

Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves

Les renseignements contenus dans ce bulletin ne remplacent pas les dispositions figurant dans la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi) et dans les règlements connexes. Ils vous sont fournis à titre de référence. Comme ils ne traitent peut-être pas de vos activités particulières, vous pouvez consulter la Loi ou le règlement pertinent ou communiquer avec un des bureaux des services fiscaux de l'Agence du revenu du Canada (ARC) pour obtenir plus de renseignements. Si vous vous situez dans la province de Québec, communiquez avec Revenu Québec pour obtenir plus de renseignements.

Les fournitures mentionnées dans ce bulletin sont taxables à 7 % (le taux de la TPS) ou à 15 % (le taux de la TVH). La TVH s'applique aux fournitures effectuées en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et à Terre-Neuve-et-Labrador (les provinces participantes). Si vous n'êtes pas certain si une fourniture est effectuée dans une province participante, vous pouvez consulter le bulletin d'information technique *Règles sur le lieu de fourniture sous le régime de la TVH* (B-078), que vous pouvez vous procurer dans tous les bureaux des services fiscaux de l'ARC.

Table des matières

Introduction.....	2
Rénovations majeures	2
1. Généralités	2
2. Pour déterminer si le bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures.....	3
3. Exemples	8
Bâtiments à logements multiples et bâtiments à utilisation mixte	12
1. Bâtiments à logements multiples	12
2. Bâtiments à utilisation mixte	13
3. Exemples	14
Logements en copropriété.....	15
Appartements accessoires	15
Exemples	16
Conversions	17
Exemples	17
Ajouts majeurs	19
Exemples	20
Délais et projets de rénovation prolongés	24
Exemple.....	24

Remarque : Dans ce bulletin, toutes les expressions désignant des personnes visent à la fois les femmes et les hommes.



Pour vous servir encore mieux!
More Ways to Serve You!



Agence du revenu
du Canada

Canada Revenue
Agency

Introduction

Dans le présent document, on explique la façon dont l'Agence du revenu du Canada (ARC) interprète l'expression « rénovations majeures » telle qu'elle se rapporte au remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves. De plus, on y prête une attention au sens des expressions « rénovations majeures » et « ajout majeur » et on explique comment des rénovations majeures ou un ajout majeur peuvent donner droit à ce remboursement. On y explique aussi comment le concept de rénovations majeures s'applique à différents genres d'immeubles d'habitation, comment l'ARC traite un bâtiment qui a été converti en immeuble d'habitation et comment elle traite un ajout majeur à un immeuble d'habitation. En outre, le dernier chapitre porte sur les délais à respecter pour demander le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves.

Même si le remboursement en question vise des habitations neuves, les personnes qui font des rénovations majeures à leur maison existante pourraient avoir droit à ce remboursement, tout comme les personnes qui construisent une maison neuve ou en achètent une d'un constructeur.

La seule personne qui puisse demander le remboursement pour habitations neuves, peu importe si elle a fait les rénovations elle-même ou si elle a engagé un entrepreneur en rénovations pour faire le travail, est celle qui est propriétaire de l'habitation. Pour obtenir d'autres renseignements sur l'admissibilité au remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, sur la façon de calculer le montant du remboursement et sur la façon de le demander, consultez le guide *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves* (RC4028).

Bien que la présente publication traite des particuliers qui font des rénovations majeures ou un ajout majeur à leur maison, ou qui convertissent un immeuble non résidentiel en une résidence personnelle, le sens des expressions « rénovations majeures » et « ajout majeur » est également important pour toute autre personne qui est impliquée dans la construction ou la rénovation de maisons, comme les constructeurs et les bailleurs. Pour obtenir d'autres renseignements sur les constructeurs et les bailleurs, consultez les mémorandums sur la TPS/TVH *Immeubles résidentiels* (19.2) et *Remboursements pour immeubles* (19.3), ou le guide *Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs* (RC4231).

Rénovations majeures

1. Généralités

Le remboursement pour habitations neuves s'applique à l'achat, à la construction ou à la rénovation majeure d'un immeuble d'habitation. Un « immeuble d'habitation » est un bâtiment ou une partie d'un bâtiment comprenant une ou plusieurs habitations, par exemple une maison individuelle, une maison jumelée, un immeuble d'appartements à logements multiples, une habitation en copropriété et un gîte touristique lorsque ce dernier sert principalement (dans une proportion de plus de 50 %) de lieu de résidence au propriétaire ou à un proche¹. Un immeuble d'habitation ne comprend pas une chambre

¹ En règle générale, le « proche » d'un particulier désigne un autre particulier qui lui est lié par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption et comprend une ex-conjointe ou une ex-épouse du particulier donné. Pour obtenir plus de renseignements, consultez le mémorandum sur la TPS/TVH *Remboursement pour immeubles* (19.3).

d'hôtel ou de motel, une pension, une auberge ou tout gîte semblable si la totalité ou la presque totalité (90 % ou plus) des locations prévoient des périodes de moins de soixante jours.

Un immeuble d'habitation qui a fait l'objet de rénovations majeures est généralement traité de la même façon, aux fins de la TPS/TVH, qu'un immeuble d'habitation nouvellement construit et peut donner droit au remboursement pour habitations neuves. Cependant, la maison doit subir d'importantes modifications pour que les travaux satisfassent à la définition de rénovations majeures.

L'expression « rénovations majeures » est définie au paragraphe 123(1) de la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi) comme suit :

Fait l'objet de rénovations majeures le bâtiment qui est rénové ou transformé au point où la totalité, ou presque, du bâtiment qui existait immédiatement avant les travaux, exception faite des fondations, des murs extérieurs, des murs intérieurs de soutien, des planchers, du toit et des escaliers, a été enlevée ou remplacée, dans le cas où, après l'achèvement des travaux, le bâtiment constitue un immeuble d'habitation ou fait partie d'un tel immeuble.

En d'autres mots, des rénovations majeures sont considérées comme ayant été faites lorsque la totalité, ou presque, de l'intérieur d'un bâtiment, à l'exception de certains éléments structuraux (p. ex. la fondation, les murs extérieurs, les murs intérieurs de soutien, les planchers, le toit et les escaliers), a été enlevée ou remplacée.

Seules certaines rénovations sont prises en considération pour déterminer si un bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures. Une fois cette détermination faite, d'autres coûts peuvent être inclus dans la demande de remboursement. Pour donner droit au remboursement, ces dépenses doivent satisfaire aux deux conditions suivantes :

- elles doivent se rapporter au projet de rénovation qui a donné lieu aux rénovations majeures apportées au bâtiment;
- elles doivent se rapporter à une amélioration faite au bâtiment. Une amélioration apportée à un immeuble d'habitation désigne généralement tout ce qui est fixé au fonds ou au bâtiment. Par exemple, une amélioration comprendrait une porte, des étagères ou une terrasse attachée, mais non des meubles, des appareils non encastrés ou des carpettes.

2. Pour déterminer si le bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures

La définition de rénovations majeures les renferme les exigences suivantes (chacune étant expliquée en détail plus loin) qui doivent être satisfaites pour qu'un immeuble d'habitation soit considéré comme ayant fait l'objet de rénovations majeures :

- i) la totalité, ou presque,
- ii) du bâtiment existant
- iii) doit être enlevée ou remplacée

La définition renferme également certains éléments structuraux (fondations, murs extérieurs, etc.) qu'il n'est pas nécessaire d'enlever ou de remplacer, tel qu'il est expliqué plus en détail plus loin sous la rubrique *iv) éléments exclus*.

i) « la totalité, ou presque, »

Cette exigence vise la proportion du bâtiment qui doit être rénovée. La définition de rénovations majeures décrit cette proportion comme étant « la totalité, ou presque, du bâtiment qui existait immédiatement avant les travaux ».

En règle générale, l'expression « la totalité, ou presque, » est interprétée comme signifiant 90 % ou plus. Pour satisfaire à cette exigence, au moins 90 % du bâtiment tel qu'il existait avant le début des travaux de rénovation doit être rénové dans une certaine mesure minimale. Cette exigence s'applique à l'intérieur du bâtiment.

Toute méthode juste et raisonnable est acceptable pour déterminer si la totalité, ou presque, du bâtiment a été rénovée. Voici des méthodes typiques qui peuvent être utilisées à cette fin :

- *Superficie en pieds carrés de plancher rénovée (en pieds carrés) par rapport à la superficie totale de plancher du bâtiment*

Supposons qu'une maison compte 2 000 pi. ca. de superficie de plancher et que des rénovations ont été faites partout sauf dans une pièce de 200 pi. ca. Étant donné que la partie rénovée de 1 800 pi. ca. représente 90 % de la superficie totale, l'exigence de « la totalité, ou presque, » est satisfaite.

- *Superficie en pieds carrés de plancher et de mur des pièces rénovées par rapport à la superficie totale de plancher et de mur du bâtiment*

Supposons qu'une maison compte 2 000 pi. ca. de superficie de plancher et 5 000 pi. ca. de superficie de mur intérieur, pour un total de 7 000 pi. ca. Des rénovations ont eu lieu dans l'ensemble du bâtiment sauf une pièce comptant 300 pi. ca. d'espace de plancher et 800 pi. ca. d'espace de mur pour un total de 1 100 pi. ca. Par conséquent, 5 900 pi. ca. (7 000 – 1 100), ou 84 % de la maison de 7 000 pi. ca., ont été rénovés. Cette proportion ne satisfait pas à l'exigence de « la totalité, ou presque » (90 %).

- *Nombre de pièces rénovées par rapport au nombre total de pièces du bâtiment*

Supposons qu'une maison compte dix pièces et que neuf d'entre elles sont rénovées. Étant donné que neuf des dix pièces, soit 90 %, ont été rénovées, l'exigence de « la totalité, ou presque, » est satisfaite.

La méthode utilisée doit être juste et raisonnable selon les circonstances. Par exemple, si une pièce représente la moitié de la superficie du bâtiment et qu'elle n'a pas été rénovée, il ne serait pas juste et raisonnable d'utiliser la méthode fondée sur le nombre de pièces. Cela ne veut pas dire que les pièces doivent être de la même grandeur, mais que la grandeur de l'une ou l'autre des pièces ne devrait pas fausser indûment le résultat.

Il faut noter que le coût des rénovations ou la juste valeur marchande des améliorations apportées ne sont pas des méthodes acceptables pour déterminer si l'exigence de « la totalité, ou presque, » est satisfaite.

Cette exigence est fondée sur les rénovations matérielles faites au bâtiment, plutôt que sur le coût ou la valeur de ces rénovations.

ii) « du bâtiment existant »

Comme le précise la définition de « rénovations majeures », c'est le « bâtiment qui existait immédiatement avant les travaux » qui doit faire l'objet de rénovations majeures. Cela signifie que les ajouts au bâtiment existant ne sont pas pris en considération au moment de déterminer si des rénovations majeures ont été faites. Le chapitre sous la rubrique *Ajouts majeurs* renferme des renseignements détaillés à ce sujet.

Supposons qu'un bungalow de 2 000 pi. ca. fait l'objet de rénovations et qu'une partie du projet consiste à ajouter une chambre à coucher contiguë de 300 pi. ca. Pour déterminer si la totalité, ou presque, du bâtiment a été rénovée, l'ajout n'est pas pris en considération. La question est de savoir si 90 % du bungalow existant de 2 000 pi. ca. a été rénové. Le cas échéant, toute taxe se rattachant aux coûts de l'ajout donne droit au remboursement pour habitations neuves.

Seule la surface habitable du bâtiment devrait être prise en considération pour établir si le bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures. En plus de la surface habitable du rez-de-chaussée, la surface habitable inclut des sous-sols finis et des greniers habités. Une chambre d'amis au-dessus d'un garage isolé serait également un exemple d'une surface habitable du bâtiment.

La surface habitable ne comprend pas les garages, les aires de stationnement, les vides sanitaires et les espaces réservés pour les appareils de chauffage et d'approvisionnement en eau, en gaz et en électricité de l'immeuble. Ces parties ne sont pas prises en considération au moment de déterminer si les exigences minimales de la définition de rénovations majeures sont satisfaites.

L'ARC ne considérerait pas comme habitable un sous-sol partiellement fini qui comporte, par exemple, la plomberie brute et des murs partiellement terminés. Même si le sous-sol peut être utilisé à certaines fins, nous le considérerions comme étant inhabitable et il ne serait donc pas pris en compte au moment de déterminer si le bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures.

Cependant, même s'il n'est pas nécessaire d'avoir, dans un sous-sol, le même niveau de confort et les mêmes commodités que le rez-de-chaussée d'une maison, le sous-sol doit, pour être considéré comme habitable, avoir au minimum des murs finis, un plafond, un couvre-plancher et le câblage électrique. De la même façon, pour être considéré comme habitable, un grenier doit être doté d'un accès permanent, comme un escalier ou une rampe, et avoir des murs finis, un plafond, un couvre-plancher et des câblages électriques.

Tous les travaux qui sont exécutés dans les parties susmentionnées pour faire en sorte qu'elles soient partiellement finies (mais toujours inhabitables) ne devraient pas être pris en compte au moment de déterminer si les exigences minimales énoncées dans la définition de rénovations majeures sont satisfaites. Par exemple, supposons que le rez-de-chaussée d'une maison compte 1 000 pi. ca. et que 90 % de cette superficie a été suffisamment rénovée; la maison compte aussi un sous-sol partiellement fini de 1 000 pi. ca. Dans ce cas, l'ARC considérerait que la totalité, ou presque, du bâtiment a été rénovée. Le sous-sol de 1 000 pi. ca. ne serait pas pris en compte puisqu'il n'est pas encore habitable.

Si, dans le cadre d'un projet de rénovation, une partie d'un sous-sol non fini est fermée au moyen de murs finis et qu'il est utilisée comme salle familiale par exemple, cette partie peut être traitée comme une partie habitable et peut être prise en considération pour déterminer si une partie suffisante de la maison a fait l'objet de rénovations majeures.

Exemple

La superficie du rez-de-chaussée d'une maison est de 1 000 pi. ca., tout comme celle de son sous-sol non fini. Dans le cadre d'un projet de rénovation, une superficie de 850 pi. ca. du rez-de-chaussée est entièrement remplacée. De plus, une superficie de 700 pi. ca. du sous-sol est entièrement rénovée (les murs finis, le couvre-plancher, les prises de courant) pour servir de salle familiale. Dans cette situation, la partie finie du sous-sol peut être utilisée pour déterminer si la totalité, ou presque, de la maison a été rénovée, c.-à-d. ce qui suit :

Superficie rénovée :	$850 + 700 = 1\,550$ pi. ca.
Superficie totale considérée :	$1\,000 + 700 = 1\,700$ pi. ca.
Pourcentage de l'espace rénové :	$1\,550/1\,700 = 91\%$

L'exemple montre que même si seulement 85 % du rez-de-chaussée a été rénové, la presque totalité de la maison a été rénovée si l'on tient compte de la superficie finie du sous-sol.

iii) « doit être enlevée ou remplacée »

Cette exigence vise le genre ou la nature des rénovations requises pour être conformes à la définition de rénovations majeures. Selon cette définition, au moins 90 % du bâtiment existant doit être enlevé ou remplacé, à l'exception des fondations, des murs extérieurs, des murs intérieurs de soutien, des planchers, du toit et des escaliers (appelés éléments exclus).

Même si les éléments exclus peuvent ne pas être pris en considération au moment de déterminer si des rénovations majeures ont été faites, dans certaines circonstances, l'enlèvement ou le remplacement d'éléments exclus peut être utilisé pour appuyer une conclusion selon laquelle des rénovations majeures ont été faites. Par exemple, il n'est pas nécessaire de remplacer les planchers puisque ceux-ci sont un élément exclu. Cependant, si les planchers sont remplacés, cela peut être pris en compte pour établir que le bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures.

Dans un projet de rénovation majeure, l'intérieur d'un bâtiment est entièrement vidé. Les murs intérieurs (autres que les murs de soutien), par exemple, sont complètement enlevés et les plafonds et les planchers sont remplacés, ainsi que les systèmes de chauffage, d'électricité et de plomberie, y compris le système de conduits. Le câblage électrique, y compris l'éclairage, les raccords et la tuyauterie de plomberie et tous les appareils sanitaires seraient remplacés, les comptoirs de cuisine et les toilettes. Ce genre de projet constituerait des rénovations majeures.

Les renseignements qui suivent précisent ce qui doit, au minimum, être enlevé ou remplacé pour que les exigences énoncées dans la définition de « rénovations majeures » soient satisfaites. En règle générale, tous les murs intérieurs (p. ex. les plaques de plâtre) dans l'ensemble de la partie visée (au moins 90 % du bâtiment) devraient être enlevés ou remplacés. Autrement dit, le revêtement des murs devrait être enlevé jusqu'aux montants et les murs doivent être remis à neuf avec des plaques de plâtre. Dans le cas des habitations plus vieilles, il serait suffisant de couvrir les murs de plâtre avec des plaques de plâtres neuves. Cependant, il ne serait pas suffisant de **seulement** enlever ou remplacer les murs. Pour que les

exigences minimales soient satisfaites, il faudrait enlever ou remplacer les murs et les plafonds ou les planchers dans l'ensemble de la partie visée. Il ne serait pas nécessaire de remplacer en entier les systèmes de chauffage, d'électricité ou de plomberie.

« L'enlèvement ou le remplacement » ne comprend pas la réparation. Par exemple, le colmatage des murs en plaque de plâtre, la peinture des surfaces ou le sablage d'un plancher en bois franc ne constitue pas l'enlèvement ou le remplacement auquel fait allusion la définition de rénovations majeures. Les réparations ne font pas partie des exigences dont il faut tenir compte pour établir si des rénovations majeures ont été effectuées et elles ne peuvent pas être incluses dans une demande de remboursement pour habitations neuves.

Les rénovations nécessaires pour satisfaire aux exigences minimales énoncées dans la définition de rénovations majeures peuvent varier selon le genre de pièce rénovée. Comme il est indiqué ci-dessus, l'enlèvement ou le remplacement des murs et des plafonds ou des planchers constituerait des travaux admissibles, quelle que soit la pièce visée. Dans le cas de pièces particulières, toutefois, d'autres possibilités peuvent mener à la conclusion que la pièce a fait l'objet de rénovations majeures; voici quelques exemples :

- Dans une cuisine typique, une grande partie des murs peut être couverte d'armoires et de placards. L'enlèvement ou le remplacement des armoires (sans que le mur derrière elles soit enlevé) en plus du plafond ou du plancher et des murs restants seraient généralement suffisants.
- Dans une salle de bain typique, l'enlèvement ou le remplacement des murs en plus des appareils sanitaires (la toilette, le bain, le meuble-lavabo) sera suffisant. Étant donné que l'exigence consiste à enlever **ou** à remplacer, il pourrait être suffisant d'enlever et de réinstaller ensuite les mêmes appareils dans la salle de bain, en plus d'enlever ou de remplacer les murs.
- Dans une chambre à coucher ou un passage typique, il serait normalement suffisant d'enlever ou de remplacer les plaques de plâtre (ou le recouvrement des murs de plâtre avec des plaques de plâtre) et le plancher ou le plafond.

La question de savoir si la totalité, ou presque, du bâtiment a été enlevée ou remplacée peut dépendre de la méthode utilisée établir cela.

Exemple

Une maison compte dix pièces. Huit des pièces sont entièrement vidées et reconstruites. En ce qui concerne les deux pièces restantes, les seules rénovations à la chambre à coucher A consistent à remplacer le couvre-plancher, et les seules rénovations à la chambre à coucher B consistent à remplacer le couvre-plancher et un mur. Si l'on inclut ces deux chambres à coucher, plus de 90 % de la superficie de plancher et de mur totale de la maison est enlevée ou remplacée.

Dans cet exemple, si la méthode utilisée pour déterminer « la totalité, ou presque, » est basée sur le nombre de pièces rénovées, aucune des deux chambres à coucher n'aurait satisfait à l'exigence consistant à « enlever ou remplacer ». C'est-à-dire que seulement 8 des 10 pièces auraient satisfait à cette exigence, ce qui est inférieur à l'exigence de 90 %. Cependant, si la méthode utilisée est basée sur le pourcentage de superficie totale de plancher et de mur de la maison qui est enlevé ou remplacé, les rénovations aux planchers des deux chambres à coucher et le mur de la chambre à coucher B seraient inclus dans la

superficie qui est enlevée ou remplacée. Si l'on tient compte de ces parties, plus de 90 % de la superficie totale de plancher et de mur de la maison est enlevée et remplacée, de sorte qu'il est raisonnable de conclure que la maison a fait l'objet de rénovations majeures.

Si la quantité de travail réalisé dans une partie donnée est inférieure à l'exigence minimale décrite ci-dessus, cette partie peut être traitée comme étant exclue de la partie correspondant à « la totalité, ou presque, » dont il est question. De nouveau, un bâtiment peut faire l'objet de rénovations majeures même si jusqu'à 10 % du bâtiment fait l'objet de très peu de rénovations ou d'aucune rénovation.

Exemple

Une maison de 5 000 pi. ca. fait l'objet de rénovations. Dans une pièce de 250 pi. ca., il n'y a aucune rénovation, et dans une autre pièce de 200 pi. ca., les rénovations faites ne satisfont pas au critère « enlevé ou remplacé ». Les 4 550 pi. ca. restants de la maison satisfont à ce critère.

Dans cet exemple, la maison fait l'objet de rénovations majeures puisque au moins 90 % de la maison (c.-à-d. au moins 4 500 pi. ca.) a été enlevé ou remplacé. Cet exemple démontre que très peu de rénovations, ou aucune, sont nécessaires dans les deux pièces n'ayant pas subi de rénovations puisqu'elles représentent 10 % ou moins de la superficie de la maison.

iv) éléments exclus

L'expression « rénovations majeures » désigne la rénovation d'un bâtiment au point où la totalité, ou presque, du bâtiment est enlevée ou remplacée, sauf pour les fondations, les murs extérieurs, les murs intérieurs de soutien, les planchers, le toit et les escaliers. Ces parties du bâtiment sont désignés comme étant les « éléments exclus ».

Ces éléments comprennent les éléments structuraux de base du bâtiment. Étant donné qu'ils sont exclus de la définition de rénovations majeures, il est possible de faire des rénovations majeures à un bâtiment sans modifier ces éléments structuraux (c.-à-d. que les parties du bâtiment qui doivent être enlevées ou remplacées ne comprennent pas ces éléments).

Même si on peut ignorer les éléments exclus au moment d'établir si des rénovations majeures ont été effectuées, on peut parfois tenir compte de l'enlèvement ou du remplacement de ces éléments au moment de déterminer si des rénovations majeures ont été faites. Ainsi, même si les planchers sont un élément exclu, le remplacement des planchers peut être pris en compte pour établir que le bâtiment a fait l'objet de rénovations majeures. Par exemple, si les murs et le plancher d'une pièce sont enlevés ou remplacés, cela est suffisant pour que l'on considère que la pièce satisfait à l'exigence minimale. De la même façon, l'enlèvement ou le remplacement de murs de soutien et d'escaliers intérieurs peuvent être pris en compte.

3. Exemples

Georges T.

Le bungalow de Georges T. a un rez-de-chaussée de 2 000 pi. ca. et un sous-sol non fini de 2 000 pi. ca. Récemment, Georges T. a effectué les rénovations suivantes. Il a complètement vidé et remplacé trois des cinq pièces du rez-de-chaussée, en plus des couloirs. Ces derniers correspondent à peu près à une pièce de taille moyenne; la superficie rénovée compte en tout 1 400 pi. ca. La superficie de mur totale au rez-de-

Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves

chaussée est de 5 500 pi. ca., dont 3 600 pi. ca. ont été remplacés. Georges T. a également construit un ajout fini de 900 pi. ca. au rez-de-chaussée, y compris une salle à manger de 400 pi. ca. et un garage contigu de 500 pi. ca.

Au sous-sol, M. T. a installé des montants et des plaques de plâtre le long des murs extérieurs, et il a ajouté le câblage électrique et la plomberie brute. Il a fermé une pièce de 600 pi. ca. qui avait une superficie de mur de 800 pi. ca.; il a fini les murs et le plafond de cette pièce et y a ajouté un tapis de manière à ce qu'elle puisse être utilisée comme salle familiale. Le reste du sous-sol n'est pas fini.

Georges T. peut utiliser toute méthode juste et raisonnable pour déterminer si la totalité, ou presque, du bâtiment qui existait avant le début des rénovations a été « enlevée ou remplacée ». De façon générale, il ne serait pas nécessaire d'utiliser plus d'une méthode. Cependant, à des fins d'illustration, nous déterminerons, au moyen des trois méthodes suivantes, la portion du bungalow rénovée :

- *Superficie de plancher des pièces rénovées par rapport à la superficie de plancher totale du bâtiment*

Partie rénovée :

Rez-de-chaussée + sous-sol : 1 400 pi. ca. + 600 pi. ca. = 2 000 pi. ca.

Superficie totale de plancher :

Rez-de-chaussée + sous-sol : 2 000 pi. ca. + 600 pi. ca. = 2 600 pi. ca.

Pourcentage du bâtiment enlevé ou remplacé : $\frac{2\,000}{2\,600}$, ce qui équivaut à 77 %

- *Superficie de plancher et de mur des pièces rénovées par rapport à la superficie totale de plancher et de mur du bâtiment*

Partie rénovée :

Rez-de-chaussée :	superficie de plancher :	1 400 pi. ca.
	superficie de mur :	3 600
Sous-sol :	superficie de plancher :	600
	superficie de mur :	<u>800</u>
	Total :	6 400 pi. ca.

Superficie de plancher et de mur totale :

Rez-de-chaussée :	superficie de plancher :	2 000 pi. ca.
	superficie de mur :	5 500
Sous-sol :	superficie de plancher :	600
	superficie de mur :	<u>800</u>
	Total :	8 900 pi. ca.

Pourcentage du bâtiment enlevé ou remplacé : $\frac{6\,400}{8\,900}$, ce qui équivaut à 72 %

Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves

- *Nombre de pièces rénovées par rapport au nombre total de pièces du bâtiment*

Pièces rénovées :	Rez-de-chaussée :	3
	Couloirs :	1
	Sous-sol :	$\frac{1}{1}$
	Total :	5

Nombre total de pièces :	Rez-de-chaussée :	5
	Couloirs :	1
	Sous-sol :	$\frac{1}{1}$
	Total :	7

Pourcentage du bâtiment enlevé ou remplacé : $\frac{5}{7} = 71\%$

Soulignons que pour chacune des méthodes utilisées, l'ajout de 900 pi. ca. n'est pas pris en compte pour déterminer le pourcentage de rénovation. De plus, en ce qui concerne le sous-sol, seule la salle familiale finie est prise en considération.

Une personne peut utiliser toute méthode juste et raisonnable pour déterminer la portion de la résidence qui a été rénovée. Cependant, toutes les méthodes décrites ci-dessus indiquent que la totalité, ou presque, du bâtiment n'a pas été enlevée ou remplacée. Par conséquent, le travail réalisé par Georges T. ne satisfait pas à la définition de rénovations majeures.

Sylvie K.

Sylvie K. a un bungalow de six pièces qui comprend une cuisine-salle à manger, une salle de séjour, deux chambres à coucher, une pièce de détente (un bureau) et une salle de bain. La pièce de détente compte pour environ 10 % de la superficie de plancher. Le sous-sol n'est toujours pas fini. Elle engage un rénovateur pour faire exécuter les rénovations suivantes :

- dans les chambres à coucher et la salle de séjour, remplacer les plaques de plâtre et le couvre-plancher;
- dans la cuisine-salle à manger, remplacer les armoires et les placards, les plaques de plâtre apparentes et le couvre-plancher;
- dans la salle de bain, enlever les appareils sanitaires, remettre à neuf les raccords de plomberie et les plaques de plâtre enlevées pour les travaux de plomberie, remplacer les plaques de plâtre et installer de nouveaux appareils sanitaires;
- dans la pièce de détente, colmater les fissurations dans les plaques de plâtre et remplacer le couvre-plancher.

Dans cet exemple, l'ensemble du bâtiment a été rénové jusqu'à un certain point (il n'est pas nécessaire de tenir compte du sous-sol non fini), de sorte que l'exigence de « la totalité, ou presque, » ait été satisfaite. Toutes les parties du bâtiment, à l'exception de la pièce de détente, ont été suffisamment enlevées ou remplacées. Les murs de la pièce de détente ont été réparés, mais la réparation n'est pas suffisante pour que les éléments soient considérés comme étant enlevés ou remplacés. Cependant, étant donné que la pièce de détente représente seulement 10 % de la superficie du bâtiment, il peut être traité comme n'étant pas inclus dans la superficie de 90 % qui doit être enlevée ou remplacée. Cela veut dire qu'au moins 90 % du bâtiment a été enlevé ou remplacé et que des rénovations majeures ont été effectuées.

Irène G.

Irène G. achète un manoir victorien. Le rez-de-chaussée consiste en une grande cuisine, une salle de séjour, une bibliothèque et une salle de bain. Il y a quatre chambres à coucher et une salle de bain à l'étage (qui a la même superficie que le rez-de-chaussée). Elle fait des rénovations majeures en 2002 et 2003.

En 2002, elle engage un rénovateur pour faire exécuter les travaux suivants :

- un nouvel appareil de chauffage a été installé et des changements ont été apportés au système de conduits partout dans la maison;
- dans la cuisine, de nouvelles armoires et de nouveaux comptoirs ont été ajoutés et la tuyauterie a été changée. Les murs et le plafond ont été repeints et un nouveau linoléum a été ajouté pour remplacer le couvre-plancher existant;
- une salle de bain donnant sur la cuisine a été enlevée et une nouvelle salle de bain a été construite dans une des chambres à coucher de l'étage. Aucun autre changement n'a été fait à l'étage, mis à part l'ajout de nouveaux conduits pour le système de chauffage et la tuyauterie de plomberie et des nouveaux appareils sanitaires dans la nouvelle salle de bain;
- le mur entre la cuisine et l'ancienne salle de bain a été enlevé et un coin-repas a été créé;
- une nouvelle entrée et une nouvelle fenêtre ont été ajoutées à l'arrière de la maison;
- les lames de parquet, solives et poutres de toutes les pièces du rez-de-chaussée ont été remplacées;
- 90 % du plafond du rez-de-chaussée a été remplacé.

Même si les travaux de rénovation exécutés en 2002 sont considérables, nous ne considérerions pas qu'ils consistent en des rénovations majeures puisque moins de la totalité, ou presque, du bâtiment a été enlevée ou remplacée. L'étage a la même superficie que celle du rez-de-chaussée et, même si certaines rénovations ont été faites à l'étage, elles ne seraient pas considérées comme correspondant à l'enlèvement ou au remplacement de cette partie, exception faite de la salle de bain. À ce stade, les travaux réalisés par Irène G. ne seraient pas considérés comme des rénovations majeures.

En 2003, Irène G. poursuit son projet de rénovation comme suit :

- elle a fait agrandir la salle de séjour en enlevant un mur entre la pièce existante et la bibliothèque;
- elle a fait rénover toutes les chambres à coucher en faisant remplacer le plâtre existant des murs et des plafonds par des plaques de plâtre, en faisant peindre, en faisant remplacer les anciens tapis par du parquet mosaïque et en faisant installer de nouvelles étagères dans tous les placards. Elle a également fait installer des puits de lumière dans trois des chambres à coucher;
- elle a fait remplacer le toit et elle a fait construire un nouveau trottoir de pavé autobloquant.

Dans cet exemple, les travaux réalisés en 2003 combinés aux travaux réalisés l'année précédente seraient considérés comme des rénovations majeures étant donné que la totalité, ou presque, de l'intérieur de la maison a été enlevée ou remplacée dans le cadre de ce projet de rénovation.

Même si le toit et le trottoir ne sont pas pris en considération pour déterminer si des rénovations majeures ont été faites, la taxe payée sur ces travaux serait incluse dans le remboursement pour habitations neuves puisqu'il s'agit d'« améliorations » à l'immeuble d'habitation. Ceci s'applique également aux autres améliorations, comme le nouvel appareil de chauffage et les appareils sanitaires.

Robert S.

Robert S. vit dans un bungalow de trois chambres à coucher. Il y a également une cuisine, une salle de bain, une salle de séjour et une salle familiale. En 2001, il a entrepris un projet de rénovation et fait les travaux suivants :

- il a réparé certains murs dans deux des chambres à coucher au moyen de composé à joints;
- il a peinturé l'ensemble de la maison, tant l'intérieur que l'extérieur;
- il a entièrement rénové la cuisine, en remplaçant les comptoirs, les armoires, les couvre-planchers et les appareils;
- il a remplacé le toit et le revêtement extérieur de la maison.

Les travaux réalisés par Robert S. ne sont pas considérés comme des rénovations majeures, parce que l'intérieur de la maison n'a pas été suffisamment enlevé ou remplacé. Bien qu'il soit vrai que certains des travaux ont été faits dans la totalité, ou presque, du bâtiment, on ne peut pas dire que les travaux réalisés autres que ceux de la cuisine consistent en l'enlèvement ou le remplacement de ces parties du bâtiment.

Douglas J.

La maison de Douglas J. compte une salle de séjour, une cuisine, une salle familiale, quatre chambres à coucher et un sous-sol non fini. Il remplace les plaques de plâtre dans l'ensemble de la maison, il installe un plancher lamellaire dans la cuisine et la salle de bain, il pose un nouveau tapis sur l'ancien plancher en carrelage dans les autres pièces et il remplace les comptoirs et les armoires dans la cuisine.

Étant donné que l'ensemble de la partie habitable de la maison a été rénové jusqu'à un certain point, Douglas J. a satisfait au critère de la totalité, ou presque. De plus, étant donné qu'il a remplacé tous les murs intérieurs, y compris les comptoirs et les armoires de la cuisine, et qu'il a remplacé l'ancien couvre-plancher par du tapis et du plancher lamellaire, il a satisfait à l'exigence selon laquelle la totalité, ou presque, du bâtiment a été suffisamment enlevé ou remplacé.

Il n'est pas nécessaire de remplacer les planchers puisqu'ils font partie des éléments à ne pas inclure au moment de déterminer si des rénovations majeures ont été effectuées. Cependant, s'ils sont enlevés ou remplacés, comme c'est le cas dans cette situation, ces travaux peuvent être pris en compte pour déterminer que le bâtiment a été suffisamment rénové.

Bref, Douglas J. a satisfait aux exigences démontrant qu'il a effectué des rénovations majeures à sa maison.

Bâtiments à logements multiples et bâtiments à utilisation mixte

1. Bâtiments à logements multiples

Un bâtiment à logements multiples désigne un bâtiment qui contient au moins deux habitations. Des exemples courants sont les immeubles d'appartements et les immeubles d'habitation en copropriété.

Un immeuble d'habitation à logement unique, aux fins du remboursement seulement, est défini comme un immeuble d'habitation qui contient au plus deux habitations en vertu d'un titre unique. Il comprend une maison isolée ou un duplex détenu en vertu d'un titre unique, mais ne comprend pas un triplex détenu en vertu d'un titre unique.

Le remboursement pour habitations neuves s'applique seulement à l'achat, à la construction ou aux rénovations majeures d'un immeuble d'habitation à logement unique (y compris un duplex détenu en vertu d'un titre distinct) ou d'un logement en copropriété.

Pour qu'un immeuble d'habitation fasse l'objet de rénovations majeures, il faut que la totalité, ou presque, du bâtiment soit enlevée ou remplacée (exception faite des éléments exclus). Par conséquent, lorsqu'un immeuble d'habitation à logement unique consiste en deux logements visés par un titre unique, le bâtiment contenant les deux logements doit faire l'objet de rénovations majeures pour donner droit au remboursement. Un particulier n'aurait pas le droit, par exemple, au remboursement pour habitations neuves si seulement un des deux logements était rénové (sauf si ce logement représentait 90 % ou plus du bâtiment).

Les rénovations majeures d'un bâtiment contenant plus de deux habitations ne donneraient pas droit au remboursement étant donné qu'un tel bâtiment ne serait pas un immeuble d'habitation à logement unique. Il y a exception pour certaines habitations qui sont partiellement utilisées pour fournir de l'hébergement à court terme et qui servent principalement de lieu de résidence au propriétaire (p. ex. certains gîtes touristiques)². La rénovation majeure d'un logement particulier dans un tel immeuble donnerait droit au remboursement si ce logement était détenu en vertu d'un titre distinct. C'est-à-dire que lorsque chaque habitation dans un bâtiment à logements multiples est détenue en vertu d'un titre distinct, le remboursement peut être accordé pour un logement particulier qui fait l'objet de rénovations majeures. Il ne serait pas nécessaire de faire des rénovations majeures à l'ensemble du bâtiment. L'admissibilité au remboursement est déterminée en fonction de chaque logement, selon que le logement particulier détenu en vertu d'un titre distinct fait l'objet de rénovations majeures.

2. Bâtiments à utilisation mixte

Un bâtiment à utilisation mixte désigne un bâtiment qui est utilisé tant à des fins résidentielles qu'à des fins non résidentielles (à des fins commerciales, par exemple).

Lorsqu'un bâtiment à utilisation mixte contient plusieurs habitations, les dispositions décrites ci-dessus pour les bâtiments à logements multiples s'appliquent. C'est-à-dire que si une habitation donnée est détenue en vertu d'un titre distinct, le remboursement peut être accordé à l'égard de cette habitation si celle-ci fait l'objet de rénovations majeures. Si le bâtiment contient plus de deux habitations qui sont

² Il en est ainsi parce qu'aux fins du remboursement pour habitations neuves, la définition d'immeuble d'habitation à logement unique a été élargie afin d'inclure certaines habitations qui servent principalement de lieu de résidence au propriétaire ou à un proche et partiellement de lieu d'hébergement à court terme au public (p. ex. les gîtes touristiques).

détenues en vertu d'un titre unique, le remboursement pour habitations neuves n'est pas accordé puisque le bâtiment n'est pas un immeuble d'habitation à logement unique.³

Dans le cas d'un bâtiment à utilisation mixte, pour que le remboursement soit accordé, il serait nécessaire de faire des rénovations majeures seulement à la partie du bâtiment contenant les habitations; il ne serait pas nécessaire de faire des rénovations majeures à l'ensemble du bâtiment (la partie non résidentielle). Le remboursement pour habitations neuves serait accordé seulement pour la partie résidentielle du bâtiment.

3. Exemples

Robert V.

Robert V. vit avec sa famille dans une grande maison du patrimoine qui lui appartient. L'étage de la maison est un appartement autonome que sa fille utilise et qui a une entrée séparée. Cet appartement compte pour environ 30 % de la superficie de la maison. En 2001, Robert V. a entièrement rénové l'appartement. Il a également fait des rénovations **mineures** au reste de la maison.

Dans cet exemple, le fait que la totalité, ou presque, de l'appartement ait été rénovée n'est pas suffisant. Étant donné que l'ensemble du bâtiment est un immeuble d'habitation, l'ensemble du bâtiment doit faire l'objet de rénovations **majeures**. Par conséquent, Robert V. n'a pas droit au remboursement pour habitations neuves pour réclamer la taxe payée sur les rénovations de l'appartement et du reste de la maison.

Guillaume R. et Fernand K.

Guillaume R. et Fernand K. habitent dans un bâtiment qui contient deux habitations; ils possèdent chacun une habitation en vertu d'un titre distinct. Dans le cadre d'un projet de rénovation, Fernand K. remplace la totalité, ou presque, de l'intérieur de son logement (exception faite des éléments exclus). Guillaume ne rénove pas son logement.

Étant donné que les logements sont détenus en vertu de titres distincts, chaque logement est un immeuble d'habitation. Par conséquent, il est possible de faire des rénovations majeures à un logement et d'avoir droit au remboursement pour habitations neuves sans que des rénovations majeures soient effectuées à tous les logements dans le bâtiment. Dans cet exemple, Fernand K. peut avoir droit au remboursement, parce qu'il a fait des rénovations majeures à son habitation.

D^{re} Sandra Tee

La docteure Sandra Tee exploite un cabinet de dentiste qui est installé dans sa maison. La superficie du cabinet de dentiste représente environ 60 % de la superficie de la maison; la résidence compte pour environ 40 %. La docteure Tee fait des rénovations majeures à la partie résidentielle : l'intérieur est entièrement vidé et remplacé. Elle fait aussi des améliorations mineures au cabinet de dentiste.

³ Comme il est indiqué dans la note de bas de page précédente, il y a exception lorsque l'habitation sert principalement de lieu de résidence et partiellement pour l'exploitation d'un lieu d'hébergement à court terme pour le public (p. ex. un gîte touristique).

Conformément à l'exigence liée au remboursement, la totalité, ou presque, de l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment faisant partie d'un immeuble d'habitation doit être enlevée ou remplacée. Seulement une partie du bâtiment dans cet exemple est un immeuble d'habitation, et c'est donc seulement cette partie qui doit faire l'objet de rénovations majeures.

La docteure Sandra Tee aura droit au remboursement de la TPS/TVH sur les dépenses engagées pour les rénovations majeures faites à la partie résidentielle du bâtiment. Cependant, elle n'aura pas droit à un remboursement à l'égard des rénovations effectuées au cabinet de dentiste. Cela serait le cas même si les changements apportés à cette partie étaient des rénovations majeures, parce que seule la taxe payée sur les améliorations apportées à un immeuble d'habitation, ou à la partie d'un bâtiment qui est un immeuble d'habitation, donne droit au remboursement.

Logements en copropriété

Un « logement en copropriété » est un immeuble d'habitation qui est un espace délimité décrit comme étant une unité distincte sur un plan provincial enregistré, y compris tout intérêt foncier afférent à la propriété de l'unité.

Lorsqu'une habitation appartient⁴ à une personne en vertu d'un titre distinct du reste des logements d'un immeuble, elle est elle-même considérée comme un immeuble d'habitation distinct aux fins de la définition de rénovations majeures. Comme telle, elle peut faire l'objet de rénovations majeures. Ainsi, si l'intérieur (c.-à-d. l'espace délimité susmentionné) d'un logement en copropriété fait l'objet de rénovations majeures, le particulier qui en est le propriétaire aura droit au remboursement pour habitations neuves de la taxe payée sur les dépenses liées aux rénovations.

Au moment de déterminer si un logement en copropriété a fait l'objet de rénovations majeures (c.-à-d. si le seuil de 90 % a été atteint), il n'est pas nécessaire de tenir compte des parties (couloirs, aire d'accueil, etc.) qui sont détenues en commun par tous les résidents.

Appartements accessoires

Les propriétaires modifient parfois l'intérieur de leur maison, ou construisent un ajout, afin de créer un appartement autonome devant servir à héberger des amis ou des parents. Les exemples qui suivent comprennent un appartement pour invités au-dessus d'un garage ou dans un sous-sol et un appartement communiquant ou détaché pour un parent (appartement accessoire).

Des travaux servant à modifier la superficie existante de la maison afin de construire un appartement autonome (p. ex. une partie de la maison est séparée pour former un appartement) ne sont pas considérés comme des rénovations majeures faites à la maison ou à l'appartement, sauf si la totalité, ou presque, de l'intérieur de la maison, exception faite des éléments exclus, est enlevée ou remplacée.

⁴ Les définitions d'immeuble d'habitation et de logement en copropriété données au paragraphe 123(1) de la *Loi sur la taxe d'accise* comprennent des logements qui sont censés être détenus en vertu d'un titre distinct. L'ARC exigerait des preuves suffisantes pour démontrer cette intention. Dans le cas d'un logement en copropriété dont le titre n'est pas encore enregistré puisque l'approbation du plan reste à venir, l'ARC exigerait que le plan soit au moins déposé auprès des autorités compétentes avant d'accepter que le critère de l'intention ait été respecté.

Il y a exception si l'appartement appartient, ou est censé appartenir, à une personne en vertu d'un titre distinct de celui visant le reste de la maison. Dans cette situation, l'appartement lui-même est considéré comme un immeuble d'habitation, et si la totalité, ou presque, de la superficie de l'appartement est enlevée ou remplacée, l'appartement est considéré comme ayant fait l'objet de rénovations majeures.

Dans certaines situations, l'appartement accessoire est construit à titre d'ajout à la résidence existante. Étant donné que l'expression « rénovations majeures » désigne l'enlèvement ou le remplacement de la totalité, ou presque, du bâtiment existant, un ajout à un bâtiment existant ne correspondrait pas à des rénovations majeures.

La construction d'un appartement accessoire peut donner droit au remboursement pour habitations neuves dans n'importe quelle des circonstances suivantes :

- l'appartement est construit à titre d'ajout à un bâtiment existant qui fait l'objet de rénovations majeures;
- l'appartement est construit à titre d'ajout au bâtiment existant et appartient, ou est censé appartenir, à une personne en vertu d'un titre distinct;
- un appartement autonome est séparé de la maison, de sorte qu'il constitue un bâtiment en soi. Dans cette situation, le remboursement serait fondé sur le fait qu'il y a un immeuble d'habitation nouvellement construit, plutôt qu'un immeuble existant ayant fait l'objet de rénovations majeures.

Exemples

William L.

William L. est propriétaire de la maison dans laquelle il habite. Il décide de construire un bâtiment distinct qui sera un appartement accessoire autonome pour sa mère et qui servira de résidence habituelle à cette dernière, mais ne lui appartiendra pas en vertu d'un titre distinct. La juste valeur marchande de l'appartement accessoire s'élève à 150 000 \$. Il construit également un passage fermé de cinq pieds entre l'appartement et la maison, qui permet l'accès d'une structure à l'autre; ce passage n'est pas utilisé à d'autres fins. La mère de William L. sera la première à habiter l'appartement à la suite des travaux.

Dans cet exemple, William L. a en fait construit un immeuble d'habitation neuf; c.-à-d. qu'il a construit un immeuble d'habitation à logement unique, puisqu'il est dans un bâtiment distinct. Étant donné que l'appartement est censé servir de résidence habituelle à un proche (sa mère), William sera admissible au remboursement pour habitations neuves si les autres exigences sont satisfaites.

Wanda B.

La résidence de Wanda B. a un garage isolé. Elle a fait ajouter un étage au garage qui contient une chambre à coucher et une salle de bain, mais n'est pas un appartement autonome puisqu'il n'a pas de cuisine. L'ajout est utilisé comme chambre d'amis et de parents lors de leurs visites.

Dans cet exemple, Wanda n'aura pas droit au remboursement pour habitations neuves, parce qu'elle n'a pas construit un immeuble d'habitation distinct. La définition d'immeuble d'habitation précise qu'un

immeuble d'habitation comprend les parties communes et des dépendances qui sont vraisemblablement nécessaires à l'usage résidentiel du bâtiment. Dans cette situation, l'appartement accessoire serait considéré comme une dépendance de l'immeuble d'habitation de Wanda, plutôt qu'un immeuble d'habitation en soi.

Conversions

Lorsqu'un bâtiment est converti d'un usage non résidentiel à un usage résidentiel, l'immeuble d'habitation est réputé⁵ avoir fait l'objet de rénovations majeures, peu importe la quantité de travail réellement fait, le cas échéant.

Cette disposition déterminante s'applique lorsqu'un particulier commence à utiliser un immeuble à titre d'immeuble d'habitation et qu'immédiatement avant ce moment, l'immeuble n'était pas utilisé à titre d'immeuble d'habitation ni n'appartenait à une personne à ce titre. Par exemple, il peut avoir été utilisé, ou avoir été détenu pour utilisation, comme immobilisation dans le cadre d'une entreprise ou d'une activité commerciale du particulier, puis a ensuite été converti à un usage résidentiel. Cette disposition déterminante ne s'appliquerait pas si, par exemple, un immeuble (ou une partie de celui-ci) était utilisé comme immeuble d'habitation tant avant qu'après les modifications mineures.

Si un particulier convertit en un immeuble d'habitation (qui est censé être utilisé comme résidence) un bâtiment qui a été utilisé à une fin autre qu'à titre d'immeuble d'habitation, il a droit au remboursement pour habitations neuves, dans la mesure où les autres exigences du remboursement sont satisfaites.

La disposition déterminante peut également s'appliquer lorsqu'un bâtiment qui était utilisé par une autre personne à des fins non résidentielles est vendu à un particulier pour utilisation comme résidence. Dans cette situation, nous considérerions que le particulier achète un bien non résidentiel et le convertit à un usage résidentiel. L'acheteur serait alors réputé avoir fait des rénovations majeures au bâtiment et aurait droit au remboursement pour habitations neuves pour toute la taxe payée sur l'acquisition, si l'on suppose que les différentes exigences d'admissibilité au remboursement sont satisfaites.

Exemples

Jean et Mireille B.

Jean et Mireille B. décident de convertir leur grande maison unifamiliale en deux habitations côte à côte. Ils sont restés dans une moitié de la maison et ont vendu l'autre moitié, y compris le fonds sous-jacent et

⁵ La disposition déterminante est le paragraphe 190(1). Il importe de souligner qu'en vertu de cette disposition, la personne qui convertit un immeuble à des fins d'un usage résidentiel est réputée être un constructeur lorsque le bien n'est pas utilisé exclusivement comme résidence du particulier ou d'un de ses proches. Ceci aura des conséquences pour les personnes qui n'ont pas l'intention d'utiliser l'immeuble principalement comme résidence; elles seront assujetties aux règles sur les fournitures à soi-même (c.-à-d. une vente réputée et une nouvelle acquisition de l'immeuble d'habitation à sa juste valeur marchande) et pourraient avoir droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs. Pour obtenir d'autres renseignements, consultez le mémorandum sur la TPS/TVH *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées* (19.2.3) et le bulletin d'information technique *Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs* (B-087).

contigu, à un jeune couple. Certaines modifications ont été faites, mais il n'y a pas eu de rénovations majeures.

Dans cet exemple, il ne s'agit pas d'une conversion donnant lieu à des rénovations majeures réputées, puisqu'il n'y a pas eu d'usage non résidentiel du bien. Jean et Mireille n'auraient **pas** droit à un remboursement pour habitations neuves de la taxe payée sur les rénovations.

D^r Xavier P.

Le docteur Xavier P. a son cabinet de dentiste au rez-de-chaussée d'un bâtiment de deux étages qui lui appartient. Le rez-de-chaussée représente 60 % de la superficie du bâtiment. Le docteur Xavier P. utilise l'étage, qui compte pour 40 % du bâtiment, comme lieu de résidence principal. En 2003, il a pris sa retraite. Il a fait certaines modifications (non majeures) au rez-de-chaussée et converti l'ensemble du bâtiment en sa résidence.

Étant donné que le bâtiment était utilisé comme immeuble d'habitation tant avant qu'après les modifications, il n'y a pas eu de conversion du bâtiment d'un usage non résidentiel à un usage résidentiel. Par conséquent, il n'y a pas eu de rénovations majeures réputées. Comme il n'y a pas eu de rénovations majeures réelles ou réputées, le docteur Xavier n'a pas droit au remboursement pour habitations neuves.

Zoé L.

En juillet 2003, les propriétaires de Fleuriste Marie-Josée ont fermé leur entreprise et, le 1^{er} octobre de cette même année, ils ont vendu à Zoé L. le bâtiment qui logeait leur boutique de fleuriste. Le bâtiment est resté vacant entre juillet et octobre. Zoé L. a acheté le bâtiment dans le but de l'utiliser comme résidence. Elle a engagé un entrepreneur pour rénover le bâtiment en octobre et novembre, de manière à ce qu'il puisse lui servir de résidence. Elle a aménagé dans sa résidence personnelle le 1^{er} décembre 2003.

Étant donné que Zoé L. a commencé à utiliser le bâtiment en question comme immeuble d'habitation et qu'immédiatement avant ce moment, il n'était pas utilisé comme immeuble d'habitation, Zoé L. est réputée avoir fait des rénovations majeures à l'immeuble. Par conséquent, elle a droit au remboursement pour habitations neuves de la taxe payée sur les dépenses liées à l'acquisition et aux rénovations.

Laura L.

Laura L. possède un duplex et loue les deux logements. L'an dernier, une fois les deux locataires partis, Laura a décidé de convertir le duplex en un immeuble d'habitation à logement unique pour son usage personnel comme résidence. Elle a dû faire des rénovations, mais celles-ci n'étaient pas majeures.

Dans cette situation, le bien est un immeuble d'habitation avant et après les rénovations. Par conséquent, il ne s'agit pas d'une conversion à laquelle la disposition déterminante s'applique. Étant donné que les rénovations faites n'étaient pas majeures, et ne sont pas réputées être des rénovations majeures, Laura n'a pas droit au remboursement pour habitations neuves.

Ajouts majeurs

Il y a des circonstances où un ajout à un immeuble d'habitation existant et des rénovations faites à cet immeuble donnent droit à un remboursement pour habitations neuves.

Un ajout ne donnera pas droit au remboursement, parce qu'il représente ou fait partie des rénovations majeures effectuées à un immeuble d'habitation. La raison pour cela est que la définition de rénovations majeures précise que la structure existante doit être en grande partie rénovée. Si la structure existante fait l'objet de rénovations majeures, le remboursement pour habitations neuves est accordé relativement à tout ajout fait à l'immeuble. Cependant, étant donné que l'accent est mis entièrement sur la structure existante, les ajouts à une résidence existante ne sont généralement pas pris en compte pour déterminer si l'immeuble d'habitation a fait l'objet de rénovations majeures.

Le remboursement pour habitations neuves peut être accordé si l'on détermine que les rénovations et l'ajout faits à une résidence existante sont suffisamment importants pour que l'on considère la structure qui en résulte comme étant un immeuble d'habitation nouvellement construit.

Ce critère ne se rattache pas seulement à la taille. Ainsi, même si l'ajout est aussi grand ou plus grand que la résidence existante, il ne serait pas considéré comme la création d'un immeuble d'habitation nouvellement construit si la résidence existante demeure en grande partie intacte. La résidence existante doit plutôt devenir une partie mineure de l'immeuble d'habitation nouvellement construit et doit y être intégrée.

Les lignes directrices suivantes peuvent être utilisées pour déterminer si un ajout majeur à un immeuble d'habitation existant donne lieu à un immeuble d'habitation nouvellement construit.

1. L'ajout devrait au moins doubler la taille (en pi. ca. de superficie, par exemple) des parties habitables de la résidence existante pour pouvoir être considéré comme un immeuble d'habitation nouvellement construit. Cependant, la taille relative de l'ajout seulement ne suffit pas pour faire cette détermination.
2. La résidence existante doit cesser d'exister tant physiquement que de la manière dont elle fonctionnait à titre d'habitation, et doit être intégrée, tout comme l'ajout, dans ce qui est essentiellement un immeuble d'habitation neuf. À cette fin, les changements physiques et fonctionnels suivants, au minimum, doivent être faits à la résidence existante :

a) *Changements physiques requis*

Lorsqu'une pièce ou une partie donnée est visée, les changements physiques requis comprendraient l'ajout ou l'enlèvement des murs intérieurs de la structure existante et l'enlèvement d'au moins une partie des murs contigus, s'il y a lieu⁶, entre la résidence existante et l'ajout. Dans le cas de la cuisine et des salles de bain, l'enlèvement ou le remplacement des appareils sanitaires, des armoires ou des comptoirs de cuisine serait suffisant. Des changements physiques de cette nature seraient requis dans au moins 50 % de la superficie (ou une majorité de pièces) de la résidence existante.

⁶ Les murs contigus existeraient dans le cas d'un ajout latéral, mais non dans le cas d'un ajout vertical (c.-à-d. l'ajout d'un étage).

Compte tenu de ce qui précède, il est évident que le simple ajout de meubles ou le réaménagement de ceux-ci dans une pièce ou une partie de la résidence, tout comme les rénovations mineures, ne sont pas considérés comme un changement physique suffisant.

b) *Changements fonctionnels requis*

Les changements fonctionnels désignent les changements dans la façon dont les pièces de la résidence existante sont utilisées à la suite de la construction de l'ajout majeur. Pour pouvoir considérer que la résidence existante a cessé d'exister à titre d'immeuble d'habitation, il doit y avoir un changement fondamental dans la façon dont la majorité des pièces ou de la superficie de plancher dans la résidence existante sont utilisées.

De plus, le changement fondamental dans la façon dont la résidence existante est utilisée doit résulter de son intégration à l'ajout pour former un immeuble d'habitation neuf. Par conséquent, il ne serait pas suffisant de simplement réaménager l'intérieur de la résidence existante s'il est possible pour ses résidents de continuer à l'utiliser comme une habitation autonome. Il doit y avoir une interdépendance entre la résidence existante et l'ajout pour que la structure résultante puisse être considérée comme fonctionnant comme un immeuble d'habitation neuf.

Même si les changements fonctionnels sont différents des changements physiques, un changement fondamental dans la façon dont une pièce ou une partie est utilisée exigerait des changements physiques importants. C'est-à-dire qu'il faudrait faire davantage que de changer la façon dont une partie de la résidence existante est utilisée, sans y faire des changements physiques; de plus, comme il est expliqué en a) ci-dessus, les changements physiques doivent être considérables.

Ces exigences ne signifient pas nécessairement qu'une pièce comme une cuisine, par exemple, ne doit plus être utilisée comme une cuisine. Cependant, pour satisfaire aux exigences, il faudrait que des modifications importantes soient apportées à la cuisine existante pour l'intégrer au nouvel immeuble.

Comme dans le cas des rénovations majeures, le coût ou la juste valeur marchande de l'ajout ne doivent pas être utilisés pour déterminer si un immeuble d'habitation neuf a été construit.

Exemples

Line M.

Line M. engage un entrepreneur pour rénover sa maison de 2 000 pi. ca., qui contient une cuisine, une salle de séjour, deux chambres à coucher et une salle de bain. L'entrepreneur apporte aussi un ajout de 2 100 pi. ca. contenant deux autres chambres à coucher, une salle de bain et une grande salle de jeu. Environ 70 % de l'intérieur de la maison existante est entièrement vidé et refait. Le mur extérieur entre la maison existante et le nouvel ajout est enlevé, ce qui signifie que la superficie des deux chambres à coucher existantes est considérablement agrandie. Même si des modifications importantes sont apportées aux autres pièces de la partie existante de 2 000 pi. ca., leur fonction ne change pas (c.-à-d. qu'il y a toujours une cuisine, une salle de séjour, deux chambres à coucher et une salle de bain).

Étant donné que seulement 70 % de la superficie existante est enlevée ou remplacée, cela n'est pas suffisant pour satisfaire à l'exigence de la totalité, ou presque, de la définition de rénovations majeures.

Par conséquent, parce que l'immeuble d'habitation existant n'a pas fait l'objet de rénovations majeures, Line M. n'a pas droit au remboursement.

Ensuite, la question est de savoir si l'ajout à la résidence existante est suffisamment important pour que l'intégration de l'ajout et de la résidence existante soit perçue comme donnant lieu à un immeuble d'habitation neuf. Même si l'ajout dans cet exemple est d'une taille considérable, et même s'il semble que des changements physiques importants ont été effectués à l'intérieur de la résidence existante, on ne peut pas dire que la résidence existante n'est plus utilisée comme habitation.

Il n'y a pas eu de changement fondamental dans la façon dont la majorité des pièces ou de la superficie de plancher de la résidence existante sont utilisées. En outre, il n'y a pas une intégration ou une interdépendance suffisante entre la résidence existante et l'ajout. L'habitation originale a toujours toutes ses composantes antérieures et l'ajout rehausse simplement l'habitation. Les installations originales sont demeurées en grande partie intactes et continuent de former une partie importante des installations après la construction.

Par conséquent, Line M. n'a pas droit à un remboursement pour habitations neuves puisqu'elle n'a ni fait des rénovations majeures à la résidence existante, ni construit un immeuble d'habitation neuf.

Marie K.

Marie K. possède une maison de 1 500 pi. ca. contenant une cuisine, une salle de séjour, une salle de bain et deux chambres à coucher. Récemment, elle a fait construire un ajout de 1 600 pi. ca. à la maison. Voici une description générale des modifications apportées :

- l'ajout a été fait à l'arrière de la maison et le mur arrière de la maison originale a été enlevé;
- une nouvelle cuisine de plus du double de la cuisine originale a été créée. La majorité de la partie agrandie se trouve dans le nouvel ajout. La partie de la cuisine originale est conservée et intégrée à la nouvelle cuisine. Les anciens comptoirs et armoires ont été remplacés dans la cuisine agrandie;
- une salle familiale/salle à manger en forme de « L » a été créée dans l'ajout et intègre une grande partie de la salle de séjour originale. De plus, un mur a été construit dans la salle de séjour originale pour créer un « coin à déjeuner » annexé à la nouvelle cuisine;
- une des deux chambres à coucher et la salle de bain de la structure originale ont été conservées. L'autre chambre à coucher a été convertie en un bureau-bibliothèque comportant des étagères encastrées. Deux chambres à coucher ont été construites dans l'ajout. Une autre salle de bain a aussi été ajoutée.

La juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation modifié est moins de 450 000 \$. Marie K. sera la première à occuper l'immeuble comme lieu de résidence principal une fois que les travaux seront achevés.

Pour pouvoir être considéré comme un immeuble d'habitation neuf, l'ajout doit avoir au moins la même taille que les locaux existants. Cette condition est remplie.

Il est aussi nécessaire de déterminer si, en termes de conception et de fonction, les locaux originaux ont cessé d'exister et sont intégrés à une résidence nouvellement construite. L'ajout et les modifications faits dans cet exemple satisfont à ce critère. La plupart des pièces de l'ancienne résidence ont été considérablement modifiées pour ce qui est de leur fonction et de leur conception, et sont maintenant

intégrées à la nouvelle résidence. Par exemple, la construction d'étagères encastrées dans le bureau-bibliothèque, qui était une chambre auparavant, a changé l'aspect physique et fonctionnel de la pièce.

Même si le travail réalisé par Marie K. peut ne pas être admissible à titre de rénovations majeures des locaux antérieurs, la construction de l'ajout et les changements faits aux locaux originaux ont changé la fonction et la conception des locaux existants à un tel point que la structure résultante est essentiellement un immeuble d'habitation neuf. Pour ces raisons, Marie K. aurait droit au remboursement pour habitations neuves.

Éric L.

Éric L. possède un bungalow de 1 000 pi. ca. comprenant une cuisine, une salle de séjour, une salle de bain et deux chambres à coucher. Dernièrement, il a construit un garage annexé de 350 pi. ca., et un autre ajout de 900 pi. ca. contenant deux chambres à coucher et une salle de jeu. En d'autres mots, la taille des locaux a plus que doublé. Les modifications suivantes ont été faites à la structure originale :

- la porte d'entrée originale, les marches et le porche ont été enlevés et, en raison de ce changement, l'entrée de la salle à manger à la salle de séjour a été agrandie pour tenir compte du changement dans la densité de circulation;
- environ 10 % de la superficie de plancher originale a été recouverte d'un nouveau tapis;
- l'ancienne chambre à coucher à l'arrière a été intégrée à la cuisine, un mur et une entrée de porte ayant été enlevés. Ainsi, la cuisine a été agrandie et de nouveaux placards et armoires ont été ajoutés. La hotte de cuisine a été déplacée;
- en ce qui concerne le côté de la maison où l'ajout a été fait, le stucco, les panneaux et l'isolant ont été enlevés, de nouvelles plaques de plâtre ont été installées, une entrée de porte double a été ajoutée et des trous d'accès ont été percés dans la fondation pour les systèmes d'électricité, de plomberie, de chauffage et autres;
- un nouveau système de chauffage au gaz a été installé, en même temps qu'une conduite de gaz et une cheminée. Du nouveau câblage électrique a été ajouté à l'ancienne maison, ainsi qu'une nouvelle boîte électrique auxiliaire et du câblage menant à l'ajout. Un nouvel aspirateur central a été installé;
- des changements ont été faits à l'aménagement paysager pour tenir compte de la nouvelle entrée;
- des modifications ont été faites au toit;
- un nouveau revêtement a été installé sur le devant de la maison originale.

Aucun autre changement n'a été apporté aux pièces de la maison existante.

Pour pouvoir être considéré comme la construction d'un immeuble d'habitation neuf, l'ajout doit au moins doubler la partie habitable de la résidence existante. Le nouveau garage n'est pas considéré comme une partie « habitable ». Par conséquent, cette exigence n'a pas été satisfaite (les locaux existants représentent 1 000 pi. ca. et la partie habitable additionnelle est de 900 pi. ca.). De plus, les changements physiques apportés à la résidence existante et le niveau d'intégration avec l'ajout sont insuffisants pour permettre de conclure qu'un immeuble d'habitation neuf est créé. La plupart des anciennes pièces n'ont pas été modifiées de façon importante, et dans le cas de celles qui l'ont été, il y a peu d'intégration avec l'ajout. Par exemple, même si la cuisine a été considérablement rénovée, elle n'a pas été intégrée à l'ajout. Plutôt que d'intégrer la résidence existante dans un immeuble d'habitation neuf, Éric L. a intégré les ajouts comme « addition » à la résidence existante.

Le travail réalisé par Éric L. ne représente ni des rénovations majeures faites à la maison existante, ni la construction d'une maison neuve. Il n'a donc pas droit au remboursement pour habitations neuves.

Martin B.

Martin B. possède un bungalow de 1 200 pi. ca. comprenant une cuisine, une salle de séjour, trois chambres à coucher et une salle de bain. Dernièrement, il a commencé à travailler à l'ajout d'un étage au bungalow. L'ajout comptera lui aussi 1 200 pi. ca. Les rénovations suivantes ont été effectuées :

- le mur entre la salle de séjour existante et deux des chambres à coucher a été enlevé pour créer une grande pièce qui servira de « salle familiale ». Ces travaux comprennent quelques autres rénovations (enlèvement des soffites, ajout de nouvelles fenêtres);
- la salle de séjour est maintenant dans l'ajout à l'étage;
- il y a seulement une chambre à coucher au rez-de-chaussée. Toutefois, trois chambres à coucher sont incluses dans l'ajout à l'étage;
- l'actuelle salle de bain a été divisée pour créer une demi-salle de bain (lavabo et toilette) donnant sur la chambre à coucher restante, ainsi qu'une lingerie. La salle de bain principale est dans l'ajout à l'étage;
- la cuisine est demeurée inchangée.

Les rénovations à la maison existante ne constituent pas des « rénovations majeures ». Les parties touchées par les rénovations (l'actuelle salle de séjour, deux chambres à coucher et la salle de bain) représentent environ 60 % de l'actuelle superficie de plancher.

Martin B. sera le premier à occuper l'immeuble d'habitation modifié comme lieu de résidence principal une fois que les travaux seront achevés. La juste valeur marchande de l'immeuble est inférieur à 450 000 \$.

Il s'agit ici d'un exemple d'immeuble d'habitation nouvellement construit. L'ajout a doublé la taille de la résidence existante et celle-ci cessera d'exister en raison de son intégration au nouvel ajout.

Les changements physiques apportés au bâtiment existant comprennent l'enlèvement du mur de la salle de séjour et l'ajout d'un mur dans la salle de bain, l'enlèvement d'un bain-douche de la salle de bain et d'autres rénovations nécessaires pour organiser la salle familiale. Ces changements touchent au moins 50 % de la partie existante.

La structure actuelle ne fonctionne plus de la même manière. Il y a un changement dans la façon dont la majorité des pièces existantes ou de la surface de plancher sont utilisées.

Selon les faits présentés dans cet exemple, et parce que les modifications au niveau des aspects physique et fonctionnel présentées visent au moins 50 % de la partie existante ou la plupart des pièces de la résidence existante, Martin B. aura construit un immeuble d'habitation neuf, et il aura le droit de demander le remboursement pour habitations neuves.

Délais et projets de rénovation prolongés

Si un propriétaire entreprend des rénovations majeures à sa maison pendant qu'il habite dans la maison, il dispose de deux ans après la date à laquelle les rénovations ont commencé pour achever en grande partie les rénovations, et d'une autre période de deux ans après cette date pour demander le remboursement.

Si le propriétaire n'occupe pas la maison lorsque les rénovations sont entreprises, mais qu'il commence ensuite à l'occuper avant que les rénovations ne soient achevées en grande partie, il dispose de deux ans après la date d'occupation pour achever en grande partie les rénovations, et d'une autre période de deux ans après cette date pour demander le remboursement de la taxe payée sur les rénovations. Si la maison n'est pas rénovée en grande partie dans les deux ans suivant l'occupation, le délai pour produire la demande de remboursement est néanmoins d'un maximum de quatre ans après la date d'occupation, mais seule la taxe qui a été payée et qui est devenue payable dans les deux ans suivant la date de l'occupation peut être incluse dans la demande de remboursement.

Si le propriétaire n'habite pas dans la maison avant que les rénovations soient terminées, la demande de remboursement doit être présentée dans les deux ans suivant la date à laquelle les rénovations sont achevées en grande partie.

D'autres renseignements sur les délais sont donnés dans le guide *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves* (RC4028).

Exemple

Catherine G.

Catherine G. a vécu dans sa maison pendant plus de trente ans. En février 2001, elle a engagé un entrepreneur pour rénover la maison. L'entrepreneur entreprend les travaux le 1^{er} mars 2001 et poursuit par périodes sur les deux années qui suivent. Les travaux ont représenté des rénovations majeures et sont terminés en juillet 2003. Catherine réintègre la maison le 1^{er} août 2003.

Catherine peut produire une demande de remboursement une fois que la maison a fait l'objet de rénovations majeures. Elle dispose de deux ans à partir de la première des dates suivantes pour produire la demande :

- le jour qui tombe deux ans après le jour où elle occupe la maison, c'est-à-dire deux ans après le 1^{er} août 2003,
- le jour où les rénovations majeures sont achevées en grande partie, soit le 1^{er} juillet 2003.

La première des deux dates est le 1^{er} juillet 2003; Catherine dispose donc de deux ans après cette date pour produire sa demande. Autrement dit, elle peut produire sa demande en tout temps entre le 1^{er} juillet 2003 et le 1^{er} juillet 2005.

Elle peut demander le remboursement de la taxe payée sur les dépenses liées aux rénovations qui remontent au début du projet en mars 2001, selon le calcul décrit dans le guide *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves* (RC4028).

Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves

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 vous situez dans la province de Québec, composez le numéro sans frais suivant :

1 800 567-4692 (Revenu Québec).

Tous les bulletins d'information technique sur la TPS/TVH sont disponibles sur le site Web de l'ARC à l'adresse www.cra-arc.gc.ca.