

Veillez noter qu'il se peut que l'énoncé de politique ci-dessous, bien que correct au moment où il a été émis, n'ait pas été mis à jour afin de tenir compte de changements législatifs ultérieurs.

ÉNONCÉ DE POLITIQUE SUR LA TPS/TVH

P-228 Résidence habituelle

DATE D'ÉMISSION

Le 30 mars 1999

SUJET

Lignes directrices pour déterminer la **résidence habituelle** d'une personne.

RENOI(S) A LA LOI

Loi sur la taxe d'accise:

Paragraphe 254(2)
Paragraphe 254.1(2)
Paragraphe 255(2)
Paragraphe 256(2)

NUMÉRO DE DOSSIER DU SYSTEME DE CODAGE NATIONAL

11870-4-2

DATE D'ENTREE EN VIGUEUR

Le 1^{er} janvier 1991

TEXTE

QUESTION ET DÉCISION

Le présent énoncé de politique donne des lignes directrices et des critères qui peuvent être utilisés pour déterminer la « **résidence habituelle** » aux fins des remboursements de TPS/TVH pour habitations neuves qui sont demandés par des acheteurs ou des propriétaires, ou payés ou crédités par des constructeurs.

Plus précisément, étant donné que l'expression « **résidence habituelle** » n'est pas définie dans la *Loi sur la taxe d'accise* (« la Loi »), la politique énonce la position du Ministère selon laquelle la question de savoir si un immeuble d'habitation ou une habitation est une « **résidence habituelle** » est une question de fait qui doit être déterminée au cas par cas.

L'expression « **résidence habituelle** » désigne un « lieu de résidence » d'un type particulier; le chapitre 19.2, Immeubles résidentiels, de la Série des mémorandums sur la TPS/TVH traite de cette expression au sens plus large. Même si l'expression « résidence habituelle » a des similitudes avec l'expression « résidence principale » utilisée dans la

Loi de l'impôt sur le revenu (LIR), la détermination de la résidence principale n'indique pas nécessairement que la résidence est la **résidence habituelle** du particulier aux fins de la TPS/TVH.

Lignes directrices et critères

En règle générale, un remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves peut être demandé en vertu des articles 254 à 256 de la Loi lorsqu'un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété est acquis ou construit ou fait l'objet de rénovations majeures, ou lorsqu'une part du capital social d'une coopérative d'habitation (« une part d'une coopérative ») est acquise relativement à une habitation, pour servir de **résidence habituelle** à un particulier ou un proche admissible et que toutes les autres conditions de l'article pertinent sont remplies.

Une « **résidence habituelle** » peut être différenciée d'une résidence secondaire puisque les termes « habituel » et « secondaire » ont chacun un sens précis. Le terme « habituel » désigne ce qui tient de l'habitude par sa régularité, sa constance, tandis que le terme « secondaire » s'entend de ce qui vient au second rang. Il s'ensuit que lorsqu'un particulier a plus d'une résidence, la résidence qui n'est pas la plus importante pour ce particulier est la résidence secondaire puisqu'elle est subordonnée à la **résidence habituelle** (p. ex. elle est utilisée principalement à des fins de loisirs ou est occupée moins qu'une autre).

Le libellé des dispositions susmentionnées régissant le remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves ne limite pas l'application de la règle visant la **résidence habituelle** aux habitations au Canada. Par conséquent, un particulier peut construire ou acheter une maison neuve au Canada, mais si sa **résidence habituelle** est dans un autre pays, la maison au Canada est considérée comme une résidence secondaire.

Les lignes directrices qui précèdent et les critères particuliers énumérés ci-après sont des facteurs qui servent à déterminer si une maison constitue la **résidence habituelle** d'une personne. Aucune des lignes directrices et aucun des critères énumérés n'est déterminant en soi, mais tous peuvent être pris en considération pour déterminer la **résidence habituelle** d'un particulier.

Critères indicatifs d'une résidence habituelle

1. L'immeuble d'habitation ou l'habitation devrait être, ou devrait manifestement être destiné à être, la résidence du particulier en question, ou celle d'un proche admissible, pour les fins suivantes :
 - l'adresse postale,
 - l'impôt sur le revenu (p. ex. formulaires ou déclarations),

- le droit de vote,
 - les taxes municipales ou scolaires,
 - la liste des inscriptions téléphoniques.
2. Après la possession ou le moment où les travaux sont achevés en grande partie, selon le cas, le particulier ou le parent admissible devrait démontrer l'occupation en déménageant la plupart de ses effets personnels (en termes d'utilisation et de valeur) à l'immeuble d'habitation ou à l'habitation.
 3. Lorsque le particulier ou le parent admissible n'occupe pas l'immeuble d'habitation ou l'habitation après la possession ou le moment où les travaux sont achevés en grande partie, selon le cas, il devrait y avoir des preuves que l'occupation de l'immeuble ou de l'habitation a été empêchée (p. ex. par une réinstallation due à un emploi ou un manque de financement).
 4. Lorsque le particulier ou le parent admissible a contracté une assurance, l'utilisation déclarée de la résidence aux fins de la police d'assurance devrait être à titre de résidence personnelle de l'assuré, c.-à-d. l'assurance de propriétaire ou de locataire, plutôt que bien saisonnier ou de location.
 5. Si le particulier possédait ou louait une autre résidence au moment où l'immeuble d'habitation ou la part dans la coopérative en question a été acquis ou construit ou a fait l'objet de rénovations majeures, la disposition de cette résidence ou une preuve claire que la résidence est mise en vente ou est louée au moment de l'occupation de l'immeuble ou de l'habitation ou avant peut indiquer que l'immeuble ou l'habitation est la **résidence habituelle** du particulier.
 6. Si un particulier ou un parent admissible possède ou loue plus d'une résidence et continue à les occuper, les facteurs suivants peuvent indiquer quelle résidence est la **résidence principale** :
 - la quantité de temps consacré à l'une ou l'autre des résidences,
 - l'emplacement du lieu de travail du particulier ou du parent admissible,
 - la disponibilité de commodités propres aux besoins personnels du particulier ou du parent admissible, ou du particulier habitant avec lui,
 - la mesure dans laquelle le bien convient pour être utilisé par le particulier ou le parent admissible à titre de résidence tout au long de l'année.

Intention

Aux fins du remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves, la Loi exige que le particulier ait acquis ou construit l'immeuble d'habitation ou la part dans la coopérative, ou y ait apporté des rénovations majeures, en vue de l'utiliser à titre de **résidence habituelle** du particulier ou du parent admissible. Cette exigence pourrait être considérée comme un critère d'« intention ».

Les intentions ne peuvent être jugées qu'au moyen d'indices externes, c.-à-d. la présence ou l'absence de mesures physiques ou de preuves. Les critères susmentionnés devraient être des facteurs importants à cet égard. Si le particulier ou le parent admissible n'utilise pas en fait l'immeuble d'habitation ou l'habitation à titre de **résidence habituelle**, sans qu'un événement ne l'en empêche, on peut généralement conclure que le particulier n'a pas acquis, construit ou rénové en grande partie l'immeuble ou l'habitation pour l'utiliser à cette fin. Par exemple, un particulier qui achète un immeuble d'habitation et s'en sert pour ses loisirs ne serait pas considéré comme ayant acquis l'immeuble avec l'intention de l'utiliser à titre de **résidence habituelle**.

Il importe de souligner qu'il est possible que le particulier ait plus d'une intention, dont celle d'utiliser l'immeuble d'habitation ou l'habitation à titre de **résidence habituelle**. Le particulier peut avoir l'intention d'utiliser l'immeuble ou l'habitation principalement à titre de stock de marchandises ou pour d'autres fins commerciales. Les dispositions de la Loi régissant le remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves n'exigent pas que l'immeuble ou l'habitation soit destiné à être utilisé *principalement* à titre de résidence.

Le fait que l'intention première du particulier soit d'utiliser l'immeuble d'habitation ou l'habitation autrement qu'à titre de résidence du particulier n'enlève pas en soi au demandeur le droit à un remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves. Par exemple, un particulier peut construire une maison principalement dans le but de la vendre, mais l'occuper à titre de résidence une fois les travaux achevés. Selon les lignes directrices et les critères susmentionnés, si la maison était considérée comme étant la **résidence habituelle** du particulier (c.-à-d. si aucune autre résidence n'est occupée à titre de résidence habituelle), le demandeur aurait droit à un remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves dans la mesure où toutes les autres conditions de l'article 256 de la Loi sont respectées. (Soulignons que les règles sur les fournitures à soi-même prévues à l'article 191 de la Loi peuvent s'appliquer à cet exemple.)

EXEMPLES

EXEMPLE N° 1 (Premier achat d'une maison neuve)

FAITS

1. M. et M^{me} Côté viennent de conclure l'achat d'une maison unifamiliale dans un nouveau lotissement résidentiel à Brandon, au Manitoba.

2. À l'heure actuelle, les Côté louent une maison en rangée à Winnipeg, où leurs deux enfants fréquentent l'école primaire. Ils ont l'intention de déménager à leur nouvelle résidence à la fin de l'année scolaire, soit dans deux mois, et ont donné à leur propriétaire un avis l'informant qu'ils quitteront alors la maison en rangée.
3. Les Côté ont conclu un marché avec une compagnie de déménagement pour faire emballer tous leurs effets et effectuer le déménagement à la nouvelle maison. Ils ont pris des dispositions pour obtenir un nouveau numéro de téléphone immédiatement à la nouvelle résidence et annuleront par la suite leur service téléphonique actuel. Des cartes de changement d'adresse ont été remplies et envoyées.
4. Les Côté seront les premières personnes à occuper la maison neuve et ils entendent y rester pendant au moins cinq ans.

DÉCISION

La maison neuve des Côté serait reconnue comme étant leur **résidence habituelle**. Dans la mesure où les autres conditions sont respectées, ils ont droit à un remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves en vertu de l'article 254 de la Loi.

JUSTIFICATION

Les Côté ont démontré qu'ils occuperont la maison neuve à titre de **résidence habituelle** dans un délai après l'acquisition qui est raisonnable compte tenu des circonstances. Ils sont les propriétaires légaux et bénéficiaires de la maison. Ils ne possèdent pas d'autres maisons, ont changé leur adresse postale et leur numéro de téléphone et ont pris des dispositions pour faire déménager leurs effets à la nouvelle maison.

EXEMPLE N° 2

(Première utilisation à titre de propriété de loisirs)

FAITS

1. M^{me} Roy construit un immeuble d'habitation à logement unique qu'elle appelle un « pavillon »; elle entend l'utiliser à titre de **résidence habituelle** dans deux ans, au moment de sa retraite.
2. À l'heure actuelle, elle utilise le bien à titre de propriété de loisirs.
3. Le pavillon est assuré à titre de résidence saisonnière.

DÉCISION

À l'heure actuelle, M^{me} Roy n'utilise par son immeuble d'habitation à logement unique à titre de **résidence habituelle**. Elle n'a pas droit au remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves.

RAISONNEMENT

Peu importe que M^{me} Roy construise ou achète l'immeuble d'habitation à logement unique, elle l'utilise comme chalet, ce qui montre bien l'intention d'utiliser l'immeuble immédiatement après l'achèvement des travaux à titre de résidence secondaire alors qu'une autre résidence servira de **résidence habituelle**.

Comme M^{me} Roy n'a pas acheté l'immeuble d'habitation à logement unique dans le but de l'utiliser à titre de **résidence habituelle** dans un délai raisonnable, elle n'a pas droit au remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves.

EXEMPLE n° 3 (Première utilisation à titre de résidence)

FAITS

1. M^{me} Lebrun a acheté une maison à Nanaimo en septembre. Immédiatement avant l'achat par M^{me} Lebrun, la maison a fait l'objet de rénovations majeures pour pouvoir être utilisée à longueur d'année. La maison est située sur un terrain d'un acre avec plage et est accessible par la route. Personne n'a habité la maison entre les travaux de rénovation et l'occupation par M^{me} Lebrun.
2. M^{me} Lebrun est une employée du gouvernement provincial à Victoria. Elle prendra sa retraite le 31 mars de l'an prochain et l'achat de la maison à Nanaimo fait partie de ses projets de retraite.
3. M^{me} Lebrun vivait dans un grand appartement, mais moins d'un mois après avoir acheté la maison, elle a déménagé dans un appartement plus petit et meublé, plus près de son travail. La plupart de ses meubles et accessoires ont été déménagés à la maison. Elle a acheté une police d'assurance de propriétaire pour la maison.
4. M^{me} Lebrun demeure à l'appartement à Victoria du dimanche soir au vendredi soir; elle se rend à Nanaimo après le travail le vendredi et retourne à Victoria le dimanche soir. Elle s'attend à pouvoir maintenir ces déplacements tout au long de l'hiver. Elle n'utilisera pas la maison pour ses loisirs.
5. M^{me} Lebrun considère qu'elle est chez elle à Nanaimo, et non à Victoria.
6. M^{me} Lebrun n'a pas encore envoyé de cartes de changement d'adresse et elle reçoit ses factures à Victoria.

7. M^{me} Lebrun a changé son adresse pour celle de Nanaimo auprès du registraire provincial des électeurs et auprès d'Élections Canada.

DÉCISION

M^{me} Lebrun utilise la maison à titre de **résidence habituelle**. Dans la mesure où elle satisfait aux autres exigences de l'article 254 de la Loi, M^{me} Lebrun a droit au remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves.

RAISONNEMENT

Étant donné son utilisation de la maison et du petit appartement, il est évident que les deux sont des lieux de résidence pour M^{me} Lebrun. Cependant, en raison de l'utilisation actuelle et prévue de la maison, celle-ci peut être considérée comme le centre de sa vie et comme étant de toute première importance, tandis que l'appartement est une résidence provisoire. Par conséquent, la maison est considérée comme étant la **résidence habituelle**.

EXEMPLE N° 4 (Non-résident - Propriété de loisirs)

FAITS

1. M. et M^{me} Jacob ont fait construire un immeuble d'habitation à logement unique au Canada en 1991.
2. Ils ont été les premiers particuliers à occuper l'immeuble lorsque les travaux ont été terminés et sont inscrits comme propriétaires conjoints de la résidence.
3. Les deux sont citoyens américains et sont résidents des États-Unis.
4. Les deux ont un emploi à temps plein dans l'état où ils habitent.
5. La résidence est utilisée pour les loisirs les fins de semaine et les jours de congé, l'été et l'automne.

DÉCISION

La résidence n'est pas la **résidence habituelle** des Jacob. Ils n'ont pas droit au remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves.

RAISONNEMENT

Dans ce cas, la maison construite au Canada devait servir de résidence secondaire ou de chalet, et non de **résidence habituelle**. Même s'il s'agit de la seule résidence des Jacob au Canada, il n'en reste pas moins que leur **résidence habituelle** est aux États-Unis.

Comme les Jacob n'ont pas fait construire la maison pour l'utiliser à titre de **résidence habituelle**, ils n'ont pas droit au remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves.

EXEMPLE N° 5 **(Conjoints et résidences séparées)**

FAITS

1. M. et M^{me} Saint-Jean habitent à Halifax. Le droit de propriété légal de la maison est au nom de M^{me} Saint-Jean seulement.
2. M^{me} Saint-Jean a accepté un emploi permanent à Charlottetown et y est déménagé en septembre 1993. Peu après, la maison du couple à Halifax a été mise en vente.
3. M^{me} Saint-Jean a acheté un logement en copropriété nouvellement construit d'un constructeur à Charlottetown. Le logement est enregistré à son nom seulement.
4. M^{me} Saint-Jean a habité seule dans le logement en copropriété pendant huit mois, jusqu'à ce que M. Saint-Jean vende la maison à Halifax et déménage à Charlottetown.

DÉCISION

Le logement en copropriété de M^{me} Saint-Jean est sa **résidence habituelle**. Si toutes les autres conditions sont remplies, elle a droit à un remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves en vertu de l'article 254 de la Loi.

RAISONNEMENT

Étant donné les circonstances, c.-à-d. le nouvel emploi de M^{me} Saint-Jean à Charlottetown et la vente de la résidence du couple à Halifax, on peut conclure que le couple a acquis le logement en copropriété à Charlottetown pour l'utiliser à titre de **résidence habituelle** de M^{me} Saint-Jean.