



Prix convenu déduction faite du remboursement – TPS de 5 %

Dans le présent mémorandum, on explique comment calculer et appliquer un « facteur de remboursement » pour déterminer la contrepartie, la TPS à payer et le montant du remboursement de TPS pour habitations neuves, lorsqu'un prix convenu pour un immeuble d'habitation à logement unique ou un logement en copropriété renferme la TPS et que le remboursement pour habitations neuves en a été déduit, notamment appelé le prix convenu déduction faite du remboursement. Deux méthodes sont proposées pour déterminer le montant de la contrepartie, la TPS et le nouveau remboursement pour habitations neuves : la méthode du calcul et la méthode des tableaux.

À noter que les tableaux et les formules figurant dans le présent mémorandum se rapportent seulement au remboursement de la TPS pour habitations neuves. Ils ne visent pas les remboursements de la composante fédérale de la taxe de vente harmonisée (TVH) dans les provinces participantes (la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et Terre-Neuve-et-Labrador). Pour obtenir des renseignements sur les remboursements pour habitations neuves en vertu du régime de la TVH, consultez les mémoires sur la TPS/TVH *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH* (19.3.8) et *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH de 13 %* (19.3.8.1).

Note Le présent mémorandum consiste en une mise à jour du mémorandum sur la TPS/TVH 19.3.1.1, daté d'août 2006. Il tient compte de la réduction proposée du taux de la TPS, qui passera de 6 % à 5 %. Pour en savoir plus sur la réduction du taux de la TPS qui a eu lieu en juillet 2006 (c.-à-d. de 7 % à 6 %), consultez le mémorandum sur la TPS/TVH *Prix convenu déduction faite du remboursement* (19.3.1.1).

Avertissement Les renseignements dans la présente publication sont fournis à titre de référence et ne remplacent pas les dispositions figurant dans la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi) et dans les règlements connexes. De plus, ils tiennent compte des modifications à la Loi que le ministre des Finances a proposées le 30 octobre 2007 et qui ont été intégrées au projet de loi C-28, la *Loi d'exécution du budget et de l'énoncé économique de 2007*, qui a franchi l'étape de la deuxième lecture à la Chambre des communes le 4 décembre 2007. Les renvois aux modifications proposées ne doivent pas être considérés comme une déclaration de l'Agence du revenu du Canada (ARC) selon laquelle ces modifications auront effectivement force de loi dans leur forme actuelle.

Si les renseignements ci-inclus ne traitent pas des aspects de vos activités particulières, vous pouvez consulter la Loi, le règlement pertinent ou les modifications proposées ou communiquer avec un des bureaux des décisions en matière de la TPS/TVH de l'ARC pour obtenir plus de renseignements. Ces bureaux sont énumérés dans le mémorandum sur la TPS/TVH *Bureaux des décisions en matière de TPS/TVH de l'Agence du revenu du Canada* (1.2). Pour obtenir un renseignement technique sur la TPS/TVH par téléphone, composez le numéro sans frais 1-800-959-8296.

Si vous êtes situé dans la province de Québec, communiquez avec Revenu Québec en composant le numéro sans frais 1-800-567-4692 pour obtenir plus de renseignements.

Table des matières

Le constructeur verse ou crédite à l'acheteur le montant du remboursement.....	2
Valeur de la contrepartie.....	3
Calcul de la valeur de la contrepartie : le facteur de remboursement.....	3
Annexe – Liste des situations.....	5
Première situation : Les prix convenus déduction faite du remboursement sont de 361 200 \$ ou moins.....	5
Deuxième situation : Les prix convenus déduction faite du remboursement dépassent 361 200 \$, mais sont inférieurs ou égaux à 472 500 \$.....	7



Le constructeur verse ou crédite à l'acheteur le montant du remboursement

Le constructeur verse ou crédite le remboursement prévu à l'article 254

1. Plutôt que de présenter une demande de remboursement de la TPS pour habitations neuves à l'ARC, l'acheteur d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété—que l'immeuble ou le logement soit neuf ou ait fait l'objet de rénovations majeures—peut convenir avec le constructeur que ce dernier lui versera ou portera à son crédit le montant du remboursement. Les calculs présentés dans le présent mémorandum se rapportent au remboursement de la TPS pour habitations neuves qui a été établi aux termes de l'article 254 et dont il est question dans le mémorandum sur la TPS/TVH *Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté)* (19.3.1). L'acheteur remplit le formulaire *Demande de remboursement de la TPS/TVH pour les maisons achetées d'un constructeur* (GST190) aux endroits qui le concernent, signe le formulaire et le remet au constructeur.

Déduction pour remboursement paragr. 234(1)

2. Lorsque l'acheteur a droit au remboursement et que le constructeur le lui a versé ou l'a porté à son crédit, le constructeur envoie à l'ARC le formulaire dûment rempli en même temps que sa déclaration pour la période au cours de laquelle le remboursement a été versé au particulier ou porté à son crédit. Le constructeur peut ensuite déduire le montant du remboursement à titre d'un rajustement au moment de calculer la taxe nette pour cette période de déclaration. Consultez les mémorandums sur la TPS/TVH suivants pour obtenir des précisions sur la façon de se prévaloir d'un remboursement pour habitations neuves et de le demander : *Remboursements pour immeubles* (19.3) et *Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté)* (19.3.1).

Paiement applicable au prix d'achat

3. Lorsque le constructeur verse à l'acheteur le montant du remboursement pour habitations neuves ou le porte au crédit de ce dernier, le constructeur et l'acheteur peuvent convenir de considérer le montant du remboursement comme un paiement applicable au prix d'achat de l'habitation.

Sens de « habitation »

(Notez que dans le présent mémorandum, le terme « habitation » est utilisé pour désigner un « immeuble d'habitation à logement unique » aussi bien qu'un « logement en copropriété » et inclut, aux fins du remboursement pour habitations neuves, une maison individuelle, une maison jumelée, un duplex, une maison en rangée, un logement en copropriété, une maison flottante ou une maison mobile.

Sens de « prix convenu »

4. Le « prix convenu » pour une habitation est le montant que l'acheteur convient de payer au constructeur pour l'habitation. Aux fins du présent mémorandum, le prix convenu comprend la TPS à payer sur l'habitation.

Deux façons de traiter un remboursement

5. Le constructeur et l'acheteur peuvent convenir de traiter le remboursement ayant trait au prix convenu de l'habitation selon une des deux façons suivantes :

Appliqué au prix convenu

a) Selon la première façon, le constructeur et l'acheteur s'entendent que le constructeur appliquera le montant du remboursement au prix convenu de l'habitation. Par exemple, une habitation se vend au prix convenu de 210 000 \$ (TPS comprise). Le montant du remboursement est de 3 600 \$ ($210\,000 \$ \times 5/105 \times 36\%$). Le constructeur applique le montant du remboursement aux 210 000 \$ et l'acheteur paie le solde de 206 400 \$. Dans cet exemple, la contrepartie à payer pour l'habitation est de 200 000 \$ (210 000 \$ moins la taxe de 10 000\$).

Prix convenu déduction faite du remboursement

b) Selon la deuxième façon, le constructeur et l'acheteur s'entendent que le prix convenu pour l'habitation inclut la taxe à payer et le remboursement pour habitations neuves crédité par le constructeur en a été déduit. Pour calculer le montant du remboursement, le constructeur doit d'abord calculer la taxe à payer. Pour ce faire, il doit établir la valeur de la contrepartie de l'habitation.

6. Le reste du présent memorandum traite de la deuxième façon de faire ci-dessus et renferme une explication de la façon de calculer la valeur de la contrepartie à payer à l'achat d'une habitation, la taxe à payer et le montant du remboursement lorsque le prix convenu comprend la taxe à payer et que le remboursement pour habitations neuves crédité par le constructeur en a été déduit. Il s'agit du « prix convenu déduction faite du remboursement ».

Valeur de la contrepartie

Sens de « contrepartie »

7. La « contrepartie » à payer à l'achat d'une habitation signifie le montant à verser pour l'habitation avant le calcul de la taxe à payer et du remboursement de la taxe prévu à l'achat de l'habitation. Si le constructeur et l'acheteur se sont mis d'accord pour utiliser le prix convenu déduction faite du remboursement pour l'habitation, le montant du remboursement crédité par le constructeur doit être inclus dans le calcul pour établir la valeur de la contrepartie de l'habitation sur laquelle la taxe doit être payée.

Calcul requis

8. Par conséquent, lorsque le prix convenu déduction faite du remboursement est utilisé, un calcul doit être effectué pour établir la valeur de la contrepartie à payer pour l'habitation, et cela doit se faire avant que la taxe à payer soit établie. De même, la taxe à payer doit être calculée avant que le montant du remboursement puisse être déterminé.

Calcul de la valeur de la contrepartie : le facteur de remboursement

Facteur de remboursement

9. Dans les cas où le prix convenu déduction faite du remboursement est utilisé, la valeur de la contrepartie à payer pour l'habitation peut être établie par l'application d'un « facteur de remboursement ». Ce facteur de remboursement tient compte du fait que le prix convenu déduction faite du remboursement renferme le montant du remboursement crédité par le constructeur. Dans la plupart des cas, le facteur de remboursement est exprimé en pourcentage.

Calcul du facteur de remboursement

10. Le facteur de remboursement dont la contrepartie à payer pour l'habitation est de 350 000 \$ ou moins est calculé de la façon suivante :

Contrepartie de l'habitation	100,00 %
Plus: taxe à payer (TPS)	+ 5,00 %
Prix taxe comprise	105,00 %
Moins : remboursement de TPS (36 % de 5 %)	- 1,80 %
Facteur de remboursement	103,20 %

Le facteur de remboursement peut être inscrit d'une des façons suivantes : 103,2 % ou 1,032.

11. Le facteur de remboursement calculé ci-dessus peut être utilisé seulement si le prix convenu déduction faite du remboursement pour une habitation est de 361 200 \$ ou moins. Consultez la deuxième situation à l'annexe pour obtenir les prix convenus déduction faite du remboursement qui dépassent 361 200 \$.

Application du facteur de remboursement

12. Le facteur de remboursement peut être utilisé dans la formule suivante pour établir la valeur de la contrepartie à payer pour une habitation :

$$\text{Contrepartie} = \text{prix convenu déduction faite du remboursement} \div \text{facteur de remboursement}$$

Exemple

Pour établir la valeur de la contrepartie à payer pour l'habitation ayant un prix convenu de 200 000 \$ déduction faite du remboursement, le facteur de remboursement est appliqué de la façon suivante :

$$\begin{aligned} \text{Contrepartie} &= \text{prix convenu déduction faite du remboursement} \div \text{facteur de remboursement} \\ &= 200\,000 \$ \div 103,20 \% \\ &= 193\,798,45 \end{aligned}$$

Lorsque la valeur de la contrepartie est établie, le montant de la taxe à payer et le montant du remboursement pour habitations neuves peuvent être calculés de la façon suivante :

$$\begin{aligned} \text{Taxe à payer} &= \text{contrepartie} \times 5 \% \\ &= 193\,798,45 \$ \times 5 \% \\ &= 9\,689,92 \$ \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Remboursement pour habitations neuves} &= \text{taxe à payer} \times 36 \% \\ &= 9\,689,92 \$ \times 36 \% \\ &= 3\,488,37 \$ \end{aligned}$$

Le facteur de remboursement change

13. Lorsque la valeur de la contrepartie à payer pour une habitation dépasse 350 000 \$, le facteur de remboursement change. L'annexe du présent mémorandum fait état des divers facteurs de remboursement.

Tableaux et formules en annexe

14. L'annexe du présent document renferme les tableaux donnant la contrepartie, la taxe à payer et les montants des remboursements pour habitations neuves prévus pour les prix convenus déduction faite du remboursement. Il renferme aussi les formules à utiliser pour calculer la valeur de la contrepartie pour les prix convenus déduction faite du remboursement qui ne font pas partie des tableaux.

Demandes de renseignements

Si vous désirez obtenir des renseignements de nature technique sur la TPS/TVH par téléphone, composez un des numéros sans frais suivants :

1-800-959-8296 (service en français)
1-800-959-8287 (service en anglais)

Pour des renseignements généraux sur la TPS/TVH, appelez les Renseignements aux entreprises à un des numéros sans frais suivants :

1-800-959-7775 (service en français)
1-800-959-5525 (service en anglais)

Si vous êtes situé dans la province de Québec, composez le numéro sans frais suivant :

1-800-567-4692 (Revenu Québec)

Tous les mémorandums de la série des mémorandums sur la TPS/TVH publiés à ce jour se trouvent sur le site Web de l'ARC à l'adresse www.cra-arc.gc.ca/menu/GTMS-f.html.

Annexe – Liste des situations

1. Les deux situations expliquées plus loin traitent chacune d'une tranche de prix convenus déduction faite du remboursement de la TPS pour habitations neuves, qui est prévu au paragraphe 254(2) de la Loi. Chaque situation, qui vise des habitations achetées d'un constructeur avec le fonds y afférent, présente deux méthodes à utiliser pour déterminer la valeur de la contrepartie d'une habitation, à partir de laquelle le remboursement de la TPS pour habitations neuves peut être établi.

Méthode du calcul

2. La première méthode présentée dans chaque situation est la méthode du calcul. Dans chacune des situations, la méthode du calcul est fondée sur une formule où le facteur de remboursement est utilisé pour donner la valeur de la contrepartie. Pour déterminer la bonne formule qui s'applique à un prix donné, il faut d'abord choisir la situation où se trouve le prix convenu déduction faite du remboursement le plus près. La valeur de la contrepartie à payer pour l'habitation, aux fins de la TPS, est obtenue par l'application de la formule donnée au prix convenu déduction faite du remboursement. Une fois la valeur de la contrepartie déterminée, la taxe à payer et le montant du remboursement de la TPS pour habitations neuves peuvent être calculés.

Méthode du tableau

3. La deuxième méthode est la méthode du tableau. Cette méthode tient compte du résultat des calculs effectués dans chacune des situations illustrant une tranche de prix. Ces tableaux renferment la valeur de la contrepartie, la taxe à payer et le montant du remboursement résultant de l'application du facteur de remboursement à un prix d'achat particulier. Lorsqu'un prix donné ne figure pas dans le tableau, la « méthode du calcul » susmentionnée peut être utilisée pour obtenir la valeur de la contrepartie, le montant de taxe à payer et le montant du remboursement de la TPS pour habitations neuves.

Restrictions

4. Notez que les formules, les facteurs de remboursement et les tableaux ne visent pas à remplacer les dispositions dans la Loi qui portent sur les remboursements de la TPS pour habitations neuves ni les règlements connexes. Ils sont présentés uniquement pour faciliter le calcul de la valeur de la contrepartie, le montant de taxe à payer et le montant du remboursement de la TPS pour habitations neuves.

5. Également, les tableaux et les formules figurant dans la présente annexe se rapportent seulement aux remboursements de la TPS. Ils ne visent pas les remboursements de la composante fédérale de la TVH dans les provinces participantes. Pour savoir comment calculer la valeur de la contrepartie, la taxe à payer et le montant du remboursement de la composante fédérale de la TVH lorsque ce remboursement a été déduit du prix convenu, consultez les mémorandums sur la TPS/TVH *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH* (19.3.8) et *Les remboursements pour habitations neuves et la TVH au taux de 13%* (19.3.8.1).

Première situation : Les prix convenus déduction faite du remboursement sont de 361 200 \$ ou moins

La première situation présente la méthode du calcul et celle du tableau lorsque le prix convenu déduction faite du remboursement est de 361 200 \$ ou moins.

Méthode du calcul

Contrepartie = prix convenu déduction faite du remboursement \div 1,032 (voir le paragraphe 10)¹

Taxe à payer = contrepartie \times 0,05 (ou 5 %)

Remboursement de la TPS pour habitations neuves = 36 % de la taxe à payer (jusqu'à un maximum de 6 300 \$)

Méthode du tableau

Prix convenu déduction faite du remboursement (\$)	Contrepartie (\$)	TPS à payer (\$)	Remboursement de la TPS pour habitations neuves (\$)
50 000	48 449,61	2 422,48	872,09
55 000	53 294,57	2 664,73	959,30
60 000	58 139,53	2 906,98	1 046,51
65 000	62 984,50	3 149,22	1 133,72
70 000	67 829,46	3 391,47	1 220,93
75 000	72 674,42	3 633,72	1 308,14
80 000	77 519,38	3 875,97	1395,35
85 000	82 364,34	4 118,22	1 482,56
90 000	87 209,30	4 360,47	1 569,77
95 000	92 054,26	4 602,71	1 656,98
100 000	96 899,22	4 844,96	1 744,19
105 000	101 744,19	5 087,21	1 831,40
110 000	106 589,15	5 329,46	1 918,60
115 000	111 434,11	5 571,71	2 005,81
120 000	116 279,07	5 813,95	2 093,02
125 000	121 124,03	6 056,20	2 180,23
130 000	125 968,99	6 298,45	2 267,44
135 000	130 813,95	6 540,70	2 354,65
140 000	135 658,91	6 782,95	2 441,86
145 000	140 503,88	7 025,19	2 529,07
150 000	145 348,84	7 267,44	2 616,28
155 000	150 193,80	7 509,69	2 703,49
160 000	155 038,76	7 751,94	2 790,70
165 000	159 883,72	7 994,19	2 877,91
170 000	164 728,68	8 236,43	2 965,12
175 000	169 573,64	8 478,68	3 052,33
180 000	174 418,60	8 720,93	3 139,53
185 000	179 263,57	8 963,18	3 226,74

¹ La formule pour déterminer la valeur de la contrepartie pour la première situation est la suivante; P est le prix convenu déduction faite du remboursement et C est la valeur de la contrepartie à payer :

$$P = C + \text{taxe à payer} - \text{remboursement de la TPS pour habitations neuves}$$

$$P = C + (5 \% \times C) - (36 \% \times (5 \% \times C))$$

$$P = C + 0,05C - (0,36 \times 0,05C)$$

$$P = C + 0,065 - 0,018C$$

$$P = 1,032C$$

$$C = P \div 1,032$$

Prix convenu déduction faite du remboursement (\$)	Contrepartie (\$)	TPS à payer (\$)	Remboursement de la TPS pour habitations neuves (\$)
190 000	184 108,53	9 205,43	3 313,95
195 000	188 953,49	9 447,67	3 401,16
200 000	193 798,45	9 689,92	3 488,37
205 000	198 643,41	9 932,17	3 575,58
210 000	203 488,37	10 174,42	3 662,79
215 000	208 333,33	10 416,67	3 750,00
220 000	213 178,29	10 658,91	3 837,21
225 000	218 023,26	10 901,16	3 924,42
230 000	222 868,22	11 143,41	4 011,63
235 000	227 713,18	11 385,66	4 098,84
240 000	232 558,14	11 627,91	4 186,05
245 000	237 403,10	11 870,16	4 273,26
250 000	242 248,06	12 112,40	4 360,47
255 000	247 093,02	12 354,65	4 447,67
260 000	251 937,98	12 596,90	4 534,88
265 000	256 782,95	12 839,15	4 622,09
270 000	261 627,91	13 081,40	4 709,30
275 000	266 472,87	13 323,64	4 796,51
280 000	271 317,83	13 565,89	4 883,72
285 000	276 162,79	13 808,14	4 970,93
290 000	281 007,75	14 050,39	5 058,14
295 000	285 852,71	14 292,64	5 145,35
300 000	290 697,67	14 534,88	5 232,56
305 000	295 542,64	14 777,13	5 319,77
310 000	300 387,60	15 019,38	5 406,98
315 000	305 232,56	15 261,63	5 494,19
320 000	310 077,52	15 503,88	5 581,40
325 000	314 922,48	15 746,12	5 668,60
330 000	319 767,44	15 988,37	5 755,81
335 000	324 612,40	16 230,62	5 843,02
340 000	329 457,36	16 472,87	5 930,23
345 000	334 302,32	16 715,12	6 017,44
350 000	339 147,29	16 957,36	6 104,65
355 000	343 992,25	17 199,61	6 191,86
360 000	348 837,21	17 441,86	6 279,07
361 200	350 000,00	17 500,00	6 300,00

Deuxième situation : Les prix convenus déduction faite du remboursement dépassent 361 200 \$, mais sont inférieurs ou égaux à 472 500 \$

La deuxième situation présente la méthode du calcul et celle du tableau, lorsque les prix convenus déduction faite du remboursement dépassent 361 200 \$, mais sont inférieurs ou égaux à 472 500 \$. Il n'existe pas de formule ni de tableau pour les prix convenus (taxe comprise) qui sont supérieurs à 472 500 \$ étant donné qu'il n'existe pas de remboursement pour habitations neuves pour les habitations de ce prix.

Méthode du calcul

$$\text{Contrepartie} = (\text{prix convenu déduction faite du remboursement} + 28\,350 \$) \div 1,113^2$$

$$\text{Taxe à payer} = \text{contrepartie} \times 0,05 \text{ (ou 5 \%)}$$

$$\text{Remboursement de la TPS pour habitations neuves} = 6\,300 - (E \times 0,063)$$

E représente la contrepartie supérieure à 350 000 \$ (Remarque : En règle générale, le remboursement diminue selon la différence entre la contrepartie et 350 000 \$.)

Méthode du tableau

Prix convenu déduction faite du remboursement (\$)	Contrepartie (\$)	TPS à payer (\$)	Remboursement de la TPS pour habitations neuves (\$)
365 000	353 414,20	17 670,71	6 084,91
370 000	357 906,56	17 895,33	5 801,89
375 000	362 398,92	18 119,95	5 518,87
380 000	366 891,28	18 344,56	5 235,85
385 000	371 383,65	18 569,18	4 952,83
390 000	375 876,01	18 793,80	4 669,81
395 000	380 368,37	19 018,42	4 386,79
400 000	384 860,74	19 243,04	4 103,77
405 000	389 353,10	19 467,65	3 820,75
410 000	393 845,46	19 692,27	3 537,74
415 000	398 337,83	19 916,89	3 254,72
420 000	402 830,19	20 141,51	2 971,70
425 000	407 322,55	20 366,13	2 688,68
430 000	411 814,91	20 590,75	2 405,66
435 000	416 307,28	20 815,36	2 122,64
440 000	420 799,64	21 039,98	1 839,62
445 000	425 292,00	21 264,60	1 556,60
450 000	429 784,37	21 489,22	1 273,58
455 000	434 276,73	21 713,84	990,57
460 000	438 769,09	21 938,45	707,55
465 000	443 261,46	22 163,07	424,53
470 000	447 753,82	22 387,69	141,51
472 500	450 000,00	22 500,00	0,00

² La formule pour déterminer la valeur de la contrepartie pour la deuxième situation est la suivante; P est le prix convenu déduction faite du remboursement et C est la valeur de la contrepartie à payer :

$$P = C + \text{à payer} - \text{remboursement de la TPS pour habitations neuves}$$

$$P = C + (5 \% \times C) - \{[(450\,000 \$ - C) \div 100\,000 \$] \times 6\,300 \$\}$$

$$P = C + .05C - \{[4,5 \$ - (C \div 100\,000 \$)] \times 6\,300 \$\}$$

$$P = 1,05C - 28\,350 \$ + (6\,300 \$ \times C \div 100\,000 \$)$$

$$P = 1,05C - 28\,350 \$ + 0,063C$$

$$P = 1,113C - 28\,350 \$$$

$$\mathbf{C = (P + 28\,350 \$) \div 1,113}$$