPS/TVH : 1-800-959-7775 (Renseignements aux entreprises)

Si vous êtes situé dans la province de Québec : 1-800-567-4692 (Revenu Québec)

Toutes les publications techniques sur la TPS/TVH se trouvent dans le site Web de l'ARC à www.arc.gc.ca/tpstvhtech.