



Renseignements sur la TPS/TVH pour l'industrie de la construction résidentielle

Ce guide s'adresse-t-il à vous?

Ce guide s'adresse à vous si vous êtes un constructeur, un promoteur de construction, un rénovateur, un entrepreneur ou une autre personne de l'industrie de la construction résidentielle. Ce guide explique les règles relatives à la facturation, à la perception et au versement de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) sur les diverses fournitures d'immeubles et sur d'autres fournitures liées à l'industrie de la construction résidentielle. Ce guide comporte aussi des renseignements sur la demande de crédits de taxe sur les intrants (CTI) et sur les remboursements pour des immeubles.

Ce guide ne s'adresse pas à vous si vous êtes un particulier qui n'est pas un constructeur aux fins de la TPS/TVH et que vous réalisez la construction de votre propre résidence ou que vous avez engagé une autre personne pour la construire. Pour déterminer si vous êtes un constructeur aux fins de la TPS/TVH, lisez la page 12. Pour en savoir plus sur les remboursements disponibles aux particuliers qui réalisent la construction d'une résidence, qui engagent une autre personne pour la construire, ou qui en achètent une neuve qui leur servira de lieu de résidence habituelle, consultez le guide RC4028, *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*.

La TPS/TVH et le Québec

Revenu Québec administre la TPS/TVH au Québec. Si l'emplacement physique de votre entreprise est situé au Québec, vous devez produire vos déclarations auprès de Revenu Québec en utilisant leurs formulaires. Pour en savoir plus, consultez la publication de Revenu Québec IN-203, *Renseignements généraux sur la TVQ et la TPS/TVH*, disponible à www.revenu.gouv.qc.ca, ou appelez au 1-800-567-4692.

Si vous avez une déficience visuelle, vous pouvez obtenir nos publications en braille, en gros caractères, en texte électronique (CD ou disquette) ou en format MP3 en visitant notre site Web à www.arc.gc.ca/substituts ou composez le 1-800-959-3376.

Quoi de neuf?

Nous avons indiqué ci-dessous les principales modifications, y compris celles qui ont été annoncées, mais qui n'avaient pas encore été adoptées au moment où ce guide a été mis sous presse. Si elles deviennent loi telles qu'elles ont été proposées, elles seront en vigueur à la date indiquée. Pour en savoir plus sur ces modifications ou d'autres modifications, lisez les sections du guide encadrées de couleur.

Taxe de vente harmonisée de l'Ontario

Le 1^{er} juillet 2010, l'Ontario a harmonisé sa taxe de vente au détail avec la TPS pour introduire la taxe de vente harmonisée en Ontario au taux de 13 % (5 % pour la partie fédérale et 8 % pour la partie provinciale).

Taxe de vente harmonisée de la Colombie-Britannique

Le 1^{er} juillet 2010, la Colombie-Britannique a harmonisé sa taxe de vente provinciale avec la TPS pour introduire la taxe de vente harmonisée en Colombie-Britannique au taux de 12 % (5 % pour la partie fédérale et 7 % pour la partie provinciale).

Changement de taux de la taxe de vente harmonisée de la Nouvelle-Écosse

Le 1^{er} juillet 2010, la Nouvelle-Écosse a augmenté son taux de la taxe de vente harmonisée pour le porter à 15 % (5 % pour la partie fédérale et 10 % pour la partie provinciale).

Déclarations obligatoires par voie électronique

Selon les modifications proposées, pour les périodes de déclaration se terminant après juin 2010, vous devrez peut-être produire vos déclarations de TPS/TVH par voie électronique. Pour en savoir plus, lisez « Déclarations obligatoires par voie électronique », à la page 22.

Modifications à la production de la TPS/TVH par voie électronique

Pour les périodes de déclaration se terminant après juin 2010, toutes les restrictions ont été levées afin que tous les inscrits, autres que les institutions financières désignées particulières, puissent produire leurs déclarations de TPS/TVH par voie électronique. Pour en savoir plus, allez à www.arc.gc.ca/tpstvh.

Règles sur le lieu de fourniture

Les règles sur le lieu de fourniture ont changé. Pour en savoir plus, consultez le bulletin d'information technique sur la TPS/TVH B-103, *Taxe de vente harmonisée – Règles sur le lieu de fourniture pour déterminer si une fourniture est effectuée dans une province*, ou allez à www.arc.gc.ca/lieudefourniture.

Nouvelles annexes provinciales pour le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves

Les formulaires RC7190-ON, *GST190 Annexe pour le remboursement de l'Ontario*, RC7190-BC, *GST190 Annexe pour le remboursement de la Colombie-Britannique*, RC7190-NS, *GST190 Annexe pour le remboursement de la Nouvelle-Écosse*, RC7191-ON, *GST191 Annexe pour le remboursement de l'Ontario*, et RC7191-BC, *GST191 Annexe pour le remboursement de la Colombie-Britannique*, peuvent être remplis par l'acheteur de l'habitation neuve si l'habitation est située en Ontario, en Colombie-Britannique ou en Nouvelle-Écosse et qu'elle est utilisée comme son lieu de résidence habituelle ou celui d'un proche, pourvu que toutes les conditions permettant de demander le remboursement soient remplies.

Annexes provinciales pour le remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs

En raison de l'harmonisation des taxes de vente provinciales à la TPS en Ontario et en Colombie-Britannique, le remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs de la partie provinciale de la TVH sera offert dans ces provinces. Pour en savoir plus, lisez « Ventes d'habitations neuves », à la page 15.

Remboursements transitoires en Ontario et en Colombie-Britannique

Un remboursement transitoire pour habitations neuves de la taxe de vente au détail de l'Ontario et de la taxe de vente provinciale de la Colombie-Britannique est offert pour les habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures situées dans ces provinces, pour certains cas où la construction de l'habitation est achevée à 10 %, sinon plus, le 1^{er} juillet 2010. Pour en savoir plus, lisez « Remboursement transitoire pour habitations neuves », à la page 49.

Mon dossier d'entreprise

Vous pouvez maintenant utiliser le service du calculateur d'acomptes provisionnels pour calculer vos acomptes provisionnels et connaître leurs dates d'échéance respectives.

Pour en savoir plus sur les services offerts dans Mon dossier d'entreprise, allez à www.arc.gc.ca/mondossierentreprise.

Table des matières

	Page		Page
Définitions.....	7	Demande de CTI pour les dépenses d'exploitation.....	28
Qu'est-ce que la TPS/TVH?	8	Demande de crédits de taxe	
Comment fonctionne la TPS/TVH?.....	9	sur les intrants pour les immobilisations	29
Qui paie la TPS/TVH?	10	Qu'est-ce qu'une immobilisation?	29
Qui perçoit la TPS/TVH?	10	Demande de CTI pour les achats de biens meubles.....	30
Fournitures taxables	10	Demande de CTI pour les améliorations apportées à	
Fournitures taxables au taux de 5 %, 12 %, 13 %		un bien meuble	30
ou 15%	10	Règle spéciale : demande de CTI pour les voitures de	
Fournitures exonérées.....	10	tourisme et aéronefs.....	30
Avant de commencer la construction	11	Règles concernant le changement d'utilisation de	
Qu'est-ce qu'une fourniture de biens ou de services?	11	biens meubles.....	31
Que fournissez-vous – des services de construction		Demande de CTI pour les achats d'immeubles	33
ou un bien?.....	12	Demande de CTI pour les améliorations apportées	
Êtes-vous un constructeur aux fins de la TPS/TVH?	12	aux immeubles.....	34
Devez-vous vous inscrire à la TPS/TVH?	13	Règles relatives au changement d'utilisation	
Facturer la TPS/TVH	14	d'immeubles.....	34
Quel taux de TPS/TVH s'applique à la vente		Demande de CTI lorsque vous effectuez une vente	
d'immeubles?.....	14	d'immeubles taxable	40
Réductions de taux – Vente d'immeubles autres que		Lorsque vous avez terminé la construction	41
des habitations.....	14	Si vous vendez la maison neuve	41
Réductions de taux – Vente d'habitations neuves	15	Si vous vendez la maison après l'avoir rénovée	
Ventes et reventes d'habitations neuves – Ontario et		(autre qu'une rénovation majeure)	41
Colombie-Britannique	15	Si vous louez la maison neuve	42
Vente d'habitations neuves – Nouvelle-Écosse	16	Si vous vendez un bâtiment qui fait partie de la	
Qui doit verser la taxe sur une vente d'immeubles		maison neuve et louez le terrain sous-jacent	44
taxables – le vendeur ou l'acheteur?.....	16	Si vous êtes un particulier et que vous résidez dans la	
Le vendeur perçoit et verse la taxe.....	17	maison neuve	44
L'acheteur nous verse directement la taxe	17	Rénovation majeure, ajout majeur et conversion.....	45
Quel taux de taxe s'applique – la TPS ou la TVH?	17	Rénovation majeure	45
Règle relative au lieu de la fourniture d'immeubles.....	17	Ajout majeur	46
Règles relatives au lieu de la fourniture de services et		Conversion.....	46
de biens meubles incorporels qui se rapportent à		Remboursement de la TPS/TVH pour	
un immeuble.....	18	habitations neuves	46
La TPS/TVH et la taxe de vente provinciale	18	Remboursement de la TPS/TVH pour habitations	
Récupérer la taxe de vente provinciale que vous avez		neuves	46
payée en l'incluant dans le prix de vente que vous		Remboursements provinciaux pour habitations	
facturez à l'acheteur.....	18	neuves – Ontario et Colombie-Britannique	47
Facturer la TPS et la TVP sur votre vente.....	19	Remboursement provincial pour habitations neuves –	
À quel moment la TPS/TVH devient-elle		Nouvelle-Écosse	47
percevable?.....	19	Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles	
Règle générale	19	d'habitation locatifs neufs	48
Payer la TPS/TVH.....	22	Remboursement transitoire provincial pour	
Production des déclarations de TPS/TVH.....	22	habitations neuves – Ontario et	
Périodes de déclaration.....	23	Colombie-Britannique.....	49
Dates d'échéance des déclarations et des versements	24	Remboursement transitoire de la TPS/TVH	49
Calcul de votre taxe nette (ligne 109 de votre		Remboursement pour la vente taxable d'immeubles	
déclaration de TPS/TVH).....	24	par un non-inscrit.....	49
Annexe A – Renseignements transitoires pour les		Ventes d'immeubles par des particuliers et des	
constructeurs	25	fiducies personnelles.....	50
Annexe B – Calcul des crédits de taxe sur les intrants....	26	Faire affaire avec un organisme de services publics....	50
Demande de crédits de taxe sur les intrants	27	Fourniture de biens ou de services à un OSP	50
Délai pour demander vos CTI	27	Acquérir des immeubles d'un OSP (autre qu'une	
Crédits de taxe sur les intrants récupérés.....	28	municipalité)	50
Méthode simplifiée pour demander des CTI.....	28	Acquérir des biens et services d'une municipalité	51
		Faire affaire avec un gouvernement	51
		Travaux de construction pour un gouvernement	
		provincial, territorial ou fédéral	51

	Page		Page
Subventions et contributions	52	Lieu de travail éloigné	54
Logements subventionnés	52	Annexe	55
Situations particulières	53	Pour en savoir plus	58
Coentreprises.....	53		
Saisie et reprise de possession	53		
Transferts de garantie	54		

Définitions

Achèvement en grande partie – Généralement, les travaux de construction ou de rénovations majeures d'une maison ont été achevés à 90 % ou plus, et un particulier pourrait, raisonnablement, y habiter. Les réparations mineures, les ajustements ou les améliorations qu'il reste à faire ne vous empêchent pas d'utiliser la maison comme lieu de résidence et d'en jouir raisonnablement.

Les travaux de construction ou de rénovations majeures d'une habitation à logements multiples ou d'un ajout à ce type d'habitation sont considérés comme achevés en grande partie au plus tard le jour où 90 % ou plus des unités d'habitations ou des ajouts sont occupés après que les travaux de construction ou de rénovation ont été commencés.

Activité commerciale – Une activité commerciale est l'exploitation d'une entreprise, d'un projet à risque ou d'une affaire à caractère commercial par une personne. Elle **ne comprend pas** les activités suivantes :

- la réalisation de fournitures exonérées;
- l'exploitation d'une entreprise, d'un projet à risque ou d'une affaire à caractère commercial, sans attente raisonnable de profit, par un particulier, une fiducie personnelle ou une société de personnes dont tous les membres sont des particuliers.

Toutefois, une activité commerciale comprend la fourniture d'immeubles (sauf une fourniture exonérée), qu'il y ait ou non une attente raisonnable de profit, et tous les actes accomplis dans le cadre ou à l'occasion de cette fourniture, quel que soit le fournisseur.

Bail – Ce terme est utilisé dans ce guide pour désigner un bail, une licence ou un accord semblable.

Biens – Les biens comprennent les produits, les immeubles et les biens meubles incorporels, tels que les marques de commerce, les droits d'utilisation d'un brevet ainsi que les droits d'entrée dans un lieu de divertissement, mais ils ne comprennent pas l'argent.

Constructeur – Ce terme comporte une signification particulière aux fins de la TPS/TVH qui ne se limite pas à une personne qui construit physiquement des habitations. Il est important de déterminer si vous êtes un constructeur d'une maison aux fins de la TPS/TVH puisque plusieurs règles s'appliquent aux constructeurs. Pour en savoir plus, lisez « Êtes-vous un constructeur aux fins de la TPS/TVH? », à la page 12.

Crédit de taxe sur les intrants (CTI) – Un CTI est un crédit que les inscrits à la TPS/TVH peuvent demander pour récupérer la TPS/TVH payée ou payable pour des biens ou services qu'ils ont acquis, importés au Canada ou transférés dans une province participante pour les utiliser, les consommer ou les fournir dans le cadre de leurs activités commerciales.

Établissement de soins pour bénéficiaires internes – Il s'agit de tout établissement résidentiel où un particulier compte résider pour une période indéterminée, et qui fournit des biens et des services supplémentaires en plus d'une chambre ou d'une suite. Ces biens et services supplémentaires peuvent comprendre des repas, des services d'alimentation, d'entretien ménager, de blanchisserie, de surveillance de sécurité et de soins infirmiers, le transport régulier, des services sociaux, récréatifs, éducatifs et religieux, une surveillance personnelle, des soins personnels et de l'aide pour les activités de la vie quotidienne (p. ex. pour faire sa toilette, s'habiller, se nourrir, se déplacer).

Les établissements de soins pour bénéficiaires internes comprennent les établissements qui sont décrits de façon générique comme des maisons de santé, des foyers de soins personnels, des habitations collectives, des résidences-services, des résidences pour personnes âgées, des résidences pour personnes retraitées, des maisons de soins infirmiers et des foyers pour personnes âgées. Cependant, un établissement de soins pour bénéficiaires internes ne comprend pas un établissement hospitalier.

Fiducie personnelle – Généralement, aux fins de la TPS/TVH, il s'agit de l'une des fiducies suivantes :

- une fiducie ou une succession créée en raison du décès d'un particulier (fiducie testamentaire);
- toute fiducie qui n'est pas une fiducie testamentaire, dans laquelle aucune personne n'a versé une contrepartie pour acquérir un droit à titre de bénéficiaire et où tous les bénéficiaires sont des particuliers, ou, dans le cas de bénéficiaires subsidiaires, il s'agit de particuliers, d'organismes de bienfaisance ou d'institutions publiques.

Fourniture – Une fourniture est la livraison de biens ou la prestation de services, notamment par vente, transfert, troc, échange, licence, location, louage, donation ou aliénation.

Fourniture à soi-même – Cette expression est utilisée pour décrire une situation où nous considérons qu'une personne a vendu l'habitation et l'a rachetée en même temps. Pour en savoir plus, lisez « Qu'est-ce qu'une fourniture à soi-même? », à la page 11.

Fourniture détaxée – Une fourniture détaxée est la fourniture de biens et services qui sont taxables au taux de 0 %. Cela signifie qu'aucune TPS/TVH n'est facturée sur ces fournitures. Toutefois, les inscrits peuvent demander un CTI pour la TPS/TVH payée ou payable sur les achats et dépenses liés à ces fournitures.

Fourniture exonérée – Une fourniture exonérée est une fourniture de biens et services qui ne sont pas assujettis à la TPS/TVH. Les inscrits à la TPS/TVH ne peuvent pas demander de CTI pour récupérer la TPS/TVH payée ou payable sur les dépenses liées à la réalisation de ces fournitures.

Fourniture taxable – Une fourniture taxable est une fourniture de biens et services effectuée dans le cadre d’une activité commerciale et qui sont assujettis à la TPS/TVH (y compris les fournitures détaxées).

Immeuble – Un immeuble comprend :

- une maison mobile ou une maison flottante, ainsi que les tenures à bail ou autre droit de propriété sur celle-ci;
- au Québec, des immeubles et tout bail à leur égard;
- à tout autre endroit au Canada, tous les terrains, les immeubles de nature permanente et les droits de propriété sur des immeubles.

Généralement, une personne a un droit sur des immeubles si elle possède des droits sur le bien. Par exemple, si une personne reçoit le titre d’un immeuble ou qu’elle acquiert des immeubles par bail, elle a acquis un droit sur ce bien.

Inscrit – Un inscrit désigne une personne qui est inscrite à la TPS/TVH ou qui devrait l’être.

Lieu de résidence habituelle – Généralement, il s’agit de la résidence où le particulier réside de façon permanente. Un particulier peut avoir plus d’une résidence, mais on considère qu’il n’a qu’un seul lieu de résidence habituelle. Si un particulier réside dans plus d’un lieu, généralement, la résidence habituelle est le lieu occupé le plus souvent. Pour en savoir plus, lisez « Lieu de résidence habituelle », à la page 47.

Maison et habitation – Ces termes comprennent une maison unifamiliale, une maison jumelée, un duplex, une maison en rangée, un logement en copropriété, les logements dans une coopérative d’habitation, les appartements et les ajouts aux immeubles en copropriété, mais ne comprennent pas les maisons mobiles ni les maisons flottantes. Sauf indication contraire, ces termes comprennent généralement le terrain sur lequel la maison est située.

Maison neuve ou ayant fait l’objet de rénovations majeures – Cette expression désigne une maison (ou une habitation) qui est nouvellement construite, qui a fait l’objet de rénovations majeures (lisez la définition de rénovation majeure ci-après), qui a fait l’objet d’un ajout majeur dans le cadre de la rénovation de la maison existante ou qui a été convertie d’une utilisation non-résidentielle à une utilisation résidentielle pour des particuliers.

Organisme de services publics – Il s’agit d’un organisme à but non lucratif, d’un organisme de bienfaisance, d’une municipalité, d’une administration scolaire, d’une administration hospitalière, d’un collège public ou d’une université.

Proche – Un proche est un particulier qui vous est lié par les liens du sang, du mariage, de l’union de fait ou de l’adoption au sens de la *Loi de l’impôt sur le revenu*.

L’expression « liens du sang » se limite aux parents, aux enfants ou à d’autres descendants, ou aux frères et sœurs. L’expression « liens du mariage » comprend votre conjoint ou une personne qui lui est liée par les liens du sang ou de l’adoption.

Toutefois, seulement aux fins du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, un proche inclut également un ex-époux ou un ancien conjoint de fait du particulier.

Aussi, aux fins des règles transitoires de la TVH pour la cession de contrats d’achats et pour la revente de certaines habitations situées en Ontario et en Colombie-Britannique, les oncles et les tantes pourraient être considérés comme des proches de leurs neveux et nièces.

Province participante – Les provinces participantes sont la Colombie-Britannique, le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse, l’Ontario et Terre-Neuve-et-Labrador.

Rénovation majeure – Dans le cas d’une maison, il s’agit généralement de la totalité, ou presque (90 % ou plus), de l’intérieur de cette maison existante qui a été rénovée ou remplacée. Si une maison a fait l’objet de rénovations majeures, généralement, elle est traitée comme une maison nouvellement construite. Pour en savoir plus sur l’étendue et le type de modifications qui doivent être effectuées à une maison pour que l’on considère qu’elle a fait l’objet de rénovations majeures, lisez « Rénovation majeure, ajout majeur et conversion », à la page 45.

Teneur en taxe – Généralement, la teneur en taxe d’un bien désigne le montant de TPS/TVH payable au moment de la dernière acquisition du bien ainsi que sur les améliorations que vous effectuez à ce bien depuis cette dernière acquisition, moins tous les montants qui vous ont été remboursés ou qui pourraient vous être remboursés (par exemple, un remboursement ou une remise, mais non les crédits de taxe sur les intrants). Le calcul de la teneur en taxe tient compte de toute dépréciation de la valeur du bien depuis la dernière acquisition (p. ex., lorsque vous l’avez acquis ou êtes considéré l’avoir acquis, soit celui qui vient en premier lieu).

Vous pourriez avoir à tenir compte de la teneur en taxe d’un bien si vous êtes un inscrit et que vous en augmentez, ou en diminuez l’usage dans vos activités commerciales.

Qu’est-ce que la TPS/TVH?

La taxe sur les produits et services (TPS) est une taxe imposée sur la plupart des fournitures de produits et services effectuées au Canada. La TPS s’applique aussi aux fournitures d’immeuble (terrain et bâtiment) et aux biens incorporels, tels que les marques de commerce, les droits d’utilisation de brevets et les produits numérisés téléchargés d’Internet et payés séparément.

Les provinces participantes ont harmonisé leur taxe de vente provinciale avec la TPS pour introduire la taxe de vente harmonisée (TVH) dans ces provinces. Généralement, la TVH s’applique aux mêmes produits et services que ceux qui sont assujettis à la TPS. Dans certaines provinces participantes, il y a des remboursements au point de vente équivalents à la partie provinciale de la TVH sur certains articles désignés.

Les inscrits à la TPS/TVH qui effectuent des fournitures taxables (sauf celles qui sont détaxées) dans les provinces participantes perçoivent la taxe au taux applicable de la

TVH (consultez le tableau à la page suivante). Les inscrits perçoivent la taxe au taux de la TPS de 5 % sur les fournitures taxables effectuées dans le reste du Canada (sauf sur les fournitures détaxées). Pour en savoir plus, consultez le guide RC4022, *Renseignements généraux sur la TPS/TVH pour les inscrits*.

Le 1^{er} juillet 2010, l'Ontario a harmonisé sa taxe de vente au détail avec la TPS pour introduire la TVH en Ontario au taux de 13 % (5 % pour la partie fédérale et 8 % pour la partie provinciale).

Le 1^{er} juillet 2010, la Colombie-Britannique a harmonisé sa taxe de vente provinciale avec la TPS pour introduire la TVH en Colombie-Britannique, au taux de 12 % (5 % pour la partie fédérale et 7 % pour la partie provinciale).

De plus, le 1^{er} juillet 2010, la Nouvelle-Écosse a augmenté son taux de la TVH pour le porter à 15 % (5 % pour la partie fédérale et 10 % pour la partie provinciale).

En raison de ces changements récents, le taux de la TVH peut changer selon la province. Le tableau ci-dessous présente les taux applicables de la TPS/TVH.

Taux de la TPS/TVH		
	Avant le 1 ^{er} juillet 2010	Le 1 ^{er} juillet 2010 ou après
Ontario	TPS de 5 %	TVH de 13 %
Colombie-Britannique	TPS de 5 %	TVH de 12 %
Nouvelle-Écosse	TVH de 13 %	TVH de 15 %
Nouveau-Brunswick	TVH de 13 %	TVH de 13 %
Terre-Neuve-et-Labrador	TVH de 13 %	TVH de 13 %
Territoires et les autres provinces au Canada	TPS de 5 %	TPS de 5 %

Exception pour certaines ventes de maisons neuves

Des règles particulières s'appliquent pour déterminer le taux de la TPS/TVH applicable à la vente d'habitations neuves. Pour en savoir plus, lisez « Ventes et reventes d'habitations neuves – Ontario et Colombie-Britannique », à la page 15.

Comment fonctionne la TPS/TVH?

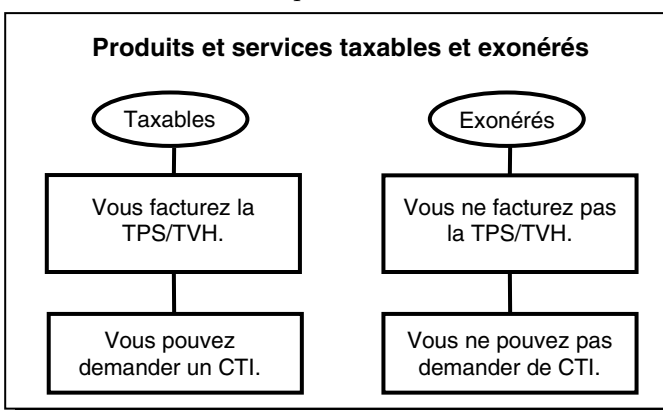
Généralement, si vous êtes un inscrit à la TPS/TVH, vous devez facturer et percevoir la TPS/TVH sur les fournitures taxables (sauf les fournitures détaxées) que vous effectuez au Canada. Vous devez également produire régulièrement une déclaration de TPS/TVH pour déclarer cette taxe.

Exception

Dans certains cas, vous n'avez pas à percevoir la TPS/TVH sur une vente d'immeuble taxable. L'acheteur pourrait plutôt avoir à payer la taxe directement à nous. Pour en savoir plus, lisez « Qui doit verser la taxe sur une vente d'immeubles taxables – le vendeur ou l'acheteur? », à la page 16.

Si vous êtes inscrit à la TPS/TVH, vous pouvez demander un crédit de taxe sur les intrants (CTI) dans votre déclaration de TPS/TVH pour récupérer la TPS/TVH payée ou payable sur vos achats et dépenses que vous utilisez, consommez ou fournissez dans le cadre de vos activités commerciales. Habituellement, les activités commerciales sont celles que vous exercez pour effectuer des fournitures taxables de produits et services (y compris les fournitures détaxées). Pour en savoir plus sur les CTI, lisez « Demande de crédits de taxe sur les intrants », à la page 27.

Pour le consommateur, il n'y a aucune différence entre les fournitures de produits et services détaxées et exonérées car aucune taxe n'est perçue dans les deux cas. Cependant, la différence pour vous, en tant qu'inscrit, est que même si vous ne percevez pas de TPS/TVH sur les produits et services détaxés ou exonérés, vous pouvez uniquement demander des CTI pour la TPS/TVH payée ou payable sur les achats effectués et les dépenses engagées pour fournir des produits et services détaxés. Vous ne pouvez pas demander des CTI pour la TPS/TVH payée ou payable sur les achats ou les dépenses utilisés pour fournir des fournitures exonérées de produits et services.



Lorsque vous remplissez votre déclaration de TPS/TVH, déduisez vos CTI (TPS/TVH payée ou payable) de la TPS/TVH que vous avez facturée à vos clients. Le résultat est votre **taxe nette**. Pour en savoir plus sur la taxe nette, lisez « Calcul de votre taxe nette (ligne 109 de votre déclaration de TPS/TVH) », à la page 24.

Remarque

Des règles particulières s'appliquent aux organismes de bienfaisance. Pour en savoir plus, consultez le guide RC4082, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes de bienfaisance*.

Si vous n'êtes pas un inscrit à la TPS/TVH, vous ne facturez pas la TPS/TVH sur vos fournitures de produits et services ou sur vos locations d'immeubles, et vous ne pouvez pas demander de crédits de taxe sur les intrants pour récupérer la taxe payée ou payable sur les achats et les dépenses qui sont liés à vos fournitures.

Cependant, si vous êtes un organisme de services publics, vous pourriez avoir droit à un remboursement pour les organismes de services publics. Pour en savoir plus, consultez le guide RC4034, *Remboursement de la TPS/TVH pour les organismes de services publics*.

Si vous n'êtes pas un inscrit et que vous effectuez une vente taxable d'immeuble, vous pourriez avoir le droit de demander un remboursement pour récupérer en partie ou en totalité la TPS/TVH que vous avez payée lorsque que vous avez acheté la maison ou lorsque que vous y avez effectué des rénovations majeures (lisez « Remboursement pour la vente taxable d'immeubles par un non-inscrit », à la page 49).

Qui paie la TPS/TVH?

Presque tout le monde doit payer la TPS/TVH sur les achats de fournitures taxables de produits et services (autres que les fournitures détaxées). La TPS/TVH s'applique également à la plupart des fournitures de biens meubles incorporels et certaines fournitures d'immeubles. Toutefois, les Indiens et certains groupes et organisations (comme certains gouvernements provinciaux et territoriaux) ne paient pas toujours la TPS/TVH sur leurs achats. Pour en savoir plus, consultez le guide RC4022, *Renseignements généraux sur la TPS/TVH pour les inscrits*.

Qui perçoit la TPS/TVH?

Généralement, les inscrits à la TPS/TVH doivent percevoir la TPS/TVH sur toutes les fournitures taxables (sauf celles qui sont détaxées) de produits et services qu'ils fournissent à leurs clients. Les inscrits et les non-inscrits à la TPS/TVH doivent généralement charger et percevoir la TPS/TVH sur la vente d'immeubles au Canada. Toutefois, des règles spéciales s'appliquent. Pour en savoir plus sur les transactions pour lesquelles vous devez percevoir la TPS/TVH sur la vente d'immeubles taxables et celles à l'égard desquelles vous ne devez pas le faire, lisez « Qui doit verser la taxe sur une vente d'immeubles taxables – le vendeur ou l'acheteur? », à la page 16.

Fournitures taxables

La plupart des produits (comme les biens) et services (y compris ceux qui sont détaxés) fournis ou importés au Canada sont assujettis à la TPS/TVH.

Fournitures taxables au taux de 5 %, 12 %, 13 % ou 15 %

Généralement, la TPS/TVH s'applique aux transactions suivantes :

- les ventes et les locations d'immeubles commerciaux;
- les ventes d'immeubles résidentiels nouvellement construits (certaines ventes d'habitations neuves pour lesquelles le contrat de vente a été conclu avant le 31 octobre 2007 peuvent faire l'objet d'un taux précédent de la TPS/TVH). Pour en savoir plus, lisez « Ventes et

reventes d'habitations neuves – Ontario et Colombie-Britannique », à la page 15.;

- les services de construction;
- les matériaux de construction (par exemple, le bois, les revêtements isolants, les cloisons sèches);
- les équipements et outils de constructions (ventes et locations);
- les fosses septiques;
- les systèmes de sécurité;
- les services de plomberie et d'électricité;
- les systèmes de chauffage, de refroidissement et de ventilation;
- le revêtement du sol;
- les armoires;
- les services d'installation (par exemple, l'installation des systèmes de chauffage, de refroidissement et de ventilation, le revêtement du sol, les armoires);
- les montages et les appareils électroménagers;
- les services de décoration et d'organisation;
- les services architecturaux et d'ingénierie;
- les services juridiques et de comptabilité;
- les services fournis par les arpenteurs géomètres;
- les services fournis par les agents immobiliers;
- les ventes et les locations d'automobiles;
- l'essence;
- les réparations d'automobiles et de l'équipement;
- les ordinateurs et les mobiliers.

Remarques

Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive. Il ne s'agit que d'exemples de certains biens et services qui sont généralement assujettis à la TPS/TVH lorsqu'ils sont fournis par un inscrit. Il convient de noter que la vente d'immeubles peut être assujettie à la TPS/TVH même si elle est effectuée par un non-inscrit.

Si vous participez à la construction d'habitations, il est fort probable que vous ne fournirez pas de produits et services détaxés pas plus que vous n'en achèterez.

Les produits et services taxables au taux de 0 % (détaxés) incluent les produits alimentaires, les produits agricoles, les médicaments sur ordonnances et les exportations.

Pour en savoir plus, consultez la série des mémorandums sur la TPS/TVH, chapitre 4, *Fournitures détaxées*.

Fournitures exonérées

Un nombre limité de biens et services liés à l'industrie de la construction sont exonérés de la TPS/TVH. Cela signifie qu'ils ne sont pas assujettis à la TPS/TVH. Si vous effectuez une fourniture exonérée, vous ne facturez pas à

vos clients la TPS/TVH sur cette fourniture. Vous ne pouvez pas demander de crédit de taxe sur les intrants pour la taxe payée ou payable sur les achats que vous avez effectués ni sur les dépenses que vous avez engagées pour effectuer les fournitures exonérées.

Voici quelques exemples de produits et services exonérés :

- la plupart des ventes d'habitations résidentielles occupées auparavant. Pour en savoir plus, lisez « Ventes exonérées d'habitations », à la page 45;
- les loyers résidentiels à long terme (d'un mois ou plus);
- les frais de logements en copropriété;
- la plupart des services fournis par les institutions financières, comme les prêts d'argent, le maintien des comptes de dépôt, ou l'émission d'une police d'assurance par un assureur;
- certaines ventes d'immeubles par des particuliers et des fiducies personnelles. Pour en savoir plus, lisez « Ventes d'immeubles par des particuliers et des fiducies personnelles », à la page 50;
- certains services fournis par les municipalités. Pour en savoir plus, lisez « Acquérir des biens et services d'une municipalité », à la page 51;
- certains immeubles fournis par des organismes à but non lucratif, des organismes de bienfaisance et d'autres organismes de services publics. Pour en savoir plus, lisez « Acquérir des immeubles d'un OSP (autre qu'une municipalité) », à la page 50.

Avant de commencer la construction

Avant de commencer la construction, il est important de connaître les termes, expressions et concepts en matière de TPS/TVH qui s'appliquent à l'industrie de la construction. Les termes et expressions **maison**, **inscrit**, **établissement de soins pour bénéficiaires internes**, **fourniture**, **fourniture à soi-même** et **constructeur** comportent tous des significations très particulières aux fins de la TPS/TVH, et sont définies aux pages 7 et 8 de ce guide.

Qu'est-ce qu'une fourniture de biens ou de services?

Généralement, une fourniture de biens ou de services offre des biens ou des services de n'importe quelle façon, y compris par une vente, un transfert, un troc, un échange, une licence, une location, un bail, un don ou une cession. Par conséquent, si vous fournissez un bien ou un service de n'importe quelle façon, vous effectuez une fourniture.

Si vous effectuez une fourniture, il est important d'établir la nature de ce que vous fournissez (bien ou service) puisque les règles relatives à la facturation et à la perception de la TPS/TVH s'appliqueront en fonction de cette détermination. Par exemple, les règles relatives à la facturation et à la perception de la taxe sur une vente d'immeubles sont différentes de celles relatives à la

facturation sur la prestation de services de construction. Pour en savoir plus, lisez « Que fournissez-vous – des services de construction ou un bien? », à la page suivante.

Qu'est-ce qu'une fourniture à soi-même?

L'expression « fourniture à soi-même » décrit une situation où un constructeur est considéré avoir effectué une fourniture par vente d'immeubles et, au même moment, avoir acheté de nouveau le bien. Pour déterminer si vous êtes un constructeur, lisez « Êtes-vous un constructeur aux fins de la TPS/TVH », à la page suivante.

Les règles relatives à la fourniture à soi-même peuvent s'appliquer aux constructeurs d'habitations neuves ou d'habitations qui ont fait l'objet de rénovations majeures, peu importe si la personne est un inscrit à la TPS/TVH ou non. Si vous êtes un constructeur d'une habitation neuve ou d'une habitation qui fait l'objet de rénovations majeures, il se peut que nous considérions que vous avez effectué une fourniture à soi-même de ces habitations (c'est-à-dire qu'il se peut que nous considérions que vous l'avez vendue et rachetée) si vous louez l'habitation à un particulier à des fins résidentielles à long terme et que ce particulier est le premier à occuper l'habitation comme lieu de résidence ou, si en tant que particulier, vous êtes le premier à occuper l'habitation à des fins résidentielles.

Les règles relatives à la fourniture à soi-même ont pour objet de s'assurer qu'un constructeur qui construit une habitation ou qui y effectue une rénovation majeure et qui, par la suite, la loue ou l'utilise à des fins personnelles, est traité de la même façon qu'une personne qui **n'est pas** un constructeur et qui a acheté une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures.

Si vous construisez une maison neuve et que vous l'utilisez comme maison-modèle, nous ne considérons pas que vous avez effectué une fourniture à soi-même jusqu'à ce que vous occupiez la maison à des fins résidentielles ou que vous la louiez à un particulier à des fins résidentielles à long terme. Si vous vendez la maison-modèle avant qu'elle ne soit occupée à des fins résidentielles, les règles relatives à la fourniture à soi-même ne s'appliquent pas et la vente de la maison-modèle est assujettie à la TPS/TVH.

Si vous êtes un constructeur et que vous êtes considéré avoir effectué une fourniture à soi-même d'une habitation, vous devez généralement rendre compte de la TPS/TVH sur la fourniture à soi-même en la déclarant dans une déclaration de TPS/TVH, peu importe si vous êtes ou non un inscrit à la TPS/TVH. Dans ce cas, le montant de la TPS/TVH dont vous devez rendre compte sur la fourniture à soi-même que vous êtes réputé avoir effectuée est calculé selon la juste valeur marchande de l'habitation (bâtiment et terrain) à la date de la fourniture à soi-même. Pour en savoir plus, lisez « Lorsque vous avez terminé la construction », à la page 41.

Règles transitoires de la TVH pour les fournitures à soi-même en Ontario, en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse

Pour en savoir plus sur la façon dont la TVH s'appliquera aux fournitures à soi-même d'habitations neuves en Ontario et en Colombie-Britannique, consultez l'info TPS/TVH GI-091, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements à l'intention des propriétaires d'habitations locatives neuves*.

Pour en savoir plus sur la façon dont les règles transitoires pour l'augmentation de taux de la TVH s'appliqueront aux fournitures à soi-même en Nouvelle-Écosse, consultez l'info TPS/TVH GI-104, *Augmentation de taux de la TVH en Nouvelle-Écosse : vente et location d'habitations neuves en Nouvelle-Écosse*.

Les règles transitoires de la TVH s'appliquent à toutes les fournitures à soi-même d'habitations neuves décrites dans ce guide qui ont lieu dans l'une de ces provinces.

Que fournissez-vous – des services de construction ou un bien?

L'application de la TPS/TVH diffère selon que vous fournissez des services de construction ou des immeubles. Par exemple, fournissez-vous des services de construction d'une maison ou fournissez-vous des immeubles, c'est-à-dire, vendez-vous la maison et le terrain?

Une fois que vous connaissez la nature de votre fourniture, vous pouvez déterminer les règles que vous devez appliquer à la facturation et à la perception de la TPS/TVH, puisqu'il s'agira de différentes règles selon la fourniture que vous effectuez. La nature de la fourniture indiquera également si vous êtes un « constructeur » d'une maison aux fins de la TPS/TVH. Pour en savoir plus sur l'importance de déterminer si vous êtes un constructeur aux fins de la TPS/TVH, lisez « Êtes-vous un constructeur aux fins de la TPS/TVH? », ci-après.

Voici des facteurs dont vous devez tenir compte lorsque vous déterminez si vous avez effectué une prestation de services ou une fourniture de biens :

- Que fournissez-vous selon le contrat? Par exemple, s'il s'agit d'un contrat de vente d'une maison neuve, y compris le terrain sur lequel la maison doit être construite, vous effectuez une fourniture d'immeubles. Si le contrat vise seulement des services de construction (par exemple, la construction d'une maison sur le terrain appartenant à votre client), vous avez, généralement, fourni un service.
- Qui possède le terrain au moment de la construction de la maison? Par exemple, si vous possédez le terrain pendant que vous réalisez la construction de la maison, cela indique que vous effectuez une fourniture d'immeubles.
- Qui doit payer l'impôt foncier pendant que la construction est en cours? Par exemple, si vous devez payer l'impôt foncier directement à l'autorité taxatrice, cela peut indiquer que vous effectuez une fourniture d'immeubles.
- Transférerez-vous le titre juridique de l'immeuble à l'acheteur à la fin du contrat? Par exemple, si vous

transférez le titre juridique du bien, vous effectuez une fourniture d'immeubles.

Remarque

Vous effectuez également une fourniture d'immeubles si vous fournissez l'immeuble à une autre personne par bail ou licence ou si vous vendez ou cédez un droit sur l'immeuble.

Pour en savoir plus sur la détermination de la nature d'une fourniture, consultez la série des mémorandums sur la TPS/TVH, chapitre 19.1, *Les immeubles et la TPS/TVH*, ou appelez-nous au **1-800-959-8296**.

Êtes-vous un constructeur aux fins de la TPS/TVH?

Aux fins de la TPS/TVH, le terme constructeur comporte une signification très particulière qui ne se limite pas à une personne qui construit physiquement des habitations.

Il est important de déterminer si vous êtes un constructeur d'une maison aux fins de la TPS/TVH puisque de nombreuses règles spéciales s'appliquent aux constructeurs. Le présent guide examine ces règles spéciales ainsi que les règles générales qui s'appliqueront aux autres personnes participant à la construction d'habitations qui ne sont pas des constructeurs (par exemple, une personne qui a seulement fourni des services de construction et qui n'a aucun droit sur le terrain où l'habitation a été construite).

Généralement, vous êtes un constructeur d'habitations ou d'un ajout à une habitation à logements multiples dans les cas suivants :

- vous avez réalisé la construction de l'habitation ou y avez apporté des rénovations majeures ou construit un ajout ou vous avez engagé une autre personne pour le faire, sur le terrain qui vous appartient ou que vous avez acquis par bail. Dans ce cas, vous n'êtes pas un constructeur si votre seul droit sur le terrain est le droit d'acheter l'habitation ou un droit sur l'habitation d'un constructeur;
- vous acquérez un droit sur l'habitation lorsqu'elle est déjà en cours de construction ou fait déjà l'objet de rénovations majeures ou lorsque l'ajout est en cours de construction, sauf s'il s'agit d'un droit d'acheter l'habitation ou d'un droit sur l'habitation d'un constructeur;
- vous acquérez un droit sur l'habitation avant que quiconque ne l'occupe, et votre principal objectif de l'acquisition du droit est soit de vendre la maison ou le droit, soit de louer la maison à une personne qui ne l'utilisera pas à des fins personnelles (par exemple, vous louez la maison à un autre locateur);
- vous acquérez un droit sur un logement en copropriété avant que le logement ne soit enregistré comme un logement en copropriété ou avant qu'aucune autre personne ne l'occupe, et votre principal objectif de l'acquisition du droit est soit de vendre le logement, soit de le louer à une personne qui ne l'utilisera pas à des fins personnelles (par exemple, vous louez le logement à un autre locateur).

Remarque

Un droit sur une habitation est, généralement, tout droit sur le terrain où la maison a été construite. Par exemple, si vous recevez le titre du terrain, vous avez acquis un droit sur l'habitation. Si vous concluez un contrat de location relatif au terrain, vous avez acquis généralement un droit sur l'habitation.

Exception pour certains particuliers

Vous n'êtes pas un constructeur si vous êtes un particulier dont les activités correspondent à l'une des situations susmentionnées et que ces activités **ne sont pas** exercées dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire à caractère commercial. Par exemple, vous n'êtes pas un constructeur d'une habitation aux fins de la TPS/TVH si vous êtes un particulier qui a construit l'habitation sur un terrain qui vous appartient et qu'elle est votre lieu de résidence habituelle.

Vous pouvez aussi être un constructeur si vous avez converti un immeuble commercial qui vous appartient ou que vous avez un droit y afférent dans une maison, même si vous n'avez pas fait de rénovations majeures. Pour en savoir plus, lisez « Rénovation majeure, ajout majeur et conversion », à la page 45.

Il importe de noter que, pour être le constructeur de la maison, il n'est pas nécessaire que vous réalisiez physiquement la construction ou les rénovations majeures. Tel qu'indiqué ci-dessus, vous pouvez aussi être considéré comme un constructeur, par exemple, si vous engagez une autre personne pour la construction, si les travaux sont déjà en cours par une autre personne lorsque vous acquérez un droit sur la maison ou même si la construction de la maison est entièrement achevée lorsque vous l'acquérez ou que vous en acquérez le droit.

Si vous achetez une maison en vue d'y apporter des rénovations majeures et de la revendre, vous êtes le constructeur de la maison même s'il ne s'agit que d'une activité ponctuelle et que vous n'avez aucune intention de le faire régulièrement ou plus jamais.

Remarque

Vous n'êtes pas un constructeur si vous avez effectué **seulement** une fourniture de services de construction et que vous ne possédez ni le terrain ni un droit y afférent sur lequel l'habitation ou l'ajout est en cours de construction. Pour savoir si vous avez effectué une fourniture de services de construction, lisez « Que fournissez-vous – des services de construction ou un bien? », à la page 12.

Devez-vous vous inscrire à la TPS/TVH?

Généralement, vous devez vous inscrire à la TPS/TVH si vous effectuez des fournitures taxables au Canada.

Toutefois, vous **n'avez pas** à vous inscrire à la TPS/TVH dans les cas suivants :

- vous êtes un petit fournisseur. Pour en savoir plus, lisez « Qu'est-ce qu'un petit fournisseur? », ci-après;

- votre seule activité commerciale est la vente d'immeubles effectuée en dehors du cadre d'une entreprise. Bien que vous n'avez pas à vous inscrire à la TPS/TVH dans ce cas, votre vente d'immeuble peut tout de même être taxable et il se peut alors que vous ayez à facturer et à percevoir la taxe). Pour en savoir plus, lisez « Facturer la TPS/TVH », à la page suivante et « Ventes d'immeubles par des particuliers et des fiducies personnelles », à la page 50;

- vous êtes un non-résident qui n'exploite pas d'entreprise au Canada. Si vous êtes un non-résident, consultez le guide RC4027, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les non-résidents qui font affaire au Canada*.

En tant qu'inscrit à la TPS/TVH, vous devez, généralement, facturer la TPS/TVH sur vos fournitures taxables (sauf les fournitures détaxées) et produire des déclarations de TPS/TVH à intervalles réguliers pour déclarer la taxe. Vous avez aussi le droit de demander des crédits de taxe sur les intrants (CTI) pour récupérer la TPS/TVH payée ou payable sur les achats et les dépenses aux fins d'utilisation, de consommation ou de fourniture pour effectuer les fournitures taxables (y compris les fournitures détaxées). Pour en savoir plus, lisez « Production des déclarations de TPS/TVH », à la page 22.

Exception

Des règles spéciales s'appliquent à la facturation et à la perception de la TPS/TVH sur les ventes d'immeubles taxables. Pour en savoir plus, lisez « Facturer la TPS/TVH », à la page suivante.

Qu'est-ce qu'un petit fournisseur?

Vous êtes un petit fournisseur et vous n'avez pas à vous inscrire à la TPS/TVH si vous remplissez **l'une** des conditions suivantes :

- Vous êtes un **propriétaire unique**, et le total des recettes provenant des fournitures taxables de toutes vos entreprises (avant déduction des dépenses) ne dépasse pas 30 000 \$ au cours des quatre derniers trimestres civils ou au cours d'un seul trimestre.
- Vous êtes une **société de personnes ou une société (personne morale)**, et le total des recettes* provenant de vos fournitures taxables (avant déduction des dépenses) ne dépasse pas 30 000 \$ au cours des quatre derniers trimestres civils ou au cours d'un seul trimestre.
- Vous êtes un **organisme de services publics** (organisme de bienfaisance, organisme à but non lucratif, municipalité, université, collège public, administration scolaire ou administration hospitalière) et le total de vos recettes qui proviennent des fournitures taxables découlant de toutes les activités de l'organisme ne dépasse pas 50 000 \$ au cours des quatre derniers trimestres civils ou au cours d'un seul trimestre. Un seuil de recettes brutes de 250 000 \$ s'applique aussi aux organismes de bienfaisance et aux institutions publiques. Pour en savoir plus, consultez le guide RC4082, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes de bienfaisance*.

*Total des recettes

Dans tous les cas, le total des recettes provenant des fournitures taxables désigne vos recettes à l'échelle mondiale provenant de vos fournitures de produits et services qui sont assujetties à la TPS/TVH (y compris les fournitures détaxées) ou qui le seraient si elles étaient fournies au Canada. Toutefois, ce total n'inclut pas l'achalandage, les services financiers et les ventes d'immobilisations. Vous devez aussi inclure dans ce calcul le total des recettes provenant des fournitures taxables de tous vos associés aux fins de la TPS/TVH. Appelez-nous si vous avez besoin d'aide pour déterminer si vous êtes associé à une autre personne.

En résumé, si le total des recettes provenant de vos fournitures taxables dépasse 30 000 \$ (50 000 \$ pour les organismes de services publics) dans un trimestre civil ou au cours des quatre derniers trimestres civils, vous cessez d'être un petit fournisseur et vous devez vous inscrire à la TPS/TVH. Appelez-nous au 1-800-959-7775 si c'est le cas.

Inscription volontaire

Si vous êtes un petit fournisseur et que vous exercez une activité commerciale au Canada, vous pouvez **choisir** de vous inscrire volontairement, même si vous n'êtes pas tenu de le faire. Si vous vous inscrivez volontairement, vous devez percevoir et verser la TPS/TVH sur vos fournitures taxables de produits et services et vous pouvez demander des CTI pour récupérer la TPS/TVH payée ou payable sur vos achats et vos dépenses liés à la réalisation de ces fournitures taxables. Vous devez être inscrit pendant au moins un an avant de demander l'annulation de votre inscription, si vous êtes toujours un petit fournisseur.

Si vous choisissez de ne pas vous inscrire, vous ne facturez pas la TPS/TVH à vos clients (sauf sur certaines fournitures d'immeubles taxables), et la TPS/TVH que vous payez sur vos dépenses d'entreprise devient un coût pour lequel vous ne pouvez pas demander de CTI. Cependant, dans certaines circonstances vous pourriez avoir le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH que vous avez payée sur certaines dépenses engagées pour la vente d'un immeuble.

Facturer la TPS/TVH

Généralement, si vous êtes un inscrit à la TPS/TVH et que vous effectuez des fournitures taxables de biens ou de services au Canada (sauf une fourniture détaxée), vous devez facturer la TPS/TVH à l'acheteur. Par exemple, si vous êtes électricien et que vous effectuez l'installation électrique dans une maison neuve pour un constructeur et que vous êtes un inscrit, vous facturerez la TPS/TVH au constructeur pour vos services. Aussi, selon la règle générale, vous seriez tenu de percevoir la TPS/TVH sur une vente taxable d'immeuble situé au Canada, que vous soyez ou non un inscrit. Pour savoir si une fourniture d'immeubles ou une fourniture de services ou de biens meubles incorporels liés aux immeubles est effectuée au Canada ou à l'étranger, consultez la série des mémorandums sur la TPS/TVH, chapitre 19.1, *Les immeubles et la TPS/TVH*.

Exception

Des règles spéciales s'appliquent à la perception, à la déclaration et au versement de la TPS/TVH sur une vente d'immeubles taxables effectuée au Canada. Ces règles spéciales seront présentées dans les prochaines sections.

L'endroit où vous effectuez la fourniture détermine si vous facturez la TPS ou la TVH. Généralement, si vous effectuez une fourniture dans une province participante, vous facturez la TVH et si vous effectuez une fourniture dans une province non participante, vous facturez la TPS. Pour en savoir plus, lisez « Quel taux de taxe s'applique – la TPS ou la TVH? », à la page 17.

Le montant de TPS/TVH que vous devez facturer est calculé en fonction du montant total que vous facturez à l'acheteur. Ce montant peut comprendre tous les montants que vous facturez à l'acheteur relatifs à la main-d'œuvre, à la majoration et aux montants que vous facturez pour récupérer les coûts que vous engagez pour acquérir des biens ou services que vous utilisez dans le cadre de la fourniture taxable.

À titre d'inscrit à la TPS/TVH, vous avez le droit de demander des CTI pour récupérer la TPS/TVH payée ou payable sur les achats effectués et les dépenses engagées quant à vos fournitures taxables. Pour en savoir plus, lisez « Demande de crédits de taxe sur les intrants », à la page 27.

Quel taux de TPS/TVH s'applique à la vente d'immeubles?

À partir du 1^{er} juillet 2010, les taux de la TPS/TVH sont les suivants :

- TPS 5 %;
- TVH 12 % (5 % partie fédérale et 7 % partie provinciale);
- TVH 13 % (5 % partie fédérale et 8 % partie provinciale);
- TVH 15 % (5 % partie fédérale et 10 % partie provinciale).

Afin de déterminer quel taux de TVH s'applique, consultez le tableau, à la page 9.

Il existe des règles transitoires afin de déterminer le taux de TPS/TVH qui s'applique à une vente d'immeubles taxables lorsque la transaction chevauche les dates d'entrée en vigueur des réductions du taux de la TPS/TVH de 2006 et de 2008. Des règles transitoires existent également pour l'introduction de la TVH en Ontario et en Colombie-Britannique ainsi que pour l'introduction du nouveau taux de TVH de la Nouvelle-Écosse le 1^{er} juillet 2010.

Réductions de taux – Vente d'immeubles autres que des habitations

À l'exception d'une vente taxable ou d'une fourniture à soi-même d'habitations, la TPS/TVH s'applique à une vente d'immeubles taxables aux taux suivants :

- la TPS de 5 % ou la TVH de 12 %, 13 % ou 15 % (pour obtenir des renseignements sur le taux de la TVH, consultez le tableau, à la page 9) s'applique si la propriété et la possession sont transférées après le 31 décembre 2007;
- la TPS de 6 % ou la TVH de 14 % s'applique si la propriété et la possession ont été transférées après le 30 juin 2006 et que la propriété ou la possession a été transférée avant le 1^{er} janvier 2008.

Pour connaître les règles transitoires qui s'appliquent à la détermination du taux de la TPS/TVH s'appliquant aux ventes d'habitations taxables, lisez « Réductions de taux – Vente d'habitations neuves », ci-dessous. Pour en savoir plus sur les règles transitoires de fournitures d'immeubles par bail, licence ou accord semblable et les fournitures de produits et services taxables liées à l'industrie de la construction, consultez l'avis 226, *Réduction du taux de la TPS/TVH en 2008*. Pour en savoir plus sur les règles transitoires qui s'appliquent à la fourniture de soi-même d'habitations, consultez le bulletin d'information technique B-096, *Réduction du taux de la TPS/TVH et les immeubles*, ou appelez-nous au 1-800-959-8296.

Réductions de taux – Vente d'habitations neuves

Selon les règles transitoires, certaines ventes taxables d'habitations neuves seront encore assujetties à l'un des anciens taux de TPS/TVH (6 %, 7 %, 14 % ou 15 %). Les règles suivantes s'appliquent **seulement** à la vente taxable d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures (y compris le terrain sous-jacent si celui-ci est vendu avec l'habitation dans le cadre du même accord écrit). Ces règles ne s'appliquent pas dans tout autre cas.

Remarque

Si un taux antérieur s'applique, l'acheteur peut demander un remboursement transitoire de la TPS/TVH. Pour en savoir plus, lisez la page 49.

Si vous effectuez une vente taxable d'une habitation neuve, la TPS/TVH s'applique aux taux suivants :

- la TPS de 5 % ou la TVH de 12 %, de 13 % ou de 15 % si la propriété et la possession sont toutes deux transférées à l'acheteur, selon un contrat de vente écrit conclu après le 30 juin 2010 (lisez les règles transitoires de l'Ontario, de la Colombie-Britannique ou de la Nouvelle-Écosse décrites à la page 49, et le tableau des taux à la page 9);
- la TPS de 5 % ou la TVH de 13 % s'applique si vous concluez un accord écrit avec l'acheteur après le 30 octobre 2007, et que la propriété et la possession sont toutes deux transférées selon cet accord après le 31 décembre 2007;
- la TPS de 6 % ou la TVH de 14 % s'applique si vous concluez un accord écrit avec l'acheteur après le 30 octobre 2007 et que la propriété et la possession sont toutes deux transférées selon cet accord avant le 1^{er} janvier 2008.
- la TPS de 6 % ou la TVH de 14 % s'applique si vous concluez un accord écrit avec l'acheteur après le 2 mai 2006 et avant le 31 octobre 2007, et que la propriété

et la possession sont toutes deux transférées selon cet accord après le 30 juin 2006.

- la TPS de 7 % ou la TVH de 15 % s'applique si vous concluez un accord écrit avec l'acheteur avant le 3 mai 2006.

Des règles spéciales s'appliquent à la vente d'habitations lorsque le terrain sous-jacent est fourni par bail, licence ou accord semblable. Pour en savoir plus, consultez le bulletin d'information technique B-096, *Réduction du taux de la TPS/TVH et les immeubles*, ou appelez-nous au 1-800-959-8296.

À la suite des réductions de taux en 2006 et 2008, vous pourriez également avoir droit à un remboursement transitoire dans certaines circonstances. Pour en savoir plus, lisez « Remboursement transitoire de la TPS/TVH » à la page 49.

Ventes et reventes d'habitations neuves – Ontario et Colombie-Britannique

Le 1^{er} juillet 2010, l'Ontario et la Colombie-Britannique ont harmonisé leur taxe de vente provinciale avec la TPS pour introduire la TVH. Pour en savoir plus sur les taux applicables, lisez le tableau à la page 9.

Règle générale

La TVH s'applique généralement à une vente taxable effectuée par un constructeur d'habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures en Ontario et en Colombie-Britannique dans le cas où la propriété et la possession de l'immeuble sont toutes deux transférées à l'acheteur **après juin 2010**. Toutefois, la partie provinciale de la TVH ne s'applique pas à une vente d'habitation neuve bénéficiant de droits acquis.

Ventes bénéficiant de droits acquis

Lorsque la propriété et la possession sont toutes deux transférées à l'acheteur, selon le contrat, **après le 30 juin 2010**, la vente taxable de certains types d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures peut bénéficier de droits acquis :

- en Ontario, dans le cas où un contrat de vente écrit a été conclu **le 18 juin 2009 ou avant**;
- en Colombie-Britannique, dans le cas où un contrat de vente écrit a été conclu **le 18 novembre 2009 ou avant**.

La TPS de 5 % s'applique à la vente bénéficiant de droits acquis. Pour en savoir plus, consultez l'info TPS/TVH GI-083, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements pour les constructeurs d'habitations neuves en Ontario*, l'info TPS/TVH GI-084, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements pour les constructeurs d'habitations neuves en Colombie-Britannique*, l'avis sur la TPS/TVH 244, *Taxe de vente harmonisée de l'Ontario – Questions et réponses sur les remboursements pour habitations et les règles transitoires visant les habitations et autres immeubles situés en Ontario*, et l'avis sur la TPS/TVH 246, *Taxe de vente harmonisée de la Colombie-Britannique – Questions et réponses sur les remboursements pour habitations et les règles transitoires visant les habitations et autres immeubles situés en Colombie-Britannique*.

Redressement fiscal transitoire

Dans certaines circonstances, vous pourriez être tenu de verser un montant de redressement fiscal transitoire pour une vente bénéficiant de droits acquis. Pour en savoir plus, consultez l'info TPS/TVH GI-095, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements sur le redressement fiscal transitoire pour les constructeurs d'habitations en Ontario et en Colombie-Britannique*.

Remboursement transitoire provincial pour habitations neuves

Vous pourriez également avoir droit à un remboursement transitoire provincial pour habitations neuves pour la taxe de vente au détail (TVD) de l'Ontario ou la taxe de vente provinciale (TVP) de la Colombie-Britannique comprise dans le prix de l'habitation. Dans certains cas, c'est l'acheteur qui a le droit de demander ce remboursement. Pour en savoir plus, consultez l'Info TPS/TVH GI-096, *Taxe de vente harmonisée – Remboursements transitoires provinciaux pour habitations neuves en Ontario et en Colombie-Britannique*.

Cession de contrats de vente pour les habitations bénéficiant de droits acquis

Après que vous avez conclu un contrat de vente avec un acheteur, ce dernier peut céder le contrat à une autre personne (désigné ici sous le nom d'acheteur cessionnaire). L'acheteur cessionnaire peut, à son tour, céder le contrat à un autre acheteur cessionnaire.

Lorsque certaines conditions sont remplies, votre vente d'habitation à un acheteur cessionnaire pourrait conserver ses droits acquis.

Pour en savoir plus, consultez l'Info TPS/TVH GI-097, *Taxe de vente harmonisée – Cession de contrats de vente qui visent des habitations bénéficiant de droits acquis en Ontario et en Colombie-Britannique*.

Reventes d'habitations

Lorsque l'acheteur d'une habitation bénéficiant de droits acquis est aussi considéré comme le « constructeur » de cette habitation aux fins de la TPS/TVH et que la revente est taxable, l'habitation pourrait ou non être assujettie à la TVH (au taux de 12 % ou de 13 %), selon les circonstances. Des conséquences existent également dans le cas d'un constructeur d'origine d'une habitation qui effectue la vente d'habitation neuve sur la base de droits acquis et qui réacquière l'habitation de l'acheteur d'origine ou d'un revendeur subséquent.

Pour en savoir plus, consultez l'info TPS/TVH GI-098, *Taxe de vente harmonisée – Reventes d'habitations neuves en Ontario et en Colombie-Britannique*.

Vente d'habitations neuves – Nouvelle-Écosse

Le 1^{er} juillet 2010, la Nouvelle-Écosse a augmenté son taux de la taxe de vente harmonisée pour le porter à 15 %. Pour en savoir plus sur les taux de TVH, lisez le tableau à la page 9.

La TVH de 15 % s'applique généralement à une vente taxable effectuée par un constructeur d'habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures en Nouvelle-Écosse dans

le cas où la propriété et la possession de l'immeuble sont toutes deux transférées à l'acheteur **après juin 2010**.

Toutefois, la TVH de 15 % ne s'applique pas à une vente bénéficiant de droits acquis.

Ventes bénéficiant de droits acquis

Lorsque la propriété et la possession sont toutes deux transférées à l'acheteur, selon un contrat de vente écrit, **après le 30 juin 2010**, la vente taxable de certains types d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures peut bénéficier de droits acquis dans le cas où le contrat de vente a été conclu **le 6 avril 2010 ou avant**.

Remarque

Les droits acquis ne s'appliquent pas aux immeubles d'appartements ni aux logements en copropriété de construction traditionnelle.

Pour en savoir plus, consultez l'info TPS/TVH GI-104, *Augmentation du taux de la TVH en Nouvelle-Écosse – Ventes et locations d'habitations neuves en Nouvelle-Écosse*.

Qui doit verser la taxe sur une vente d'immeubles taxables – le vendeur ou l'acheteur?

Si vous effectuez une vente d'immeuble taxable (tel que la vente d'une habitation neuve à un particulier), vous devez, généralement facturer et percevoir la taxe sur la vente, **même si vous n'êtes pas inscrit à la TPS/TVH**. Toutefois, dans certains cas, c'est l'acheteur qui doit nous verser la taxe directement plutôt que vous la payer.

Remarque

Ces renseignements ne s'appliquent pas si vous êtes considéré avoir effectué une fourniture à soi-même. Pour en savoir plus sur la façon de nous verser la taxe pour une fourniture à soi-même, lisez les renseignements qui s'appliquent à vous dans la section « Lorsque vous avez terminé la construction », à la page 41.

Généralement, si vous êtes le vendeur, vous **ne percevez pas** la taxe auprès de l'acheteur lorsque vous effectuez une vente d'immeuble dans l'un des cas suivants :

- l'acheteur est inscrit à la TPS/TVH. Cette règle ne s'applique pas si vous effectuez une vente taxable d'habitation;
- vous êtes un non-résident du Canada. Cette règle s'applique également si vous êtes considéré comme un résident seulement pour certaines activités que vous exercez par l'entremise d'un établissement stable au Canada;
- vous et l'acheteur avez fait le choix de type 2 au moyen du formulaire GST22, *Immeubles – Choix visant à rendre taxables certaines ventes*.

Remarque

Ces règles s'appliquent uniquement pour les ventes d'immeubles taxables. Elles ne s'appliquent pas, par

exemple, si vous louez un immeuble ou le fournissez de toute autre façon.

Si vous n'êtes pas tenu de percevoir la taxe sur votre vente d'immeuble taxable parce que l'une des conditions énumérées précédemment s'applique, l'acheteur doit nous déclarer et nous verser directement toute taxe due sur son achat.

Le vendeur perçoit et verse la taxe

Si vous êtes un vendeur et devez percevoir la taxe due sur votre vente taxable d'immeubles, y compris une maison, vous devez tenir compte de la taxe de la façon suivante :

- Si vous êtes inscrit à la TPS/TVH, inscrivez la TPS/TVH percevable à la **ligne 103** de votre déclaration de TPS/TVH régulière pour calculer votre taxe nette pour la période de déclaration au cours de laquelle la TPS/TVH est devenue percevable (ou inscrivez-la dans votre calcul de la **ligne 105** si vous produisez par voie électronique).
- Si vous n'êtes pas inscrit à la TPS/TVH, inscrivez la taxe percevable à la **ligne 103** du formulaire GST62, *Déclaration de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) (non personnalisée)*. Vous devez produire cette déclaration au plus tard à la fin du mois suivant celui au cours duquel la taxe est devenue percevable et verser la taxe nette due avec cette déclaration.

Remarque

Le formulaire GST62 est seulement disponible en format préimprimé et ne peut être téléchargé à partir de notre site Web. Vous pouvez le commander en ligne à www.arc.gc.ca/formulairedecommande ou en appelant au 1-800-959-3376.

L'acheteur nous verse directement la taxe

Si vous devez nous verser directement la taxe sur vos achats d'immeubles, y compris une maison, faites-le de la façon suivante :

- Si vous êtes un inscrit à la TPS/TVH et que vous utiliserez ou effectuerez la fourniture de l'immeuble :
 - à plus de 50 % dans le cadre de vos activités commerciales, vous devez déclarer la taxe due à la **ligne 205** (TPS/TVH due sur l'acquisition d'immeubles taxables) de votre déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration au cours de laquelle la taxe est devenue payable et verser tout montant de taxe due pour cette déclaration;
 - à 50 % ou moins dans le cadre de vos activités commerciales, vous devez déclarer la taxe due dans le formulaire GST60, *Déclaration de TPS/TVH visant l'acquisition d'immeubles*. Vous devez produire cette déclaration au plus tard à la fin du mois suivant celui au cours duquel la taxe est devenue payable et verser la taxe due avec cette déclaration.
- Si vous devez nous verser directement la taxe (par exemple, parce que le vendeur est un non-résident) et que vous êtes un non-inscrit, vous devez déclarer la taxe due dans le formulaire GST60. Vous devez produire cette déclaration au plus tard à la fin du mois suivant

celui au cours duquel la taxe est devenue exigible et la verser avec cette déclaration.

Remarque

Le formulaire GST60 est disponible dans notre site Web à www.arc.gc.ca/tpstvhpub ou en appelant au 1-800-959-3376. Vous ne pouvez pas produire cette déclaration par voie électronique.

Quel taux de taxe s'applique – la TPS ou la TVH?

Généralement, la facturation de la TPS ou de la TVH sur la fourniture taxable d'un produit ou d'un service dépend du fait que vous effectuez la fourniture dans une province participante ou dans une province non participante.

Les sections suivantes expliquent les règles spéciales afin de déterminer la taxe qui s'applique à une fourniture d'immeubles taxables et aux services se rapportant à un tel bien.

Règle relative au lieu de la fourniture d'immeubles

Nous considérons habituellement qu'une fourniture d'un immeuble est effectuée dans la province où il se trouve. Une fourniture taxable effectuée dans une province participante est assujettie à la TVH (pour des informations sur le taux de TVH, consultez le tableau à la page 9) et une fourniture taxable effectuée dans une province non participante est assujettie à la TPS.

Si vous effectuez une fourniture d'immeubles en partie dans une province participante et en partie dans une province non participante, nous traitons la fourniture comme s'il s'agissait de deux fournitures distinctes. Cela signifie que vous facturerez la TPS sur la partie qui se trouve dans la province non participante et la TVH sur la partie qui se trouve dans la province participante.

Exemple

Vous achetez un terrain sur lequel vous allez construire votre nouvelle maison. Le prix d'achat du terrain est de 100 000 \$, dont 65 % du terrain est situé au Nouveau-Brunswick (une province participante) et 35 % au Québec (une province non participante). Généralement, cela signifie que 65 000 \$ ($100\,000 \$ \times 65\%$) du prix de vente est assujetti à la TVH et que 35 000 \$ ($100\,000 \$ \times 35\%$) du prix de vente est assujetti à la TPS. L'attribution du montant exigible du terrain doit être raisonnable.

Les immeubles situés à l'extérieur du Canada ne sont pas assujettis à la TPS/TVH. Toutefois, si la fourniture se rapporte à un immeuble dont une partie est située au Canada et une autre partie est située à l'extérieur du Canada, nous traitons aussi cette fourniture comme s'il s'agissait de deux fournitures distinctes. La TPS/TVH s'appliquera à la partie du montant exigible pour la

fourniture d'immeubles qui peut être raisonnablement attribuée à la partie de l'immeuble située au Canada.

Règles relatives au lieu de la fourniture de services et de biens meubles incorporels qui se rapportent à un immeuble

Le 1^{er} mai 2010, les règles sur le lieu de fourniture ont changé dans certaines situations. Par exemple, des nouvelles règles s'appliquent pour déterminer le lieu de la fourniture de services et de biens meubles incorporels qui se rapportent à un immeuble.

Après le 30 avril 2010, la fourniture d'un service qui se rapporte à des immeubles sera considérée comme ayant été effectuée dans une province participante si les immeubles au Canada pour lesquels le service se rapporte sont situés principalement dans les provinces participantes. La fourniture sera considérée comme ayant été effectuée dans la province participante où la plus grande partie de l'immeuble est située.

Exemple

En août 2010, une société d'ingénierie est engagée pour superviser la réparation d'un pont au dessus de Victoria Harbour, à Victoria, en Colombie-Britannique. La fourniture des services sera assujettie à la TVH au taux de 12 %.

Si la plus grande partie des immeubles est située dans deux ou plusieurs provinces participantes, la fourniture est effectuée dans la province participante pour laquelle la partie provinciale de la TVH est la plus élevée.

Exemple

Une société de gestion immobilière est engagée en septembre 2010 pour fournir des services de gestion pour des immeubles situés dans trois provinces (40 % en Ontario, 40 % en Colombie-Britannique et 20 % en Alberta). Le fournisseur devra tenir compte de la TVH au taux de 13 % puisque les plus grandes parties de l'immeuble sont situées dans deux ou plusieurs provinces participantes et que le taux le plus élevé parmi ces provinces est de 13 %.

La fourniture d'un service qui se rapporte à des immeubles sera considérée comme ayant été effectuée dans une province non participante si les immeubles au Canada, pour lequel le service se rapporte, **ne sont pas** situés principalement dans les provinces participantes.

Des règles similaires s'appliquent à la fourniture d'un bien meuble incorporel qui se rapporte à un immeuble, par exemple la fourniture d'un droit d'utiliser un emplacement de camping pour une période de temps déterminée dans n'importe laquelle de plusieurs propriétés qui sont situées dans plusieurs provinces. Si vous n'êtes pas certain de l'endroit de votre lieu de la fourniture, appelez-nous au 1-800-959-8296.

La TPS/TVH et la taxe de vente provinciale

Récupérer la taxe de vente provinciale que vous avez payée en l'incluant dans le prix de vente que vous facturez à l'acheteur

Dans l'industrie de la construction, le prix de vente que vous facturez à l'acheteur comprend habituellement toutes les taxes et tous les droits et frais applicables que vous devez payer sur vos frais de construction et que vous ne pouvez pas récupérer.

Si vous devez facturer la TPS/TVH à un acheteur et que vous avez inclus dans le prix de vente un montant en vue de récupérer la taxe de vente provinciale (TVP) payée sur vos frais de construction, vous devez calculer la TPS/TVH sur le prix de vente total, y compris toute partie du prix que vous avez facturé en vue de récupérer la TVP que vous avez payée.

Remarque

N'oubliez pas que le taux de la TVH est de 12 % en Colombie-Britannique (5 % pour la partie fédérale et 7 % pour la partie provinciale). En Nouvelle-Écosse, le taux de TVH est de 15 % (5 % pour la partie fédérale et 10 % pour la partie provinciale). Dans les autres provinces participantes le taux de TVH est de 13 % (5 % pour la partie fédérale et 8 % pour la partie provinciale). Si vous payez la TVH sur une dépense et que vous avez le droit de demander un CTI pour récupérer le montant de cette taxe, vous récupérez la partie provinciale de 7 %, 8 %, ou 10 % de la TVH en demandant le CTI. Cela signifie que la partie provinciale de 7 %, 8 %, ou 10 % ne constitue pas un coût que vous assumez et que vous ne devez pas l'inclure dans votre prix de vente en vue de la récupérer. Dans quelques cas, la partie provinciale de la TVH pourrait constituer une dépense pour vous si vous êtes tenu de récupérer un CTI selon les règles de récupération temporaires de l'Ontario et de la Colombie-Britannique. Pour en savoir plus, consultez l'info TPS/TVH GI-100, *Taxe de vente harmonisée – Les constructeurs et les crédits de taxe sur les intrants récupérés*, et le guide RC4022, *Renseignements généraux sur la TPS/TVH pour les inscrits*.

Exemple

Un entrepreneur en acier de construction qui est un inscrit à la TPS/TVH est situé au Manitoba. Il conclut un contrat de fourniture et d'installation d'acier de construction dans un projet de construction. Aux fins de la TVP, la valeur de l'acier fabriqué que l'entrepreneur achète est de 80 000 \$. Le taux de la TVP est de 7 %. L'entrepreneur en acier de construction paie 5 600 \$ de TVP (80 000 \$ × 7 %). La TVP ne peut être récupérée et il inclut ce montant dans le prix de vente du contrat qu'il facture au client. L'entrepreneur a dû aussi payer la TPS sur son achat d'acier fabriqué. Toutefois, comme l'entrepreneur a le droit de récupérer le montant de la TPS en demandant un CTI, il n'inclut pas ce montant dans le prix de vente du contrat qu'il facture au client.

De plus, l'entrepreneur inclut 10 000 \$ dans le prix de vente du contrat pour sa main-d'œuvre sur place et il ajoute une marge commerciale de 18 000 \$ pour les matériaux.

L'entrepreneur calcule le montant total que le client doit payer de la façon suivante :

Acier fabriqué.....	80 000 \$
Taxe de vente provinciale 7 %	5 600 \$
Main-d'œuvre sur place	10 000 \$
Marge commerciale	<u>18 000 \$</u>
Prix de vente du contrat	113 600 \$
TPS (113 600 × 5 %)	<u>5 680 \$</u>
Total que doit payer le client	<u>119 280 \$</u>

La TVP de 5 600 \$ fait partie des coûts qu'engage l'entrepreneur en acier de construction pour fournir et installer l'acier fabriqué conformément aux conditions du contrat. Comme il est indiqué ci-dessus, l'entrepreneur inclut la TVP dans le prix de vente du contrat de 113 600 \$ et il calcule la TPS sur ce montant (113 600 \$ × 5 %).

Facturer la TPS et la TVP sur votre vente

Si la fourniture est effectuée dans une province non participante et que vous devez facturer à la fois la TPS et la TVP à l'acheteur, calculez la TPS sur le prix de l'article avant d'y ajouter la TVP. Informez-vous auprès des représentants provinciaux pour obtenir des renseignements sur la façon de calculer la TVP relative à la TPS.

À quel moment la TPS/TVH devient-elle percevable?

Il est important de savoir à quel moment la TPS/TVH devient percevable pour une fourniture taxable que vous effectuez, puisque vous devez déclarer ce montant de TPS/TVH dans votre déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration au cours de laquelle la taxe est devenue percevable, même si vous ne l'avez pas encore perçue auprès de votre client.

Remarque

L'acheteur doit payer la TPS/TVH le même jour où vous devez la percevoir. Si un acheteur est un inscrit, il pourrait avoir le droit de demander un crédit de taxe sur les intrants (CTI) pour la taxe dans sa déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration au cours de laquelle la taxe est devenue percevable par ce dernier, si toutes les conditions pour demander un CTI sont remplies.

Les sections suivantes examinent la règle générale pour déterminer le moment auquel la TPS/TVH devient percevable et les exceptions à cette règle.

Règle générale

La TPS/TVH pour une fourniture taxable devient percevable à la première des deux dates suivantes :

- le jour où l'acheteur paie le montant dû pour la fourniture;
- le jour où le paiement de la fourniture est dû.

Remarque

Nous estimons habituellement que le paiement de la fourniture devient percevable à la date où vous envoyez la facture pour le montant ou à la date d'échéance fixée dans le cadre d'un contrat écrit, selon la première des deux dates.

Si le paiement devient exigible avant que l'acheteur ne le paie, la TPS/TVH est percevable sur le montant total dû par l'acheteur, même s'il ne verse pas un paiement ou qu'il paie un montant inférieur du montant total dû.

Paiements partiels

La règle générale s'applique aussi aux paiements partiels qui deviennent exigibles au cours d'une série de dates. Dans ce cas, la TPS/TVH devient percevable sur le montant de chaque paiement partiel (autre que des paiements partiels relatifs à une vente d'immeubles) à la première des deux dates suivantes :

- le jour où l'acheteur verse le paiement partiel;
- le jour où le paiement partiel devient exigible.

La location d'immeubles

La TPS/TVH devient percevable à **chaque** paiement de location à la première des deux dates suivantes :

- le jour où le locataire verse le paiement de location;
- le jour où le paiement de location est dû selon le contrat écrit.

Vente d'immeubles

La TPS/TVH sur une vente d'immeubles taxables (y compris une maison neuve) devient percevable à la première des deux dates suivantes :

- le jour où vous transférez la propriété à l'acheteur;
- le jour où vous transférez la possession à l'acheteur selon une entente de transfert de propriété.

Règle spéciale : logement en copropriétés

Si vous vendez un nouveau logement en copropriété et que l'immeuble d'habitation en copropriété dans lequel est situé le logement n'est pas enregistré en tant qu'habitation en copropriété avant que vous ne transférez la possession à l'acheteur, la TPS/TVH devient percevable à la première des deux dates suivantes :

- le jour où vous transférez la propriété à l'acheteur;
- 60 jours après le jour où l'immeuble d'habitation en copropriété est enregistré comme copropriété.

Dépôts

Aux fins de la TPS/TVH, un dépôt est un montant versé par un acheteur à titre de garantie pour l'exécution d'une obligation éventuelle.

Si vous percevez un dépôt d'un acheteur pour une fourniture taxable de biens ou services que vous effectuerez, nous ne considérons pas qu'il s'agit d'un paiement tant que vous ne l'avez pas appliqué au montant que l'acheteur vous doit pour la fourniture taxable ou tant que l'acheteur ne l'a pas abandonné en raison d'une modification, d'une violation ou d'une annulation de l'entente. Cela s'applique que le dépôt soit remboursable ou non.

Dépôt appliqué au paiement

La TPS/TVH est percevable le jour où vous appliquez le dépôt au paiement.

Dépôt abandonné par l'acheteur

Lorsque l'acheteur abandonne le dépôt en raison d'une modification, d'une violation ou d'une résiliation de l'entente, nous considérons que le montant du dépôt comprend la TPS/TVH. Nous considérons que vous avez perçu le montant de la taxe incluse dans le dépôt le jour où l'acheteur l'abandonne et où vous devez déclarer le montant de la taxe incluse dans le dépôt de votre déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui comprend ce jour.

Pour calculer le montant de la TPS/TVH inclus dans un dépôt qui a été abandonné, multipliez le montant qui a été abandonné par les chiffres suivants :

- 5/105, si la fourniture est assujettie à la TPS de 5 %;
- 12/112, si la fourniture est assujettie à la TVH de 12 %;
- 13/113, si la fourniture est assujettie à la TVH de 13 %;
- 15/115, si la fourniture est assujettie à la TVH de 15 %.

Utilisez ce calcul même si l'acheteur a donné le dépôt avant le 1^{er} janvier 2008.

Remarque

Nous considérons que l'acheteur qui a abandonné le dépôt a payé la TPS/TVH. Par conséquent, s'il est un inscrit à la TPS/TVH, il pourrait avoir le droit de demander un CTI pour la TPS/TVH incluse dans le montant abandonné.

Paiements échelonnés

Lorsque la construction s'étend sur une certaine période, le contrat écrit stipule souvent que le client doit effectuer des paiements échelonnés au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Ces paiements ne sont pas des dépôts et sont habituellement faits pour les travaux terminés, mais ils peuvent aussi l'être par anticipation pour des travaux en cours d'exécution. Les paiements effectués à l'égard d'une vente d'immeuble ne sont pas des paiements échelonnés.

Généralement, la TPS/TVH devient percevable sur chaque paiement échelonné à la première des deux dates suivantes :

- le jour où l'acheteur verse le paiement échelonné;
- le jour où le paiement échelonné est dû.

Travaux terminés en partie

Un contrat peut stipuler qu'un paiement, autre qu'un dépôt, est dû lorsque vous terminez certaines parties du contrat (par exemple, lorsque vous versez le ciment d'une fondation) ou lorsque certaines activités se sont produites (par exemple, l'inspection préliminaire de l'immeuble).

La TPS/TVH devient percevable le jour où vous achevez les travaux ou celui où des activités particulières se produisent, conformément au contrat, sauf si le montant du paiement est versé avant cette date. Dans ce cas, la TPS/TVH est exigible à la date du versement du paiement.

Valeur des travaux terminés

Votre contrat peut stipuler que vous pouvez demander le paiement sur la base de la valeur des travaux terminés. Dans ce cas, une autre personne, habituellement un conseiller, un ingénieur ou un architecte, doit approuver les travaux et produire un certificat indiquant la valeur des travaux terminés. Généralement, l'acheteur doit payer le paiement dans un délai comprenant un certain nombre de jours après que le conseiller, l'ingénieur ou l'architecte ait délivré le certificat.

Dans cette situation, votre demande ou votre demande de paiement n'est pas considérée comme une facture, étant donné qu'il ne s'agit que d'une demande d'évaluation des travaux terminés et d'une demande de délivrance d'un certificat aux fins de paiement conformément au contrat. Par conséquent, la TPS/TVH ne devient pas percevable à ce moment là.

La TPS/TVH devient percevable le jour où l'acheteur verse le paiement ou le jour où le paiement devient dû selon les conditions du contrat (par exemple, 10 jours après la délivrance du certificat), selon la première des deux dates.

Valeur qui ne peut être établie

Lorsqu'il n'est pas possible d'établir la valeur de la totalité ou d'une partie d'un paiement dû pour un jour particulier, la TPS/TVH devient percevable sur la partie du paiement dont la valeur peut être établie à ce jour.

En ce qui concerne la totalité ou la partie d'un paiement dont la valeur ne peut être établie à un jour spécifique, la TPS/TVH devient percevable le jour où vous pouvez établir la valeur du paiement ou du reste du paiement.

Règles transitoires pour les paiements échelonnés en Ontario, en Colombie-Britannique ou en Nouvelle-Écosse

Pour obtenir des explications concernant les règles transitoires pour les paiements échelonnés en Ontario et en Colombie-Britannique, lisez l'avis sur la TPS/TVH 244, *Taxe de vente harmonisée de l'Ontario – Questions et réponses sur les remboursements pour habitations et les règles transitoires visant les habitations et les autres immeubles situés en Ontario*, et l'avis sur la TPS/TVH 246, *Taxe de vente harmonisée de la Colombie-Britannique – Questions et réponses sur les remboursements pour habitations et les règles transitoires visant les habitations et autres immeubles situés en Colombie-Britannique*. Pour savoir comment l'augmentation du taux de TVH en Nouvelle-Écosse s'applique aux paiements échelonnés, consultez l'info TPS/TVH GI-103,

Retenues

Une retenue est effectuée lorsqu'une personne achète des produits ou des services et qu'elle retient une partie du paiement de ces produits et services jusqu'à ce qu'elle soit satisfaite de l'état des produits ou de l'exécution des services.

Si, conformément aux lois fédérales ou provinciales ou à un contrat écrit concernant la construction, la rénovation, la modification ou la réparation d'un immeuble, l'acheteur retient une partie d'un paiement à titre de retenue jusqu'à ce qu'il soit satisfait des travaux achevés, la TPS/TVH sur le montant de la retenue devient percevable à la première des deux dates suivantes :

- le jour où l'acheteur vous paie le montant de la retenue;
- le jour où la période de retenue expire.

Vous devez percevoir la TPS/TVH à la première des dates indiquées précédemment, même si vous avez déjà envoyé une facture pour le montant de la retenue et facturé la TPS/TVH sur ce montant.

Si les lois fédérales ou provinciales ou le contrat écrit concernant la construction, la rénovation ou la réparation d'un immeuble ne prévoient pas une retenue, la règle générale présentée à la page 19, s'applique. La règle générale s'applique également si l'acheteur paie le montant total et ne retient pas une partie du paiement à titre de retenue, même si le contrat écrit ou les lois fédérales ou provinciales permettent à l'acheteur d'effectuer une retenue.

Règles transitoires pour les retenues en Ontario, en Colombie-Britannique ou en Nouvelle-Écosse

Pour obtenir des explications concernant les règles transitoires pour les retenues en Ontario et en Colombie-Britannique, l'avis sur la TPS/TVH N244, *Taxe de vente harmonisée de l'Ontario – Questions et réponses sur les remboursements pour habitations et les règles transitoires visant les habitations et les autres immeubles situés en Ontario*, et l'avis sur la TPS/TVH 246, *Taxe de vente harmonisée de la Colombie-Britannique – Questions et réponses sur les remboursements pour habitations et les règles transitoires visant les habitations et autres immeubles situés en Colombie-Britannique*. Pour savoir comment l'augmentation du taux de TVH en Nouvelle-Écosse s'applique aux retenues, consultez l'info TPS/TVH GI-103, *Augmentation du taux de la TVH en Nouvelle-Écosse – Acomptes et retenues*.

Achevés en grande partie

Une règle spéciale s'applique aux contrats écrits concernant la construction, la rénovation, la modification ou la réparation d'un immeuble lorsque les travaux sont achevés en grande partie. Si vous achevez en grande partie les travaux précisés au contrat et que l'acheteur n'a pas payé pour les travaux ou que le paiement n'est pas encore exigible, la TPS/TVH devient percevable au plus tard à la fin du mois au cours duquel vous avez achevé les travaux en grande partie. Cette règle spéciale ne s'applique pas aux retenues décrites à la section précédente. Généralement, nous considérons que la construction, la rénovation, la

modification ou la réparation est achevée en grande partie lorsque 90 % ou plus des travaux sont achevés.

Règle transitoire pour la Colombie-Britannique et l'Ontario

Si vous achevez en grande partie les travaux spécifiés dans le contrat **avant juin 2010**, la construction serait considérée comme achevée en grande partie le 1^{er} juin 2010. Si l'acheteur n'a pas payé les travaux, ou si le paiement n'est pas devenu exigible avant le **31 juillet 2010**, la TVH s'applique à toute partie des travaux imputable à la période commençant après le 1^{er} juillet 2010, et la TVH devient considérée comme payable le 31 juillet 2010.

Exemple

Vous concluez un contrat écrit concernant la réparation d'une plateforme qui sera jointe à une maison en Alberta. Vous achevez la plupart (90 %) des travaux le 20 octobre 2009, mais, à la fin de novembre, vous n'avez pas encore facturé le propriétaire de la maison et ce dernier ne vous a pas payé. Ni votre contrat ni les lois fédérales ou provinciales ne comportent de disposition relative aux retenues. Bien que le montant exigible soit précisé dans votre contrat, ce dernier ne prévoit pas la date à laquelle le paiement devient exigible. La TPS/TVH pour vos travaux devient percevable le 30 novembre 2009. Vous devez inclure la TPS/TVH exigible sur la contrepartie totale (prix total) exigible pour vos travaux dans le calcul de votre taxe nette pour la période de déclaration qui comprend le 30 novembre 2009.

Fournitures combinées

Si vous fournissez une combinaison de produits, de services et d'immeubles pour un prix global (le prix de chaque élément n'est pas indiqué séparément), le moment où la TPS/TVH devient percevable par l'acheteur dépend de la situation.

Situation 1

Si l'on peut raisonnablement estimer que la valeur d'un élément dépasse la valeur de chacun des autres éléments, afin de déterminer le moment auquel la taxe devient percevable, nous estimons la fourniture combinée comme une fourniture de cet élément.

Par exemple, si une vente comprend un immeuble et certains produits, et qu'il est raisonnable de conclure que la valeur de l'immeuble dépasse la valeur de chaque produit, la vente intégrale est donc considérée comme une vente d'immeubles pour déterminer le moment auquel la taxe devient percevable. Pour déterminer le moment auquel la TPS/TVH devient percevable sur cette vente, vous devez appliquer les règles relatives à une vente d'immeubles, présentées à la page 19.

Situation 2

Dans tout autre cas :

- si l'immeuble est un élément de la fourniture combinée, nous considérons la fourniture combinée comme une fourniture d'immeubles seulement, et vous devez appliquer les règles relatives à la vente ou à la location d'immeubles. Pour déterminer le moment auquel la TPS/TVH doit être perçue, lisez la page 19;
- si l'immeuble n'est pas un élément de la fourniture combinée, cette dernière est considérée comme une fourniture de services seulement, et vous devez appliquer la règle générale. Pour déterminer le moment auquel la TPS/TVH doit être perçue, lisez la page 19. Toutefois, si l'une des exceptions à la règle générale s'applique (par exemple, le client fait un dépôt ou verse un paiement échelonné), appliquez la règle relative à cette exception particulière, conformément à ce qui a été expliqué dans les sections précédentes.

Payer la TPS/TVH

Vous aurez probablement à payer la TPS/TVH sur la plupart des achats que vous effectuez pour construire une maison ou pour y apporter des rénovations majeures, y compris la plupart des achats de terrain et de bâtiments. À titre d'acheteur, vous devez payer la TPS/TVH le même jour où le vendeur la perçoit. Suivez les règles expliquées dans la section précédente pour savoir quand vous devez verser la taxe sur vos achats et dépenses.

Remarque

À titre d'inscrit, vous pouvez généralement récupérer une partie ou la totalité de la TPS/TVH payée ou payable sur les achats et dépenses que vous utilisez, consommez ou fournissez dans le cadre de vos activités commerciales. Vous pouvez demander un CTI pour la taxe dans votre déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration au cours de laquelle la taxe est devenue percevable par vous, même si vous n'avez pas encore payé la taxe, pourvu que vous répondiez à toutes les conditions pour demander un CTI. Pour en savoir plus, lisez « Demande de crédits de taxe sur les intrants », à la page 27.

Certains achats d'immeubles peuvent être exonérés. Par exemple, la plupart des achats d'habitations résidentielles occupées auparavant sont exonérés. Si vous acquérez des immeubles exonérés, vous n'êtes pas tenu de payer la TPS/TVH.

Si vous achetez des immeubles qui sont taxables, il se peut que vous soyez tenu de nous verser directement la taxe plutôt que de la payer au vendeur. Pour en savoir plus, lisez « Qui doit verser la taxe sur une vente d'immeubles taxables – le vendeur ou l'acheteur? », à la page 16.

Production des déclarations de TPS/TVH

À titre d'inscrit à la TPS/TVH, vous devez produire des déclarations régulières de TPS/TVH, selon votre période de déclaration, pour déclarer la taxe que vous avez facturée et perçue sur vos fournitures taxables. Vous pouvez aussi demander tous les crédits de taxe sur les intrants (CTI) auxquels vous avez droit dans votre déclaration de TPS/TVH. Pour en savoir plus, lisez « Calcul de votre taxe nette (ligne 109 de votre déclaration de TPS/TVH) », à la page 24.

Sauf si vous avez produit votre déclaration par voie électronique, nous vous enverrons automatiquement le formulaire GST34, *Déclaration des inscrits – Taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée*, pour chaque période de déclaration. Ce formulaire est personnalisé et renferme des renseignements pré-imprimés sur votre compte.

Remarque

Utilisez la partie 1 à la première page de votre déclaration GST34 comme brouillon. Gardez-la dans vos dossiers. Produisez votre déclaration en remplissant la partie 2 **au bas de la page 3**, puis détachez-la et envoyez-la-nous.

Si vous ne recevez pas votre déclaration personnalisée dans les 15 jours ouvrables suivant la fin de votre période de déclaration, ou si vous l'égariez, vous pouvez utiliser le formulaire GST62, *Déclaration de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) (non personnalisée)*. Ce formulaire non personnalisé contient les mêmes renseignements que la version personnalisée, cependant vous devez y inscrire vos données personnelles.

Remarque

Utilisez la partie 1 au haut de la première page de la déclaration non personnalisée GST62 comme brouillon que vous garderez dans vos dossiers. La partie 2 se trouve au bas de la première page. Produisez votre déclaration en remplissant la partie 2, puis détachez-la et envoyez-la-nous.

Nous vous offrons les options suivantes pour commander le formulaire GST62 :

- allez à www.arc.gc.ca/formulairedecommande;
- appelez-nous au 1-800-959-3376.

Vous devez quand même produire votre déclaration au plus tard à la date d'échéance même si vous n'avez pas reçu une déclaration personnalisée (GST34) ou si vous l'avez perdue.

Remarque

Si vous êtes un non-résident, vous devez remplir votre déclaration de TPS/TVH en utilisant des montants en dollars canadiens. Vous devez aussi verser tout montant dû en devises canadiennes.

Selon votre situation, vous avez différentes options pour produire votre déclaration de TPS/TVH et verser tout montant dû.

Produire votre déclaration par voie électronique

L'Agence du revenu du Canada offre plusieurs options de production par voie électronique pour les inscrits à la TPS/TVH comme IMPÔTNET, IMPÔTEL, le transfert de fichiers TPS/TVH par Internet au moyen de la technologie d'échange de données informatisées (EDI). Parfois, vous devrez produire par voie électronique et, dans certains cas, vous aurez à utiliser une méthode de production électronique spécifique.

Si vous avez des demandes de remboursement qui sont liées à votre déclaration de TPS/TVH transmise par voie électronique, celles-ci doivent être envoyées par la poste au plus tard à la date où vous produisez votre déclaration par voie électronique, à l'adresse suivante :

Centre fiscal de Summerside
275, chemin Pope
Summerside PE C1N 6A2

Remarque

Une pénalité s'appliquera si vous devez produire par voie électronique, mais que vous ne le faites pas.

Pour en savoir plus et obtenir des instructions étape par étape pour remplir une déclaration IMPÔTNET ou IMPÔTEL, lisez "Instructions pour remplir votre déclaration de TPS/TVH" dans le guide RC4022, *Renseignements généraux sur la TPS/TVH pour les inscrits*.

En produisant votre déclaration par voie électronique, vous pourriez également devoir remplir l'annexe A, *Renseignements transitoires pour les constructeurs* (lisez « Annexe A – Renseignements transitoires pour les constructeurs », à la page 25).

Pour utiliser IMPÔTNET ou pour en savoir plus, allez à www.arc.gc.ca/tpstvh-impotnet ou à www.arc.gc.ca/mondossierentreprise.

Déclarations obligatoires par voie électronique

Pour les périodes de déclaration se terminant le 1^{er} juillet 2010 ou plus tard, les inscrits suivants doivent produire leur déclaration de TPS/TVH par voie électronique :

- les inscrits à la TPS/TVH (autres que des organismes de bienfaisance) qui ont des fournitures taxables annuelles de plus de 1,5 million de dollars;
- tous les inscrits qui doivent récupérer des crédits de taxe sur les intrants pour la partie provinciale de la TVH sur certains intrants en Ontario ou en Colombie-Britannique;
- les constructeurs touchés par les dispositions transitoires relatives aux nouvelles habitations en Ontario ou en Colombie-Britannique. Pour en savoir plus, consultez l'info TPS/TVH GI-099, *Les constructeurs et les exigences de production électronique*.

Remarque

Si vous êtes un constructeur avec plus de 1,5 millions de dollars en fournitures taxables annuelles et que vous demandez une déduction pour un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves payé ou crédité à un acheteur, vous devez produire votre déclaration par voie électronique au moyen d'IMPÔTNET TPS/TVH ou d'IMPÔTEL TPS/TVH. Toutefois, vous ne pouvez pas utiliser IMPÔTEL TPS/TVH si vous avez des renseignements à déclarer à la suite des mesures transitoires d'habitations de l'Ontario ou de la Colombie-Britannique.

Pour en savoir plus sur les différentes options de production par voie électronique et sur la façon de verser tout montant dû lorsque vous êtes tenu de produire par voie électronique, allez à www.arc.gc.ca/tpstvh-production ou consultez le guide RC4022, *Renseignements généraux sur la TPS/TVH pour les inscrits*.

Non-inscrits

Si vous n'êtes pas un inscrit à la TPS/TVH, vous n'êtes pas tenu de produire des déclarations régulières de TPS/TVH. Cependant, vous êtes tenu de produire le formulaire GST62, *Déclaration de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) (non personnalisée)* afin de déclarer la TPS/TVH que vous percevez sur une vente taxable ou sur une fourniture à soi-même taxable d'habitation. Même si vous n'avez pas le droit de demander de crédits de taxe sur les intrants, vous pourriez avoir droit de demander un remboursement (lisez « Remboursement pour la vente taxable d'immeubles par un non-inscrit », à la page 49). Les non-inscrits ne peuvent pas produire de déclaration par voie électronique.

Si vous vendez ou louez une habitation neuve en Ontario ou en Colombie-Britannique, vous pourriez avoir droit à des remboursements additionnels. Pour en savoir plus, lisez l'Info TPS/TVH GI-101, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements à l'intention des constructeurs d'habitations non-inscrits en Ontario, en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse*.

Périodes de déclaration

Les périodes de déclaration sont des périodes pour lesquelles vous produisez une déclaration de TPS/TVH. Une période de déclaration peut être une année civile ou un exercice, un trimestre civil ou d'exercice, ou un mois civil ou d'exercice.

La période de déclaration d'un non-inscrit est un mois civil.

Au moment de votre inscription à la TPS/TVH, nous vous attribuons une période de déclaration qui vous demande de produire vos déclarations le moins souvent possible. Vous pouvez choisir une autre période, selon le montant de vos fournitures taxables effectuées dans votre exercice précédent. Pour en savoir plus, consultez le guide RC4022.

Dates d'échéance des déclarations et des versements

Déclarants mensuels et trimestriels

Si vous produisez des déclarations mensuelles ou trimestrielles, vous devez produire votre déclaration de TPS/TVH et verser le montant dû au plus tard un mois après la fin de votre période de déclaration.

Déclarants annuels

Si vous produisez des déclarations annuelles, vous devez habituellement produire votre déclaration et verser le montant dû au plus tard trois mois après la fin de votre exercice.

Exception

Votre paiement de TPS/TVH doit être versé au plus tard le 30 avril dans les cas suivants :

- vous êtes un particulier qui a un revenu d'entreprise aux fins de l'impôt sur le revenu;
- vous produisez des déclarations annuelles;
- votre exercice se termine le 31 décembre.

Bien que votre paiement de la TPS/TVH soit dû le 30 avril, vous avez jusqu'au 15 juin pour produire votre déclaration de TPS/TVH.

Remarque

En tant que déclarant annuel, il se peut que vous ayez à verser des acomptes provisionnels trimestriels. Si tel est le cas, vous devez le faire au plus tard un mois après le dernier jour de chaque trimestre d'exercice. Vous pouvez utiliser le service du calculateur d'acomptes provisionnels pour calculer vos acomptes provisionnels et connaître leurs dates d'échéance respectives en ligne. Pour utiliser le service de « Calculatrice de paiement par acompte provisionnel », allez à www.arc.gc.ca/mondossierentreprise.

Calcul de votre taxe nette (ligne 109 de votre déclaration de TPS/TVH)

Vous devez calculer la taxe nette pour chaque période de déclaration et l'inscrire à la **ligne 109** de votre déclaration de TPS/TVH. Pour calculer votre taxe nette :

- additionnez la TPS/TVH qui est devenue percevable au cours de la période de déclaration et tout TPS/TVH que vous avez perçue au cours de la période de déclaration ou d'une période antérieure (incluez les montants de TPS/TVH que vous avez perçus par erreur), ainsi que tous les autres montants que vous devez inclure dans la taxe nette de la période (par exemple un remboursement de taxe d'un fournisseur);
- soustrayez la TPS/TVH totale que vous avez payée ou qui est devenue exigible pendant la période de déclaration ou d'une période antérieure sur vos achats et dépenses d'entreprises qui vous donnent droit à un CTI ainsi que tous les autres montants que vous pouvez déduire de la période de déclaration (par exemple une déduction pour mauvaises créances. Pour en savoir plus sur la façon de calculer vos CTI et sur le délai pour les demander, lisez

« Demande de crédits de taxe sur les intrants », à la page 27.

Le résultat de ce calcul, y compris tout redressement, représente votre **taxe nette**. Si vous avez facturé un montant de TPS/TVH supérieur à celui que vous avez payé ou que vous devez, envoyez-nous le montant de la taxe nette. Si vous avez payé ou devez un montant de TPS/TVH supérieur à celui que vous avez facturé, vous pouvez demander un remboursement de la taxe nette.

Pour la plupart des entreprises, ce calcul est simple. Cependant, pour réduire leurs travaux d'écriture et leurs frais de tenue de livre, la plupart des petites entreprises peuvent utiliser la méthode rapide de comptabilité pour calculer leur taxe nette. Pour en savoir plus, lisez « Méthode rapide de comptabilité pour calculer votre taxe nette », à la page 25.

TPS/TVH facturée et non perçue

Vous êtes responsable de la TPS/TVH facturée sur les produits et services à partir de la première des deux dates suivantes : le jour où vous recevez le paiement ou le jour où le paiement est dû. Nous considérons habituellement que le paiement est dû à la première des deux dates suivantes : la date où vous établissez une facture ou la date indiquée dans une entente. Vous devez déclarer la taxe qui est percevable sur le montant global dû de votre client, même si vous n'avez pas reçu le montant du client.

Vous devez inscrire le montant de la TPS/TVH qui doit être perçue auprès de votre client, peu importe si vous l'avez perçue ou non, à la **ligne 103** de votre déclaration de TPS/TVH (ou inscrivez-le dans votre calcul de la **ligne 105** si vous produisez par voie électronique) pour la période de déclaration au cours de laquelle le montant est devenu percevable. La période de déclaration qui comprend le jour où la taxe est devenue percevable (ou le jour où la taxe est perçue avant qu'elle ne devienne percevable) est la seule période de déclaration pour laquelle vous pouvez inclure la taxe dans le calcul de votre taxe nette. Pour en savoir plus, lisez « À quel moment la TPS/TVH devient-elle percevable? », à la page 19.

TPS/TVH non facturée

Si vous êtes tenus de facturer la TPS/TVH, mais que vous ne l'avez pas fait, vous êtes encore redevable de la taxe. Vous devez inclure la TPS/TVH que vous auriez dû facturer pendant la période de déclaration au cours de laquelle vous deviez percevoir la taxe.

TPS/TVH payable et non payée

Si vous acquérez un bien ou un service (par exemple, l'achat ou la location d'un bien ou l'achat d'un service), vous pouvez demander un CTI pour la TPS/TVH due sur cette acquisition, pourvu que la taxe ait été payée ou soit devenue payable et que toutes les autres conditions pour demander un CTI aient été remplies. Cela signifie que vous pouvez demander un CTI pour la TPS/TVH que vous devez à vos fournisseurs avant de la payer.

Pour demander un CTI, vous pouvez inclure le montant de la taxe payable à la **ligne 106** de votre déclaration de TPS/TVH (ou à la **ligne 108** si vous devez la produire par voie électronique) pour la période de déclaration pendant laquelle le montant a été payé ou est devenu exigible. Pour en savoir plus sur les conditions concernant les demandes de CTI, ainsi que les documents que vous devez présenter à l'appui de votre demande et les délais à respecter, lisez « Demande de crédits de taxe sur les intrants », à la page 27.

Remarque

Si vous acquérez un bien ou un service, la TPS/TVH devient exigible le même jour où le vendeur doit la percevoir. Par conséquent, pour déterminer le jour où vous devez payer la taxe (à titre d'acheteur), si vous avez le droit de demander un CTI pour un montant de taxe, lisez « À quel moment la TPS/TVH doit elle être perçue? », à la page 19. La période de déclaration qui comprend le jour où la taxe devient payable est la première période de déclaration à l'égard de laquelle vous pouvez inclure le CTI dans le calcul de votre taxe nette. Pour en savoir plus, lisez « Délai pour demander vos CTI », à la page 27.

Annexe A – Renseignements transitoires pour les constructeurs

Cette annexe fait partie de la déclaration IMPÔTNET TPS/TVH et elle est généralement applicable si vous possédez des renseignements transitoires pour habitations neuves à la suite de l'introduction de la TVH en Colombie-Britannique ou en Ontario, ou à l'augmentation de taux en Nouvelle-Écosse. Vous devez remplir l'annexe A si vous êtes un constructeur et que vous êtes tenu de déclarer le redressement fiscal transitoire ou les ventes de certaines habitations bénéficiant de droits acquis. Vous devez également remplir cette annexe si vous demandez un remboursement transitoire provincial pour habitations neuves qui vous a été donné par l'acheteur.

Pour en savoir plus, consultez l'info TPS/TVH GI-099, *Les constructeurs et les exigences de production électronique*, l'info TPS/TVH GI-094, *Taxe de vente harmonisée – Remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs de la Colombie-Britannique*, l'info TPS/TVH GI-095, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements sur le redressement fiscal transitoire pour les constructeurs d'habitations en Ontario et en Colombie-Britannique*. et l'info TPS/TVH GI-097, *Taxe de vente harmonisée – Cession de contrats de vente qui visent des habitations bénéficiant de droits acquis en Ontario et en Colombie-Britannique*.

Ligne 1100

Inscrivez à la **ligne 1100** le montant total de toutes les ventes d'habitations bénéficiant de droits acquis que vous avez effectuées, pour lesquelles l'acheteur n'avait pas le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves ou un remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs et pour lesquelles la taxe est devenue exigible au cours de cette période de déclaration, peu importe que vous ayez eu ou non à percevoir la taxe payable sur la vente (lisez « Qui doit verser la taxe sur une vente d'immeubles taxables – le vendeur ou l'acheteur? », à la page 16. Inscrivez le

montant à la ligne qui correspond à la province dans laquelle est située l'habitation.

Ligne 1101

Inscrivez à la **ligne 1101** le nombre total d'unités lié aux ventes inscrit à la **ligne 1100**.

Ligne 1102

Si vous êtes le premier revendeur (soit le premier acheteur d'une habitation bénéficiant de droits acquis achetée de son constructeur d'origine), inscrivez à la **ligne 1102** le montant total de toutes les ventes d'habitations pour lesquelles vous avez été tenu de facturer la TVH sur la vente de l'habitation que vous avez initialement achetée sur une base de droits acquis et pour lesquelles la TVH est devenue exigible au cours de cette période de déclaration, peu importe que vous ayez été tenu ou non de percevoir la taxe payable sur les ventes. Inscrivez le montant à la ligne qui correspond à la province dans laquelle est située l'habitation.

Ligne 1103

Inscrivez à la **ligne 1103** le nombre total d'unités lié aux ventes inscrit à la **ligne 1102**.

Ligne 1200

Inscrivez à la **ligne 1200** le montant brut de la TPS/TVH que vous avez facturée ou perçue pour la période de déclaration, sans inclure le montant de tout redressement fiscal transitoire que vous êtes tenu d'inscrire à la **ligne 1201**.

Remarque

Incluez dans vos calculs de la ligne 1200 tous les montants qui sont habituellement inclus dans les calculs des lignes 103 et 104 d'une déclaration régulière de TPS/TVH. Consultez le guide RC4022, *Renseignements généraux sur la TPS/TVH pour les inscrits*.

Ligne 1201

Inscrivez à la **ligne 1201** le montant total de tous vos redressements fiscaux transitoires qui sont considérés avoir été perçus au cours de la période de déclaration. Inscrivez le montant à la ligne qui correspond à la province dans laquelle est située l'habitation.

Ligne 105

Le résultat de la ligne 105 est automatiquement calculé en fonction des renseignements que vous avez fournis à la **ligne 1200** et à la **ligne 1201** lorsque vous cliquez sur la case de calcul au bas de l'annexe A. Ceci est votre total de la TPS/TVH et des redressements pour la période de déclaration.

Ligne 1300

Inscrivez à la **ligne 1300** le total de tous les remboursements transitoires provinciaux pour habitations neuves qui vous ont été attribués par les acheteurs. N'incluez sur cette ligne aucun remboursement transitoire provincial que vous avez le droit de demander à titre de constructeur d'un logement en copropriété, d'un immeuble d'habitation en copropriété ou à titre de

constructeur-propriétaire. Pour en savoir plus sur les remboursements transitoires provinciaux, consultez l'info TPS/TVH GI-095, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements sur le redressement fiscal transitoire pour les constructeurs d'habitations en Ontario et en Colombie-Britannique*.

Ligne 1301

Inscrivez à la **ligne 1301** le total de tous les remboursements transitoires provinciaux que vous avez le droit de demander en tant que constructeur d'un logement en copropriété ou d'un immeuble d'habitation en copropriété, ou en tant que constructeur-propriétaire. Aussi, incluez dans vos calculs de la ligne 1301 tous les remboursements qui sont habituellement inclus dans les calculs de la ligne 111, tels que les remboursements de TPS/TVH pour habitations neuves que vous avez le droit de demander.

Remarque

N'incluez aucun montant de remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves que vous avez payé ou crédité à vos acheteurs. Ces montants seront inscrits à la ligne 135 de votre déclaration IMPÔTNET TPS/TVH.

Toutes les demandes (incluant celles qui contiennent les montants qui sont inclus dans votre déclaration IMPÔTNET TPS/TVH) doivent être envoyées par la poste au plus tard à la date où vous produisez votre déclaration IMPÔTNET, à l'adresse suivante :

Centre fiscal de Summerside
275, chemin Pope
Summerside PE C1N 6A2

Ligne 111

Le résultat de la ligne 111 est automatiquement calculé en fonction des renseignements que vous avez fournis à la **ligne 1300** et à la **ligne 1301** lorsque vous cliquez sur la case de calcul au bas de l'annexe A. Ceci est le total des remboursements que vous demandés pour la période de déclaration.

Annexe B – Calcul des crédits de taxe sur les intrants

Vous devez remplir l'annexe B de la déclaration IMPÔTNET TPS/TVH si vous êtes tenu de récupérer les crédits de taxe sur les intrants pour la partie provinciale de la TVH sur des biens et services déterminés. Pour en savoir plus, lisez « Crédits de taxe sur les intrants récupérés », à la page 28.

Ligne 1400

Inscrivez à la **ligne 1400** vos crédits de taxe sur les intrants bruts et les redressements. Ceci est le total de tous vos crédits de taxe sur les intrants admissibles et des redressements pour la période de déclaration avant la comptabilisation des crédits de taxe sur les intrants récupérés.

Remarque

Incluez dans vos calculs de la ligne 1400 tous les montants qui sont habituellement inclus dans les calculs des lignes 106 et 107 d'une déclaration régulière de

TPS/TVH. Consultez le guide RC4022, *Renseignements généraux sur la TPS/TVH pour les inscrits*.

Ligne 1401

Inscrivez à la **ligne 1401** le total de tous vos crédits de taxe sur les intrants récupérés pour chaque province qui possède une exigence de récupération. Pour en savoir plus sur les crédits de taxe sur les intrants récupérés, lisez « Crédits de taxe sur les intrants récupérés », à la page 28.

Ligne 1402

Le montant de la **ligne 1401** est automatiquement multiplié par le taux de récupération et le résultat s'inscrit à la **ligne 1402**. Pour toutes les périodes de déclaration antérieures au 1^{er} juillet 2015, le taux de récupération est de 100 %.

Ligne 108

Le montant de la **ligne 108** est automatiquement calculé en fonction des renseignements que vous avez fournis à la **ligne 1400** et à la **ligne 1402** lorsque vous cliquez sur la case de calcul au bas de l'annexe B. Ceci est le total de vos crédits de taxe sur les intrants admissibles que vous devez déclarer dans votre déclaration IMPÔTNET TPS/TVH.

Méthode rapide de comptabilité pour calculer votre taxe nette

La méthode rapide de comptabilité est une façon simplifiée de calculer la TPS/TVH que vous devez verser. Vous pouvez choisir de commencer à utiliser cette méthode si vos recettes annuelles à l'échelle mondiale provenant de vos fournitures taxables (incluant les fournitures détaxées) et celles des personnes qui vous sont associées aux fins de la TPS/TVH ne dépassent pas 200 000 \$ (TPS/TVH comprise) au cours de quatre trimestres d'exercice consécutifs dans les cinq derniers trimestres d'exercice. La limite de 200 000 \$ **ne comprend pas** les éléments suivants :

- les fournitures de services financiers;
- les ventes d'immeubles;
- les ventes d'immobilisations;
- l'achalandage.

Certaines entreprises **ne peuvent pas** utiliser la méthode rapide, par exemple, les comptables, les avocats (ou les cabinets juridiques) et les fournisseurs de services de préparation de déclarations de revenus ou les fiscalistes-conseils. Pour savoir qui peut utiliser la méthode rapide de comptabilité, consultez le guide RC4058, *La méthode rapide de comptabilité pour la TPS/TVH*.

Comment fonctionne la méthode rapide

Selon cette méthode, vous facturez et percevez de façon habituelle la TPS/TVH sur les produits et services taxables que vous fournissez à vos clients. Cependant, pour calculer le montant de votre taxe nette, vous multipliez le montant de vos fournitures taxables, y compris la TPS/TVH, effectuées durant la période de déclaration par le ou les taux de versement de la méthode rapide qui s'appliquent à ces fournitures.

Les taux de versement sont moins élevés que les taux de TPS/TVH que vous devez facturer puisqu'ils tiennent compte de la TPS/TVH que vous payez sur les achats et dépenses. Par conséquent, selon les taux de versement, vous ne versez qu'une partie de la taxe que vous percevez ou que vous devez percevoir.

Comme vous ne versez qu'une partie de la taxe que vous percevez ou que vous devez percevoir, vous ne pouvez pas demander des CTI pour vos frais d'exploitation lorsque vous utilisez la méthode rapide. Toutefois, vous pouvez demander des CTI pour certains achats, comme les achats de terrain et les achats pour lesquels vous pouvez demander une déduction pour amortissement aux fins de l'impôt sur le revenu, comme les ordinateurs, les véhicules et autres équipements lourds, et la machinerie.

Si vous choisissez d'utiliser la méthode rapide, vous devez continuer de le faire pendant au moins un an. Il y a aussi d'autres règles. Pour en savoir plus sur le fonctionnement de la méthode rapide, qui peut l'utiliser, comment choisir de l'utiliser et les taux de versement à utiliser, consultez le guide RC4058, *La méthode rapide de comptabilité pour la TPS/TVH*.

Remarque

Différentes méthodes de comptabilité simplifiées peuvent être utilisées par les organismes de bienfaisance, les organismes à but non lucratif admissibles et les autres organismes de services publics. Pour en savoir plus sur ces méthodes de comptabilité simplifiées, consultez les publications suivantes :

- guide RC4247, *La méthode rapide spéciale de comptabilité pour les organismes de services publics*;
- guide RC4082, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes de bienfaisance*;
- guide RC4081, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes à but non lucratif*;
- guide RC4049, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les municipalités*.

Demande de crédits de taxe sur les intrants

En tant qu'inscrit, vous pouvez généralement récupérer la TPS/TVH payée ou payable sur vos achats et dépenses dans la mesure où ils sont liés à des produits et services que vous consommez, utilisez ou fournissez dans le cadre de vos activités commerciales (c'est-à-dire en effectuant des fournitures taxables, y compris les fournitures détaxées) en demandant un crédit de taxe sur les intrants (CTI.) Vous pouvez demander des CTI à la **ligne 106** de votre déclaration de TPS/TVH (ou inscrivez-les dans votre calcul de la **ligne 108** si vous la produisez par voie électronique).

Pour donner droit à un CTI, les achats ou les dépenses doivent être raisonnables en ce qui a trait à leur qualité, à leur nature et à leur coût par rapport à la nature des activités de votre entreprise.

Vous pouvez demander un CTI pour la TVH que vous payez lorsque vous achetez des produits et services dans une province participante afin de les utiliser dans le cadre de vos activités commerciales, même si votre entreprise n'est pas située dans une province participante.

Remarque

Il se peut que vous puissiez utiliser la méthode simplifiée pour demander des CTI pour la presque totalité de la taxe que vous payez sur vos achats. Pour en savoir plus, lisez « Méthode simplifiée pour demander des CTI », à la page suivante.

Toutefois, certains achats et certaines dépenses **ne donnent pas** droit à un CTI. En voici quelques exemples :

- certaines immobilisations (par exemple, certains achats d'équipement, de véhicules et d'ordinateurs qui ne sont pas utilisés principalement dans le cadre de vos activités commerciales). Pour en savoir plus, lisez « Demande de crédits de taxe sur les intrants pour les immobilisations », à la page 29);
- généralement, toute partie de l'immeuble qui n'est pas utilisée dans le cadre de vos activités commerciales (dans la plupart des cas, cela ne s'applique pas si au moins 90% de cet immeuble est utilisé dans le cadre des activités commerciales);
- les produits et services taxables que vous avez achetés ou importés pour fournir des produits et services exonérés;
- les produits ou services que vous avez achetés ou importés pour votre consommation ou usage personnel.

Les règles relatives aux demandes de CTI diffèrent selon la nature des dépenses et, dans certains cas, selon l'acheteur (par exemple, les règles relatives aux demandes de CTI pour des immeubles achetés par une société ne sont pas les mêmes que celles pour des immeubles achetés par un particulier). Les sections suivantes présentent les règles relatives aux demandes de CTI pour les éléments suivants :

- les frais d'exploitation;
- les biens meubles;
- les immeubles.

Si vous êtes un nouvel inscrit, vous pourriez demander un CTI pour la TPS/TVH payée ou payable sur des biens comme des immobilisations ou des stocks que vous déteniez au moment de votre inscription. Pour en savoir plus, consultez le guide RC4022, *Renseignements généraux sur la TPS/TVH pour les inscrits*.

Délai pour demander vos CTI

La plupart des inscrits demandent leurs CTI lorsqu'ils produisent leur déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration au cours de laquelle ils ont effectué les achats. Toutefois, vous pouvez avoir des CTI que vous n'avez pas demandés lorsque vous avez produit la déclaration pour la période de déclaration pendant laquelle le CTI aurait pu être demandé.

Si c'est le cas, vous pouvez demander ces CTI dans une déclaration de TPS/TVH ultérieure, pour autant qu'elle est produite à la date d'échéance de la déclaration pour la dernière période de déclaration qui se termine dans les quatre ans après la fin de la période de déclaration au cours de laquelle les CTI auraient pu être demandés.

Exemple

Vous produisez des déclarations trimestrielles et vous achetez un nouveau banc de scie le 10 octobre 2009 qui sera utilisé exclusivement dans le cadre des activités de votre entreprise de construction de maisons. Vous avez payé la TPS sur l'achat et vous avez le droit de demander un CTI. Votre période de déclaration qui comprend cette date est du 1^{er} octobre 2009 au 31 décembre 2009. La date d'échéance de la déclaration pour cette période de déclaration est le 31 janvier 2010.

Vous avez quatre ans à partir du 31 janvier 2010 pour demander des CTI pour la taxe qui est devenue exigible ou qui a été payée avant de devenir exigible au cours de la période du 1^{er} octobre 2009 au 31 décembre 2009. Cela signifie que vous pouvez demander les CTI pour le banc de scie dans toute déclaration produite au plus tard le 31 janvier 2014.

Dans certains cas, le délai pour demander des CTI pour une période de déclaration est réduit de quatre à deux ans. Par exemple, si vos recettes annuelles totales provenant de fournitures taxables de produits et services étaient supérieures à 6 millions de dollars pour chacun des deux exercices précédents, votre délai peut être réduit. Pour en savoir plus, consultez le guide RC4022, *Renseignements généraux sur la TPS/TVH pour les inscrits*.

Crédits de taxe sur les intrants récupérés

Selon une mesure temporaire en vigueur à partir du 1^{er} juillet 2010, les **grandes entreprises** et certaines institutions financières (autres que les institutions financières désignées particulières) seront tenues de récupérer (verser) leurs CTI pour la partie provinciale de la TVH payée ou payable sur des biens et services déterminés en Ontario et en Colombie-Britannique.

Pour en savoir plus lisez l'info TPS/TVH GI-100 – *Taxe de vente harmonisée – Renseignements à l'intention des constructeurs d'habitations non-inscrits en Ontario, en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse* et le guide RC4022, *Renseignements généraux sur la TPS/TVH pour les inscrits*.

Méthode simplifiée pour demander des CTI

La méthode simplifiée pour demander des CTI est une autre façon pour les inscrits admissibles de calculer leurs CTI.

Lorsque vous utilisez la méthode simplifiée, vous n'avez pas à tenir compte séparément de la TPS/TVH dans vos livres comptables. Vous n'avez besoin que du montant total de vos achats taxables pour lesquels vous pouvez demander un CTI. Toutefois, vous devez conserver, aux fins de vérification, les

documents habituels servant à justifier votre demande de CTI. Par exemple, vos factures liées à vos achats doivent indiquer la TPS/TVH facturée sur vos achats.

Vous pouvez utiliser la méthode simplifiée si vos recettes annuelles totales à l'échelle mondiale provenant des fournitures taxables de produits et services (y compris celles de vos associés) n'ont pas dépassé 500 000 \$ au cours de votre dernier exercice.

Le total de vos recettes à l'échelle mondiale de fournitures taxables (y compris celles de vos associés aux fins de la TPS/TVH) pour tous les trimestres de votre exercice courant ne doit également pas dépasser 500 000 \$. Ces limites ne comprennent pas les fournitures d'achalandage, les services financiers détaxés ni les ventes d'immeubles.

De plus, pour que vous puissiez utiliser la méthode simplifiée, vos achats taxables effectués au Canada ne doivent pas dépasser 2 millions de dollars au cours de votre dernier exercice. Cette limite ne comprend pas les achats détaxés, mais comprend les achats importés au Canada ou transférés dans une province participante.

Exception

Les institutions financières désignées ne peuvent pas utiliser la méthode simplifiée pour calculer les CTI.

Si vous êtes un organisme de services publics, vous devez raisonnablement vous attendre à ce que vos achats taxables durant l'exercice courant ne dépasseront pas 2 millions de dollars.

Pour en savoir plus sur l'utilisation de cette méthode pour calculer vos CTI, consultez le guide RC4022.

Demande de crédits de taxe sur les intrants pour les dépenses d'exploitation

Voici des exemples de dépenses d'exploitation pour lesquels vous pouvez demander un crédit de taxe sur les intrants (CTI) intégral ou partiel : la location de locaux commerciaux et d'équipement, les services de publicité, les services publics et les fournitures de bureau.

Si vous prévoyez utiliser au moins 90 % d'une dépense d'exploitation dans le cadre de vos activités commerciales, vous pouvez demander un CTI intégral pour la TPS/TVH payée ou payable sur cette dépense.

Si vous prévoyez utiliser au moins 90 % d'une dépense d'exploitation dans le cadre de vos activités exonérées, vous ne pouvez pas demander un CTI pour la TPS/TVH payée ou payable sur cette dépense. Par exemple, si vous faites appel à une entreprise d'élimination des déchets pour ramasser les déchets à un immeuble résidentiel que vous louez seulement à des fins résidentielles (une activité exonérée), vous ne pouvez pas demander de CTI pour récupérer la TPS/TVH payée ou payable à cette entreprise.

Si vous fournissez à la fois des produits et services taxables et exonérés, et que vous ne pouvez pas attribuer au moins 90 % d'une dépense à une activité taxable ou exonérée, vous pouvez seulement demander des CTI pour la partie

de votre dépense qui se rapporte à vos activités commerciales.

Exemple

Vous êtes propriétaire d'un immeuble en Nouvelle-Écosse. Vous louez 60 % de l'immeuble à des fins résidentielles à long terme à des particuliers (activité exonérée). Vous utilisez les autres 40 % de l'immeuble pour votre entreprise de construction (activité commerciale). Les loyers résidentiels comprennent les services publics.

Votre facture de services publics pour l'immeuble qui est utilisé à la fois dans le cadre de vos activités commerciales et exonérées comprend la TVH de 80 \$. Comme vous utilisez l'immeuble à 40 % dans le cadre de vos activités commerciales, vous pouvez demander un CTI de 40 % de la TVH que vous payez ou devez pour les services publics, c'est-à-dire :

$$80 \$ \times 40 \% = 32 \$$$

Vous devez utiliser une méthode équitable et raisonnable pour déterminer le pourcentage des dépenses d'exploitation qui se rattachent à vos activités commerciales, et vous y conformer tout au long du même exercice. Par exemple, les entreprises calculent souvent le nombre de mètres carrés qu'elles utilisent dans le cadre de leurs activités commerciales par rapport à la superficie totale de l'édifice.

Demande de CTI pour les frais de repas et de divertissement

Vous pouvez demander un CTI pour la TPS/TVH que vous payez sur les frais raisonnables de repas et de divertissement qui se rapportent à vos activités commerciales. Quand la déduction aux fins de l'impôt sur le revenu se limite à 50 % des frais de repas et de divertissement, vous pouvez seulement demander un CTI pour 50 % de la TPS/TVH que vous payez sur ces frais.

Remarque

Cette règle ne s'applique pas aux organismes de bienfaisance ni aux institutions publiques. Ces personnes pourraient demander un CTI de 100 % pour les frais admissibles de repas et de divertissement relatifs à leurs activités commerciales. Pour en savoir plus, appelez-nous au 1-800-959-7775.

Vous pouvez utiliser l'une des deux méthodes de calcul suivantes pour calculer vos CTI pour les frais de repas et de divertissement :

- Vous pouvez demander des CTI de 100 % de ces dépenses payées durant votre exercice. Si vous produisez des déclarations de TPS/TVH mensuelles ou trimestrielles, ajoutez 50 % à titre de redressement pour le surplus des CTI demandés durant l'année lorsque vous calculez votre taxe nette pour la première période de déclaration qui suit la fin de l'exercice. Si vous produisez une déclaration annuelle, demandez 100 % de ces dépenses à la **ligne 103** (ou inscrivez-les dans votre calcul de la **ligne 105** si vous produisez par voie électronique) et ajoutez 50 % à titre de redressement lorsque vous calculez votre taxe nette pour l'exercice.

Inscrivez le redressement à la **ligne 104** de votre déclaration.

- Vous pouvez demander 50 % de la TPS/TVH payée ou payable sur ces frais pour chaque période de déclaration. Si vous choisissez cette méthode, vous n'avez pas besoin d'effectuer un redressement à la fin de votre exercice.

Vous pouvez demander un CTI pour la TPS/TVH que vous remboursez à vos employés et à vos associés pour les frais de repas et de divertissement qu'ils ont engagés au Canada. Toutefois, ces frais sont également soumis à la limite de 50 %.

Demande de crédits de taxe sur les intrants pour les immobilisations

Qu'est-ce qu'une immobilisation?

Aux fins de la TPS/TVH, le terme « immobilisation » a le même sens qu'aux fins de l'impôt sur le revenu et comprend les biens suivants :

- les biens amortissables, (c'est-à-dire les biens qui donnent droit ou qui donneraient droit à une déduction pour amortissement aux fins de l'impôt sur le revenu);
- les biens, autres que les biens amortissables, sur lesquels le gain réalisé ou la perte subie au moment de leur disposition serait un gain en capital ou une perte en capital aux fins de l'impôt sur le revenu.

Généralement, une immobilisation est un bien que vous achetez à des fins d'investissement ou pour en tirer un revenu de leur utilisation (plutôt que de leur vente). Elles peuvent comprendre les biens suivants :

- des immeubles, comme un terrain ou un bâtiment. Pour en savoir plus sur la demande de crédits de taxe sur les intrants (CTI) pour les immeubles, lisez « Demande de crédits de taxe sur les intrants pour les immobilisations », à la page 29;
- des biens meubles que vous utilisez dans le cadre de votre entreprise, à savoir :
 - l'équipement et les machines;
 - les véhicules;
 - les photocopieurs et les ordinateurs;
 - les meubles et les appareils utilisés dans les bureaux et les entrées;
 - les réfrigérateurs et les cuisinières amovibles et tout autre appareil lourd. Les appareils encastrés sont des accessoires fixes qui sont habituellement considérés comme faisant partie de l'immeuble contrairement aux éléments individuels de biens meubles.

Remarque

Aux fins de la TPS/TVH, les immobilisations **n'incluent pas** les biens classés, aux fins de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie 12 (comme la porcelaine, la coutellerie et certains articles de table coûtant moins de 200 \$), la catégorie 14 (certains brevets, concessions et permis de

durée limitée) ou la catégorie 44 (un brevet ou un droit d'utiliser des renseignements brevetés pour une période limitée ou illimitée). Vous pouvez demander un CTI pour ces biens en suivant les règles applicables aux dépenses d'exploitation expliquées à la page 28.

Demande de CTI pour les achats de biens meubles

Règle sur l'utilisation principale

L'ensemble des règles générales, connu comme la règle sur l'utilisation principale, pour demander des CTI pour les biens meubles, autres que des voitures de tourisme et des aéronefs, sont les suivantes :

- Si vous les utilisez principalement (à plus de 50 %) dans le cadre de vos activités commerciales, vous pouvez demander un CTI intégral.
- Si vous les utilisez à 50 % ou moins dans le cadre de vos activités commerciales, vous ne pouvez pas demander de CTI.

Pour en savoir plus dans le cas où vous achetez une voiture de tourisme ou un aéronef, lisez « Règle spéciale : demande de CTI pour les voitures de tourisme et aéronefs », ci-après.

Remarque

Les règles décrites précédemment ne s'appliquent pas à la détermination des CTI pour les achats d'immeubles. Pour en savoir plus, lisez « Demande de CTI pour les achats d'immeubles », à la page 33.

Le tableau à la page suivante sert de référence aux règles qui s'appliquent à la demande de CTI pour des biens meubles.

Exemple

Vous achetez un ordinateur pour 2 000 \$, plus la TPS/TVH. Vous l'utiliserez à 70 % dans le cadre de vos activités commerciales et à 30 % à des fins personnelles. Puisque vous utiliserez l'ordinateur à plus de 50 % dans le cadre de vos activités commerciales, vous pouvez demander un CTI pour le montant total de TPS/TVH payée ou payable sur l'achat de l'ordinateur.

Remarque

La règle sur l'utilisation principale s'applique également aux organismes de services publics qui demandent des CTI pour les biens meubles.

Si vous vendez des biens meubles

Si vous vendez un bien meuble qui était utilisé à plus de 50 % dans le cadre de vos activités commerciales, vous devez facturer la TPS/TVH sur la vente. Par contre, vous ne facturez pas la TPS/TVH sur la vente si le bien était utilisé à 50 % ou moins dans le cadre de vos activités commerciales.

Demande de CTI pour les améliorations apportées à un bien meuble

Une amélioration est apportée à un bien meuble lorsqu'un bien ou un service est fournis ou un produit est importé, en vue d'améliorer le bien meuble, dans la mesure où le prix payé pour ces acquisitions ou importations est compris dans le calcul du coût de base rajusté du bien meuble aux fins de l'impôt sur le revenu.

Si vous êtes un inscrit à la TPS/TVH, vous pouvez demander un CTI pour la TPS/TVH payée ou payable sur l'acquisition ou l'importation d'une amélioration apportée à un tel bien, et que vous utilisez le bien meuble principalement (à plus de 50 %) dans le cadre de vos activités commerciales.

Remarque

Si l'amélioration est apportée à un véhicule de tourisme ou à un aéronef, vous pouvez inclure le coût de l'amélioration au coût de base rajusté du véhicule ou de l'aéronef. Vous ne pouvez toutefois pas inclure le montant d'une amélioration pour un véhicule de tourisme dans le coût de base rajusté si celui-ci dépasse le maximum du coût en capital. Pour en savoir plus sur la demande de CTI pour les voitures de tourisme, lisez « Règle spéciale : demande de CTI pour les voitures de tourisme et aéronefs », ci-dessous.

Règle spéciale : demande de CTI pour les voitures de tourisme et aéronefs

Les sociétés suivent les mêmes règles générales relatives aux demandes de CTI pour les biens meubles, mentionnées précédemment, afin de déterminer leurs CTI visant les voitures de tourisme et aéronefs.

Toutefois, les particuliers et les sociétés de personnes doivent généralement demander des CTI pour les voitures de tourisme et aéronefs en fonction de la déduction pour amortissement (DPA) demandée aux fins de l'impôt sur le revenu. Si l'utilisation commerciale est de 10 % ou moins, vous ne pouvez pas demander de CTI. Si l'utilisation commerciale est de plus de 90 %, vous pouvez demander un CTI intégral.

Vous calculez habituellement votre DPA aux fins de l'impôt sur le revenu à la fin de votre exercice.

Une fois que vous avez établi le montant de DPA, calculez votre CTI en utilisant une des formules suivantes :

- $DPA \times 5/105$, si vous avez payé la TPS sur l'achat;
- la formule applicable suivante si vous avez payé la TVH sur l'achat :
 - $DPA \times 12/112$ en Colombie-Britannique;
 - $DPA \times 15/115$ en Nouvelle-Écosse;
 - $DPA \times 13/113$ dans les autres provinces participantes;
- si vous avez payé la partie provinciale de la TVH après avoir transféré le véhicule ou l'aéronef dans une province participante :

- DPA × 7/107 en Colombie-Britannique;
- DPA × 10/110 en Nouvelle-Écosse;
- DPA × 8/108 dans les autres provinces participantes.

Si votre année d'imposition s'est terminée avant le 1^{er} janvier 2008, consultez le tableau ci-dessous pour connaître les taux applicables.

Exemple

Vous êtes un travailleur indépendant et vous utilisez votre voiture dans le cadre de vos activités commerciales et à des fins personnelles en 2010. Le pourcentage d'utilisation pour vos activités commerciales est de 60 %. La DPA demandée

pour votre voiture aux fins de l'impôt sur le revenu est de 3 000 \$. Le CTI que vous pouvez demander est calculé comme suit :

- 3 000 \$ × 5/105 = 142,86 \$, si vous avez payé la TPS;
- 3 000 \$ × 12/112 = 321,43 \$, si vous avez payé la TVH en Colombie-Britannique;
- 3 000 \$ × 15/115 = 391,30 \$, si vous avez payé la TVH en Nouvelle-Écosse;
- 3 000 \$ × 13/113 = 345,13 \$, si vous avez payé la TVH dans les autres provinces participantes.

CTI pour l'acquisition de biens meubles

	Pourcentage d'utilisation dans le cadre d'activités commerciales	Sociétés	Sociétés de personnes	Particuliers	Organismes de services publics	Institutions financières
Biens meubles	≤ 50 %	Aucun	Aucun	Aucun	Aucun	% d'utilisation
	> 50 %	100 %	100 %	100 %	100 %	% d'utilisation
Voiture de tourisme¹ et aéronef	≤ 10 %	Aucun	Aucun	Aucun	Aucun	% d'utilisation
	> 10 % à 50 %	Aucun	Selon la DPA ²	Selon la DPA ²	Aucun	% d'utilisation
	> 50 % à < 90 %	100 %	Selon la DPA ²	Selon la DPA ²	100 %	% d'utilisation
	≥ 90 %	100 %	100 %	100 %	100 %	% d'utilisation

¹ La partie du coût des voitures de tourisme donnant droit à un CTI se limite au maximum du coût en capital, qui est de 30 000 \$ (excluant la TPS/TVH et la taxe de vente provinciale).

² La DPA est la déduction pour amortissement aux fins de l'impôt sur le revenu. Vous calculez annuellement votre CTI en utilisant l'une des formules suivantes :

Pour les années d'imposition se terminant le 1^{er} janvier 2008 ou après (lisez les exceptions ci-dessous)
 DPA × 5/105, si vous avez payé la TPS; DPA × 13/113, si vous avez payé la TVH
Pour les années d'imposition commençant après le 1^{er} juillet 2006 et se terminant avant le 1^{er} janvier 2008
 DPA × 6/106, si vous avez payé la TPS; DPA × 14/114, si vous avez payé la TVH
Pour une année d'imposition qui comprend le 1^{er} juillet 2006
 DPA × 6,5/106,5, si vous avez payé la TPS; DPA × 14,5/114,5, si vous avez payé la TVH

Utilisez les formules ci-dessus pour les années d'imposition se terminant avant le 1^{er} juillet 2010 pour l'Ontario, la Colombie-Britannique et la Nouvelle-Écosse. Pour les années d'imposition qui comprennent le 1^{er} juillet 2010, les formules sont les suivantes : 9/109 en Ontario, 8,5/108,5 en Colombie-Britannique et 14/114 en Nouvelle-Écosse. Pour les années d'imposition qui débutent le 1^{er} juillet 2010 ou après, les formules sont les suivantes : 13/113 en Ontario, 12/112 en Colombie-Britannique et 15/115 en Nouvelle-Écosse.

Lorsque vous payez la partie provinciale de la TVH lors du transfert d'un véhicule ou d'un aéronef dans une province participante provenant d'une province non participante à des fins commerciales, vous pouvez demander un CTI en utilisant l'une des formules suivantes : DPA × 7/107 en Colombie-Britannique, DPA × 10/110 en Nouvelle-Écosse et DPA × 8/108 dans les autres provinces participantes. Lorsque vous transférez un véhicule ou un aéronef dans une province participante d'une autre province participante, avec un taux inférieur de la TVH, vous pouvez demander un CTI (basé sur la différence entre les taux) en utilisant la formule de la DPA × 3/110 en Nouvelle-Écosse en provenance de la Colombie-Britannique, la DPA × 2/110 en Nouvelle-Écosse en provenance d'une province participante autre que la Colombie-Britannique et la DPA × 1/108 dans une province participante autre qu'en Nouvelle-Écosse en provenance de la Colombie-Britannique.

Si vous utilisez la voiture ou l'aéronef à la fois pour des activités commerciales et non commerciales, utilisez seulement la partie de la DPA qui se rapporte aux activités commerciales pour calculer votre CTI.

Règles concernant le changement d'utilisation de biens meubles

Les règles suivantes concernant le changement d'utilisation ne s'appliquent pas à un particulier ni à une société de personnes qui change son utilisation d'une voiture de tourisme ou d'un aéronef.

Teneur en taxe

Généralement, vous devez calculer la teneur en taxe d'une immobilisation lorsque vous changez l'utilisation de ce bien, parce que le montant de toute taxe exigible ou de CTI auquel vous avez droit qui découle d'un changement d'utilisation est fondé sur le montant de la teneur en taxe du bien.

Nous avons simplifié la formule de la teneur en taxe pour répondre aux besoins de la plupart des inscrits. Cependant, elle peut ne pas s'appliquer à certains inscrits, comme les institutions financières désignées particulières. Pour en savoir plus, appelez-nous au 1-800-959-7775.

La formule de la teneur en taxe est la suivante :

$$(A - B) \times C$$

A est la TPS/TVH payable lors de votre dernière acquisition du bien et sur les améliorations ultérieures apportées au bien;

B correspond aux remboursements auxquels vous aviez droit (sauf les CTI) pour la TPS/TVH payable lors de votre dernière acquisition du bien et sur les améliorations ultérieures apportées au bien;

C est le **moins** élevé des deux montants suivants :

- 1;
- la juste valeur marchande du bien au moment du changement d'utilisation, **divisée par** le coût total du bien (sans la TPS/TVH) lors de sa dernière acquisition et sur le coût des améliorations ultérieures apportées au bien.

Changement d'utilisation à plus de 50 % dans le cadre d'activités commerciales

Lorsque vous achetez des biens meubles qui seront utilisés à 50 % ou moins dans le cadre d'activités commerciales, vous ne pouvez pas demander des CTI pour récupérer la TPS/TVH payée ou payable sur l'achat. Toutefois, si, à une date ultérieure, vous utilisez le bien plus souvent (à plus de 50 %) dans le cadre d'activités commerciales, nous considérons que vous avez acheté le bien et payé la TPS/TVH égale à la teneur en taxe du bien au moment du changement d'utilisation et vous pouvez demander un CTI en fonction de la teneur en taxe.

Remarque

Si, à une date ultérieure, vous utilisez le bien à 50 % ou moins dans le cadre d'activités commerciales, il se peut que vous deviez rembourser en partie ou en totalité la TPS/TVH demandée au titre d'un CTI. Pour en savoir plus, lisez « Changement d'utilisation à 50 % ou moins dans le cadre d'activités commerciales », ci-après.

Exemple

Vous gérez plusieurs immeubles commerciaux et résidentiels de location à long terme en Saskatchewan. Vous payez la TPS sur l'achat d'un tracteur que vous utilisez à 60 % dans le cadre d'activités liées aux immeubles résidentiels (activité exonérée). Vous utilisez le tracteur à 40 % dans le cadre d'activités liées aux immeubles commerciaux (activité commerciale). Comme vous n'utilisez pas le tracteur principalement (à plus de 50 %) dans le cadre d'activités commerciales, vous ne pouvez pas demander de CTI pour cet achat et vous n'avez droit à aucun remboursement.

Coût du tracteur.....	10 000 \$
TPS payable (10 000 \$ × 5 %).....	500 \$

Par la suite, vous utilisez le tracteur à 70 % dans le cadre d'activités liées aux immeubles commerciaux. Si la juste valeur marchande du tracteur était de 7 000 \$ au moment de changer son utilisation et que vous n'y avez apporté aucune amélioration, vous pouvez demander un CTI selon la teneur en taxe du tracteur au moment de changer son utilisation comme suit :

$$\begin{aligned} \text{Teneur en taxe} &= (A - B) \times C \\ &= (500 \$ - 0 \$) \times (7\,000 \$ / 10\,000 \$) \\ &= 350 \$ \end{aligned}$$

Vous pouvez demander un CTI de 350 \$ en l'inscrivant à la **ligne 106** de votre déclaration de TPS/TVH (ou inscrivez-le dans votre calcul de la **ligne 108** si vous produisez par voie électronique) pour la période de déclaration au cours de laquelle le changement d'utilisation a eu lieu ou au cours d'une autre période de déclaration qui respecte le délai pour demander des CTI.

Changement d'utilisation à 50 % ou moins dans le cadre d'activités commerciales

Lorsque vous achetez des biens meubles qui seront utilisés principalement (à plus de 50 %) dans le cadre de vos activités commerciales, vous avez le droit de demander un CTI pour récupérer la totalité de la TPS/TVH payée ou payable sur votre achat. Toutefois, si, à une date ultérieure, vous utilisez le bien à 50 % ou moins dans le cadre d'activités commerciales, vous devez rembourser la totalité ou une partie de la TPS/TVH demandée à titre d'un CTI en inscrivant le montant égal à la teneur en taxe du bien à la **ligne 103** de votre déclaration de TPS/TVH (ou inscrivez-le dans votre calcul de la **ligne 105** si vous produisez par voie électronique) pour la période de déclaration au cours de laquelle le changement de son utilisation a eu lieu.

Exemple

Vous êtes le propriétaire exploitant décrit dans l'exemple précédent. Après avoir changé l'utilisation principale du tracteur de non commerciale à commerciale, vous la changez de nouveau et vous commencez à l'utiliser à 30 % dans le cadre de vos activités commerciales et à 70 % dans le cadre de vos activités exonérées. Comme vous ne l'utilisez plus principalement dans le cadre d'activités commerciales, vous devez rembourser la totalité ou une partie des CTI demandés.

La juste valeur marchande du tracteur est maintenant de 4 000 \$. Vous n'avez apporté aucune amélioration au tracteur. Vous devez calculer la teneur en taxe du tracteur comme suit :

$$\begin{aligned} \text{Teneur en taxe} &= (A - B) \times C \\ &= (500 \$ - 0 \$) \times (4\,000 \$ / 10\,000 \$) \\ &= 200 \$ \end{aligned}$$

Vous devez ajouter la TPS de 200 \$ au calcul de votre taxe nette en inscrivant ce montant à la **ligne 103** de votre déclaration de TPS/TVH (ou inscrivez-le dans votre calcul de la **ligne 105** si vous produisez par voie électronique) pour la période de déclaration au cours de laquelle le changement d'utilisation a eu lieu. Le montant de 200 \$ ne peut être inclus que dans le calcul de la taxe nette de cette période de déclaration.

Demande de CTI pour les achats d'immeubles

Les règles suivantes concernent les inscrits à la TPS/TVH. Généralement, vous pouvez demander un CTI égal à un pourcentage ou au montant total de la TPS/TVH payée ou payable sur les achats d'immeubles (y compris sur les améliorations qui y sont apportées) que vous avez l'intention d'utiliser dans le cadre de vos activités commerciales. Il y a des règles distinctes pour demander des CTI pour les immeubles, selon que vous êtes :

- une société ou une société de personnes;
- un particulier;
- un organisme de services publics;
- une institution financière.

Remarque

Le tableau à la page suivante résume les règles relatives au CTI qui s'appliquent aux achats d'immeubles, et qui sont expliquées dans les sections suivantes.

Sociétés et sociétés de personnes

Les règles pour demander un CTI pour un immeuble sont les suivantes :

- Si l'utilisation de l'immeuble dans le cadre d'activités commerciales est de **10 % ou moins**, vous ne pouvez pas demander de CTI.
- Si l'utilisation de l'immeuble dans le cadre d'activités commerciales est de **plus de 10 % et de moins de 90 %**, vous devez calculer le CTI selon le pourcentage d'utilisation dans des activités commerciales.
- Si l'utilisation de l'immeuble dans le cadre d'activités commerciales est de **90 % ou plus**, vous pouvez demander un CTI intégral.

Remarque

Ces règles ne s'appliquent pas aux sociétés et aux sociétés de personnes qui sont des institutions financières.

Particuliers

Les particuliers doivent suivre les mêmes règles s'ils veulent demander des CTI pour des immeubles que celles écrites pour les sociétés et les sociétés de personnes. Toutefois, un particulier ne peut pas demander un CTI pour l'achat d'un immeuble s'il l'utilise à plus de 50 % pour son usage personnel ou celle d'un proche, soit individuellement, soit ensemble.

Organismes de services publics

Un organisme de services publics (OSP) est un organisme à but non lucratif, un organisme de bienfaisance, une municipalité, une administration scolaire, une administration hospitalière, un collège public ou une université.

Généralement, si un OSP **n'a pas** fait un choix pour traiter certaines ventes exonérées et certaines locations d'immeubles comme étant taxables pour un immeuble en particulier, celui-ci peut demander un CTI intégral si l'immeuble est utilisé principalement (c'est-à-dire à plus de 50 %) dans le cadre de ses activités commerciales. Aucun CTI n'est disponible si l'immeuble **n'est pas** utilisé principalement dans le cadre de ses activités commerciales.

Lorsqu'un OSP a fait ce choix pour un immeuble en particulier, les mêmes règles s'appliquant aux sociétés et sociétés de personne (décrites précédemment) s'appliquent pour un immeuble pour lequel un choix a été fait.

Pour connaître les règles sur les CTI qui s'appliquent aux OSP qui achètent des immeubles, consultez les guides suivants :

- RC4049, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les municipalités*;
- RC4081, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes à but non lucratif*;
- RC4082, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes de bienfaisance*.

Institutions financières

Les institutions financières doivent demander leurs CTI pour les immeubles en fonction du pourcentage utilisé dans le cadre d'activités commerciales, peu importe si l'immeuble est utilisé à 10 % ou moins (ou à 90 % ou plus) dans le cadre d'activités commerciales.

CTI pour les immeubles

Pourcentage d'utilisation dans le cadre d'activités commerciales	Sociétés et sociétés de personnes***	Particuliers	Organismes de services publics**	Institutions financières
≤ 10 %	Aucun	Aucun	Aucun	% d'utilisation
> 10 % à 50 %	% d'utilisation	% d'utilisation*	Aucun	% d'utilisation
> 50 % à < 90 %	% d'utilisation	% d'utilisation	100 %	% d'utilisation
≥ 90 %	100 %	100 %	100 %	% d'utilisation

* Les particuliers ne peuvent pas demander un CTI si l'immeuble est utilisé à plus de 50 % pour leur usage personnel ou celle d'un proche, soit individuellement, soit ensemble.

** Lorsqu'un OSP calcule les CTI relatifs aux immeubles pour lesquels il n'a exercé **aucun** choix.

*** Lorsqu'un OSP calcule les CTI relatifs aux immeubles pour lesquels il a exercé un choix. Pour en savoir plus sur les choix, consultez le guide RC4081, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes à but non lucratif*, ou le guide RC4082, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes de bienfaisance*.

Demande de CTI pour les améliorations apportées aux immeubles

Une amélioration apportée à un immeuble signifie tout bien ou service acquis ou produit importé en vue d'améliorer l'immeuble dans la mesure où le prix payé pour ces acquisitions ou importations est compris dans le calcul du prix de base rajusté de l'immeuble aux fins de l'impôt sur le revenu (ou qui serait inclus si le propriétaire du bien était un contribuable selon la *Loi de l'impôt sur le revenu*).

Si vous êtes un inscrit à la TPS/TVH, vous pouvez demander un CTI pour la TPS/TVH payée ou payable sur l'acquisition ou l'importation d'une amélioration à l'immeuble. Le CTI auquel vous avez droit est fondé sur votre utilisation de l'immeuble dans le cadre de vos activités commerciales au moment de la dernière acquisition l'immeuble. Cela signifie que le CTI est basé sur **l'utilisation de l'immeuble** dans le cadre de vos activités commerciales, et **non** sur la mesure selon laquelle vous utilisez l'amélioration en soi dans le cadre de vos activités commerciales.

Toutefois, les règles relatives à la récupération des CTI du tableau précédent continuent de s'appliquer. Par exemple, si vous êtes un particulier inscrit à la TPS/TVH, vous ne pouvez pas demander un CTI pour l'amélioration apportée à l'immeuble si vous avez acquis l'immeuble la dernière fois principalement pour votre usage personnel ou pour celui d'un proche, soit individuellement, soit ensemble.

Règles relatives au changement d'utilisation d'immeubles

Sociétés et sociétés de personnes

Les règles suivantes s'appliquent aux sociétés et aux sociétés de personnes qui sont des inscrits.

Remarque

Les règles suivantes sur le changement d'utilisation s'appliquent aux sociétés et sociétés de personnes inscrites à la TPS/TVH. Elles s'appliquent aussi à certains immeubles d'organismes de services publics (OSP) qui ont exercé un choix (en utilisant le

formulaire GST26) pour traiter de façon taxable certaines fournitures de cet immeuble qui sont exonérées.

Si vous êtes une société, une société de personnes ou un OSP qui a exercé un choix, tel que cela a été indiqué précédemment, et que vous commencez à utiliser les immeubles ou à en augmenter l'utilisation d'au moins 10 % dans le cadre de vos activités commerciales, il se peut que vous puissiez demander un CTI. Si vous réduisez votre utilisation d'au moins 10 % ou que vous cessez d'utiliser l'immeuble dans le cadre de vos activités commerciales, vous devez généralement rembourser la totalité ou une partie du CTI demandé.

Si vous changez l'utilisation de l'immeuble, tout CTI que vous pourriez avoir le droit de demander ou le montant de tout CTI que vous avez remboursé est calculé selon la teneur en taxe du bien au moment de votre changement d'utilisation. La formule pour la teneur en taxe est expliquée à la page 31.

Début d'utilisation dans le cadre d'activités commerciales

Si vous êtes une société ou une société de personnes et que vous possédez des immeubles que vous n'utilisez pas dans le cadre de vos activités commerciales, vous n'avez pas le droit de demander un CTI lorsque vous avez acquis le bien pour la dernière fois. Toutefois, si vous commencez à utiliser ce bien à plus de 10 % dans le cadre de vos activités commerciales, nous considérons que vous avez acheté l'immeuble à ce moment-là et payé la TPS/TVH sur l'achat, sauf si l'achat est exonéré. La TPS/TVH que vous êtes réputé avoir payée est égale à la teneur en taxe du bien à ce moment-là. Par conséquent, vous pouvez demander un CTI égal à la teneur en taxe du bien multipliée par le pourcentage d'utilisation du bien dans le cadre de vos activités commerciales.

Remarque

Pour en savoir plus sur les règles relatives au CTI qui s'appliquent lorsque vous devenez un inscrit, si vous devenez un inscrit le même jour où vous commencez à utiliser le bien dans le cadre d'activités commerciales, consultez le guide RC4022, *Renseignements généraux sur la TPS/TVH pour les inscrits*.

Exemple 1

Une société qui est un inscrit achète un immeuble à bureaux et le terrain sous-jacent, situé au Manitoba, en vue de l'utiliser dans le cadre d'activités exonérées (autres que la location résidentielle). Par conséquent, elle ne peut pas demander un CTI pour la taxe qu'elle a payée pour acheter l'immeuble.

Coût de l'immeuble..... 500 000 \$
TPS (500 000 \$ × 5 %)..... 25 000 \$

Par la suite, la société commence à utiliser l'immeuble à 60 % dans le cadre d'activités commerciales. Par conséquent, nous considérons que la société a acheté l'immeuble et, dans ce cas, qu'elle a payé la taxe sur l'achat égale à la teneur en taxe de l'immeuble. La société n'y a apporté aucune amélioration.

La juste valeur marchande de l'immeuble au moment où la société commence à l'utiliser dans le cadre d'activités commerciales est de 550 000 \$. La société peut demander un CTI selon la teneur en taxe de l'immeuble, calculée comme suit :

$$\begin{aligned} \text{Teneur en taxe} &= (A - B) \times C \\ &= (25\,000 \$ - 0 \$) \times \frac{550\,000 \$}{500\,000 \$} \\ &= 25\,000 \$ \times 1 \text{ (maximum)*} \\ &= 25\,000 \$ \\ \text{CTI} &= 25\,000 \$ \times 60 \% \\ &= 15\,000 \$ \end{aligned}$$

*Nous utilisons 1 comme valeur de C dans le calcul ci-dessus puisque C correspond au moins élevé entre 1 et la juste valeur marchande au moment du changement d'utilisation, divisé par le coût de l'immeuble et des améliorations apportées depuis qu'il a été acquis.

Augmentation de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales

Lorsque vous augmentez de 10 % ou plus le pourcentage d'utilisation d'un immeuble dans le cadre de vos activités commerciales, nous considérons que vous avez acheté une partie correspondante de l'immeuble et payé la TPS/TVH, à moins que l'achat ne soit exonéré. La TPS/TVH que vous êtes réputé avoir payée est égale à la teneur en taxe du bien multipliée par le pourcentage de l'augmentation de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales. Par conséquent, vous pouvez demander un CTI égal à la TPS/TVH que vous êtes réputé avoir payée.

Exemple 2

Pour poursuivre l'exemple 1 de la page précédente, la société décide, par la suite, de faire passer l'utilisation de l'immeuble dans le cadre de ses activités commerciales de 60 % à 80 % (ce qui représente une augmentation de 20 %). Par conséquent, nous considérons que la société a acheté une partie correspondante de l'immeuble (20 %). Dans ce cas, l'achat de cette partie de l'immeuble est taxable.

La juste valeur marchande de l'immeuble au moment du changement d'utilisation est de 600 000 \$. En raison de l'augmentation de l'utilisation commerciale de l'immeuble de 10 % ou plus, la société peut demander un CTI supplémentaire calculé de la façon suivante :

$$\begin{aligned} \text{Teneur en taxe} &= (A - B) \times C \\ &= (25\,000 \$ - 0 \$) \times \frac{600\,000 \$}{500\,000 \$} \\ &= 25\,000 \$ \times 1 \text{ (maximum)} \\ &= 25\,000 \$ \\ \text{CTI} &= 25\,000 \$ \times 20 \% \\ &= 5\,000 \$ \end{aligned}$$

Remarque

Si vous augmentez l'utilisation dans le cadre de vos activités commerciales à 90 % ou plus, nous considérons que vous avez utilisé l'immeuble à 100 % dans le cadre de vos activités commerciales.

Diminution de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales

Lorsque vous diminuez de 10 % ou plus le pourcentage d'utilisation d'un immeuble dans le cadre de vos activités commerciales (sans cesser d'en faire une utilisation commerciale), nous considérons que vous avez vendu (et racheté) une partie correspondante de l'immeuble et que vous avez perçu la TPS/TVH sur cette partie de l'immeuble que vous n'utilisez plus dans le cadre de vos activités commerciales, à moins que la vente ne soit exonérée.

Pour calculer le montant de la TPS/TVH que vous êtes réputé avoir perçu, multipliez la teneur en taxe de l'immeuble au moment où vous avez fait le changement d'utilisation par le pourcentage de diminution de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales.

Exemple 3

Pour poursuivre l'exemple 2 précédent, la société décide par la suite de faire passer le pourcentage d'utilisation de l'immeuble dans le cadre de ses activités commerciales de 80 % à 30 % (ce qui représente une diminution de 50 %). Par conséquent, nous considérons que la société a vendu 50 % de l'immeuble. Dans ce cas, la vente de cette partie de l'immeuble est taxable.

La juste valeur marchande de l'immeuble au moment du changement d'utilisation est de 550 000 \$. La société doit déclarer la TPS qu'elle est réputée avoir perçue, laquelle est calculée comme suit :

$$\begin{aligned}\text{Teneur en taxe} &= (A - B) \times C \\ &= (25\,000 \$ - 0 \$) \times \frac{550\,000 \$}{500\,000 \$} \\ &= (25\,000 \$ - 0 \$) \times 1 \text{ (maximum)*} \\ &= 25\,000 \$ \\ \text{TPS perçue} &= 25\,000 \$ \times 50 \% \\ &= 12\,500 \$\end{aligned}$$

La société doit inclure 12 500 \$ de TPS à la **ligne 103** de sa déclaration de TPS/TVH (ou inscrivez-le dans votre calcul de la **ligne 105** si vous produisez par voie électronique) lors du calcul de sa taxe nette pour la période de déclaration au cours de laquelle le changement d'utilisation a lieu afin de déclarer la TPS qu'elle est réputée avoir perçue.

*Nous utilisons 1 comme valeur de C dans le calcul ci-dessus puisque C correspond au **moins élevé** entre 1 et la juste valeur marchande au moment du changement d'utilisation, divisé par le coût de l'immeuble et des améliorations apportées depuis qu'il a été acquis.

Cessation de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales

Lorsque vous cessez d'utiliser un immeuble dans le cadre de vos activités commerciales (c'est-à-dire lorsque vous réduisez cette utilisation à 10 % ou moins) et que vous commencez à l'utiliser à 90 % ou plus dans le cadre de vos activités non commerciales, nous considérons que vous avez vendu l'immeuble et perçu la TPS/TVH sur cette vente, à moins que la vente ne soit exonérée.

La TPS/TVH que vous êtes réputé avoir perçue est égale à la teneur en taxe de l'immeuble. Par conséquent, vous devez inclure le montant de la teneur en taxe au calcul de votre taxe nette dans votre déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration au cours de laquelle le changement d'utilisation a lieu.

Exemple 4

Nous continuons avec l'exemple 3 ci-dessus. L'immeuble était utilisé à 30 % dans le cadre d'activités commerciales et n'est plus utilisé dans le cadre d'activités commerciales. Par conséquent, nous considérons que la société a effectué une vente taxable de l'immeuble et de l'avoir racheté.

La juste valeur marchande de l'immeuble au moment du changement d'utilisation est de 650 000 \$. La TPS que la société est réputée avoir perçue est calculée comme suit :

$$\begin{aligned}\text{Teneur en taxe} &= (A - B) \times C \\ &= (25\,000 \$ - 0 \$) \times \frac{650\,000 \$}{500\,000 \$} \\ &= 25\,000 \$ \times 1 \text{ (maximum)} \\ &= 25\,000 \$\end{aligned}$$

La société doit inclure 25 000 \$ de TPS à la **ligne 103** de sa déclaration de TPS/TVH (ou inscrivez-le dans votre calcul de la **ligne 105** si vous produisez par voie électronique) pour la période de déclaration au cours de laquelle elle cesse d'utiliser l'immeuble dans le cadre de ses activités commerciales afin de déclarer la taxe qu'elle est réputée avoir perçue.

Toutefois, étant donné que la société est réputée avoir effectué une vente taxable du bâtiment, elle pourrait avoir le droit, en tant qu'inscrit, de demander un CTI pour récupérer la taxe qu'elle a payée sur l'immeuble et qui n'a pu être récupérée auparavant.

Pour calculer le montant de CTI auquel elle pourrait avoir droit, elle doit multiplier le pourcentage d'utilisation de l'immeuble dans le cadre d'activités non commerciales immédiatement avant la vente présumée par le **moins élevé** des montants suivants :

- la teneur en taxe de l'immeuble au moment de la vente (25 000 \$, calculé ci-dessus);
- la taxe payable (la taxe que la société est réputée avoir perçue) sur la vente (25 000 \$).

Dans ce cas, la société aurait le droit de demander un CTI calculé comme suit :

$$\text{CTI} \quad 70 \% \times 25\,000 \$ = 17\,500 \$$$

Nous utilisons 70 % puisqu'il s'agit du pourcentage d'utilisation de l'immeuble dans le cadre d'activités non commerciales immédiatement avant la vente présumée (étant donné que le pourcentage d'utilisation de l'immeuble dans le cadre d'activités commerciales de la société était de 30 %).

Nous utilisons le montant de 25 000 \$ puisque, dans ce cas, la teneur en taxe de l'immeuble et la taxe payable sur la vente présumée correspondent toutes les deux à 25 000 \$.

Étant donné que la société n'utilise plus l'immeuble dans le cadre de ses activités commerciales, elle est maintenant dans la position où elle aurait été si elle avait acheté initialement l'immeuble pour l'utiliser exclusivement dans le cadre d'activités non commerciales.

Remarque

Pour en savoir plus sur le CTI que vous pourriez demander (lors d'une vente taxable d'un immeuble) pour la TPS/TVH que vous aviez payée lors de votre dernière acquisition de l'immeuble mais que vous ne n'avez pas pu récupérer, consultez la série des mémoires sur la TPS/TVH, chapitre 19.4.2, *Immeubles commerciaux – Fournitures réputées*, ou appelez-nous au **1-800-959-8296**.

Particuliers

Les règles suivantes s'appliquent aux particuliers qui sont des inscrits à la TPS/TVH.

Si vous êtes un particulier et que vous commencez à utiliser un immeuble dans le cadre de vos activités commerciales ou que vous en augmentez l'utilisation, il se peut que vous

soyez réputé avoir acheté l'immeuble à ce moment-là et avoir payé la TPS/TVH. Par conséquent, vous pourriez avoir le droit de demander un CTI. Si vous diminuez son utilisation ou que vous cessez de l'utiliser dans le cadre de vos activités commerciales ou si vous commencez à l'utiliser principalement pour votre usage personnel ou celui d'un proche (soit individuellement, soit ensemble), vous devez généralement rembourser la totalité ou une partie de tout CTI demandé.

Si vous commencez à utiliser un immeuble dans le cadre de vos activités commerciales ou que vous en augmentez son utilisation, tout CTI que vous pouvez demander est calculé selon la teneur en taxe de l'immeuble au moment de votre changement d'utilisation. Si vous diminuez ou cessez votre utilisation de l'immeuble dans le cadre de vos activités commerciales, toute TPS/TVH que vous devez rembourser sera calculée en fonction de la juste valeur marchande ou de la teneur en taxe de l'immeuble au moment du changement d'utilisation selon qu'il y a une augmentation de l'utilisation personnelle ou dans le cadre d'activités exonérées. Pour en savoir plus au sujet de la teneur en taxe, lisez « Teneur en taxe », à la page 31.

Début d'utilisation dans le cadre d'activités commerciales

Si vous êtes un particulier et que vous êtes le propriétaire d'immeubles que vous utilisez principalement (à plus de 50 %) pour votre usage personnel ou pour celle d'un proche, soit individuellement, soit ensemble, ou que vous n'utilisez pas (à 10 % ou moins) l'immeuble dans le cadre d'activités commerciales, vous n'aurez pas le droit de demander un CTI lors de la dernière acquisition de l'immeuble. Toutefois, si vous commencez à utiliser cet immeuble à plus de 10 % dans le cadre de vos activités commerciales et que vous n'utilisez pas l'immeuble principalement pour votre usage personnel, nous considérons que vous avez acheté cet immeuble à ce moment-là et payé la TPS/TVH sur l'achat, à moins que l'achat ne soit exonéré. Si vous êtes réputé avoir payé la TPS/TVH, vous pouvez demander un CTI égal à la **teneur en taxe** de l'immeuble au moment où vous avez commencé à l'utiliser dans le cadre d'activités commerciales multiplié par le pourcentage d'utilisation de l'immeuble dans le cadre de vos activités commerciales.

Remarque

Pour en savoir plus sur les règles relatives au CTI qui s'appliquent lorsque vous devenez un inscrit, si vous devenez un inscrit le même jour où vous commencez à utiliser l'immeuble dans le cadre d'activités commerciales, consultez le guide RC4022.

Exemple 1

Vous êtes un particulier qui est un inscrit à la TPS/TVH. Vous avez payé un montant total de 300 000 \$ plus 15 000 \$ de TPS pour acheter le terrain, les matériaux de construction et les services pour construire un bâtiment en Alberta. L'immeuble est une immobilisation utilisée exclusivement dans le cadre de votre entreprise de garderie pour offrir des services exonérés de garderie.

Vous n'aviez pas le droit de demander des remboursements ni des CTI pour la taxe payée sur le terrain ni sur vos frais de construction.

Par la suite, vous commencez à utiliser l'immeuble à 60 % dans le cadre des activités de votre entreprise de construction, par exemple pour un bureau, une salle d'exposition ou une activité commerciale. En raison du changement d'utilisation, nous considérons que vous avez acheté l'immeuble à ce moment-là et, comme l'achat est taxable dans ce cas, nous considérons aussi que vous avez payé la TPS.

La juste valeur marchande de l'immeuble au moment où vous avez commencé à l'utiliser dans le cadre de vos activités commerciale est de 400 000 \$. Vous pouvez demander un CTI calculé comme suit :

$$\begin{aligned} \text{Teneur en taxe} &= (A - B) \times C \\ &= (15\,000 \$ - 0 \$) \times \frac{400\,000 \$}{300\,000 \$*} \\ &= 15\,000 \$ \times 1 \text{ (maximum)} \\ &= 15\,000 \$ \\ \text{CTI} &= 15\,000 \$ \times 60 \% \\ &= 9\,000 \$ \end{aligned}$$

*Nous utilisons le montant de 300 000 \$ comme dénominateur parce qu'il s'agit de votre coût (avant la TPS) pour acquérir le terrain et y apporter des améliorations (c'est-à-dire pour construire le bâtiment).

Par conséquent, lorsque vous commencez à utiliser l'immeuble à 60 % dans le cadre d'activités commerciales, vous pouvez demander un CTI de 9 000 \$.

Augmentation de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales

Lorsque vous augmentez de 10 % ou plus le pourcentage d'utilisation d'un immeuble dans le cadre de vos activités commerciales, et que vous n'utilisez pas l'immeuble principalement pour votre usage personnel ou pour celle d'un proche, soit individuellement, soit ensemble, nous considérons que vous avez acheté une partie correspondante de l'immeuble et payé la TPS/TVH sur cet achat, à moins que l'achat ne soit exonéré. La TPS/TVH que vous êtes réputé avoir payée est égale à la **teneur en taxe** de l'immeuble multipliée par le pourcentage de l'augmentation dans le cadre de vos activités commerciales. Par conséquent, vous pouvez demander un CTI égal à la TPS/TVH que vous êtes réputé avoir payée.

Exemple 2

Vous êtes un particulier qui est un inscrit et vous achetez un bâtiment en Saskatchewan. Vous utilisez cet immeuble à 40 % pour exploiter une garderie qui fournit des services exonérés de garderie et à 60 % dans le cadre de vos activités taxables de construction. Le bâtiment est une immobilisation utilisée principalement aux fins d'une activité commerciale.

Vous demandez un CTI pour une partie de la taxe que vous avez payée lors de l'achat de l'immeuble.

Coût de l'immeuble.....	500 000 \$
TPS (500 000 \$ × 5 %).....	25 000 \$
CTI demandé (25 000 \$ × 60 %).....	15 000 \$

Par la suite, vous augmentez l'utilisation de l'immeuble pour exercer vos activités commerciales de 60 % à 80 % (ce qui représente une augmentation de 20 %). Par conséquent, nous considérons que vous avez acheté un 20 % supplémentaires de l'immeuble et, comme l'achat de cette partie de l'immeuble est taxable dans ce cas, nous considérons que vous avez payé la TPS.

La juste valeur marchande de l'immeuble au moment de ce changement d'utilisation est de 600 000 \$. Comme vous augmentez l'utilisation de l'immeuble dans le cadre de vos activités commerciales, vous pouvez demander un CTI supplémentaire calculé comme suit :

$$\begin{aligned}
 \text{Teneur en taxe} &= (A - B) \times C \\
 &= (25\,000 \$ - 0 \$) \times \frac{600\,000 \$}{500\,000 \$} \\
 &= 25\,000 \$ \times 1 \text{ (maximum)} \\
 &= 25\,000 \$ \\
 \text{CTI} &= 25\,000 \$ \times 20 \% \\
 &= 5\,000 \$
 \end{aligned}$$

Remarque

Si vous augmentez l'utilisation d'activités commerciales à 90 % ou plus, nous considérons que vous avez utilisé l'immeuble à 100 % dans le cadre de vos activités commerciales.

Diminution de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales

Lorsque vous diminuez de 10 % ou plus le pourcentage d'utilisation d'un immeuble dans le cadre de vos activités commerciales (sans cesser d'en faire une utilisation commerciale et sans commencer à l'utiliser principalement, c'est-à-dire à plus de 50 %, pour votre usage personnel ou celui d'un proche, soit individuellement, soit ensemble), nous considérons que vous avez **vendu** une partie de l'immeuble dans la mesure où vous avez réduit l'utilisation dans le cadre de vos activités commerciales. À moins que la vente ne soit exonérée, nous considérons que vous avez perçu la TPS/TVH sur la partie de l'immeuble que vous n'utilisez plus pour exercer vos activités commerciales.

Remarque

Si vous commencez à utiliser l'immeuble **principalement** pour votre usage personnel ou celui d'un proche, soit individuellement, soit ensemble, ou si vous diminuez à 10 % ou moins l'utilisation de l'immeuble dans le cadre d'activités commerciales, nous considérons que vous avez cessé d'utiliser l'immeuble dans le cadre de vos activités commerciales. Pour en savoir plus, lisez « Cessation de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales », à la page 36.

Lorsque vous diminuez l'utilisation dans le cadre de vos activités commerciales, tel qu'indiqué précédemment, vous devez utiliser la formule suivante pour calculer le montant de TPS/TVH que vous êtes réputé avoir perçue en raison de la diminution de l'utilisation dans le cadre de vos activités commerciales :

$$(A \times B) - C$$

A représente la teneur en taxe de l'immeuble au moment du changement d'utilisation;

B représente le pourcentage par lequel vous avez réduit l'utilisation de l'immeuble dans le cadre de vos activités commerciales;

C représente le montant de toute TPS/TVH que vous êtes réputé avoir perçue sur la juste valeur marchande de l'immeuble, ou sur une partie de celui-ci, parce que vous vous êtes approprié l'immeuble ou une partie de celui-ci, qui était utilisé comme immobilisation dans votre entreprise ou dans le cadre de vos activités commerciales, pour votre usage personnel ou celle d'un proche, y compris une utilisation résidentielle (lisez « Changement d'utilisation de l'immeuble à un usage personnel », à la page suivante).

Exemple 3

Nous continuons avec l'exemple 2. Vous diminuez, par la suite, de 80 % à 40 % (une diminution de 40 %) votre utilisation de l'immeuble dans le cadre de vos activités commerciales. Vous utilisez maintenant le bâtiment à 60 % pour fournir des services exonérés de garderie.

En raison du changement d'utilisation, nous considérons que vous avez effectué une vente taxable de la partie du bâtiment que vous utilisiez dans le cadre d'activités commerciales et que vous utilisez maintenant pour exercer des activités exonérées (40 %).

La juste valeur marchande du bâtiment au moment où vous avez réduit son utilisation dans le cadre d'activités commerciales est de 650 000 \$. La TPS que vous êtes réputé avoir perçue sur cette vente est calculée comme suit :

$$\begin{aligned}
 \text{Teneur en taxe} &= (25\,000 \$ - 0 \$) \times \frac{650\,000 \$}{500\,000 \$} \\
 &= 25\,000 \$ \times 1 \text{ (maximum)} \\
 &= 25\,000 \$ \\
 \text{TPS perçue} &= (A \times B) - C \\
 &= (25\,000 \$ \times 40 \%) - 0 \$^* \\
 &= 10\,000 \$
 \end{aligned}$$

*La valeur de C est égale à 0 dans ce cas puisque vous vous n'êtes pas approprié l'immeuble ni une partie de celui-ci pour votre usage personnel ou celle d'un proche, soit individuellement, soit ensemble.

Vous devez ajouter 10 000 \$ de TPS à la **ligne 103** de votre déclaration de TPS/TVH (ou inscrivez-le dans votre calcul de la **ligne 105** si vous produisez par voie électronique) lorsque vous calculez votre taxe nette pour la période de déclaration au cours de laquelle la diminution dans le

cadre de vos activités commerciales a lieu afin de déclarer la TPS que vous êtes réputé avoir perçue.

Changement d'utilisation de l'immeuble à un usage personnel

Si vous commencez à utiliser l'immeuble **principalement** pour votre utilisation, ou celle d'un proche, soit individuellement, soit ensemble, vous êtes considéré comme avoir cessé d'utiliser l'immeuble dans le cadre de vos activités commerciales et d'avoir vendu le bien, ou une partie du bien, et d'avoir perçu la TPS/TVH sur cette vente.

La TPS/TVH que vous êtes censé avoir perçue, est égale à la TPS/TVH calculée sur la juste valeur marchande de l'immeuble lorsque vous commencer à l'utiliser pour votre usage personnel.

Exemple 4

Nous continuons avec l'exemple 3. Vous décidez, par la suite, de fermer votre garderie et vous commencez à utiliser cette partie du bâtiment exclusivement comme entrepôt pour vos articles personnels, ce qui signifie que vous utilisez maintenant 40 % du bâtiment dans le cadre de vos activités commerciales et 60 % pour des fins personnelles. Étant donné que vous utilisez l'immeuble principalement pour des fins personnelles, vous êtes considéré avoir cessé d'utiliser cet immeuble dans le cadre de vos activités commerciales.

La juste valeur marchande de l'immeuble au moment où vous commencez à l'utiliser **principalement** pour des fins personnelles est de 700 000 \$.

La TPS que vous êtes réputé avoir perçue parce que vous avez commencé à utiliser l'immeuble principalement à des fins personnelles est égale à la TPS calculée sur la juste valeur marchande de l'immeuble au moment où vous avez commencé à l'utiliser principalement à des fins personnelles.

$$\text{TPS perçue} = 700\,000 \$ \times 5\% = 35\,000 \$$$

La TPS que vous êtes également réputé avoir perçue parce que vous avez cessé d'utiliser l'immeuble dans le cadre d'activités commerciales est calculée comme suit :

$$\begin{aligned} \text{Teneur en taxe} &= (25\,000 \$ - 0 \$) \times \frac{700\,000 \$}{500\,000 \$} \\ &= 25\,000 \$ \times 1 \text{ (maximum)} \\ &= 25\,000 \$ \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{TPS perçue} &= A - B \\ &= 25\,000 \$ - 35\,000 \$ \\ &= 0 \$* \end{aligned}$$

*Comme le résultat de ce calcul est négatif, le montant que vous êtes réputé avoir perçu pour avoir cessé d'utiliser l'immeuble dans le cadre d'activités commerciales est égal à 0.

Remarque

Dans ce cas, le montant que vous êtes réputé avoir perçu pour avoir cessé d'utiliser l'immeuble dans le cadre d'activités commerciales est de 0 \$ parce que le montant que vous êtes réputé avoir perçu pour le changement à une utilisation exclusivement personnelle est supérieur à la teneur en taxe du bâtiment. Cependant, selon votre situation, cela n'est pas toujours le cas.

Par conséquent, nous considérons que vous avez perçu un montant total de 35 000 \$ de TPS (pour la vente que vous êtes réputé avoir effectuée pour le changement à une utilisation exclusivement personnelle).

Vous devez déclarer la TPS de 35 000 \$ que vous êtes réputé avoir perçue pour le changement à une utilisation exclusivement personnelle à la **ligne 103** de votre déclaration de TPS/TVH (ou inscrivez-le dans votre calcul de la **ligne 105** si vous produisez par voie électronique).

Cessation de l'utilisation dans le cadre d'activités commerciales

Lorsque vous réduisez l'utilisation d'un bien immeuble dans le cadre vos activités commerciales à 10% ou moins, ou que vous commencez à utiliser l'immeuble principalement (à plus de 50 %) pour votre usage ou jouissance personnel ou celui d'un proche, soit individuellement soit ensemble, vous êtes considéré avoir vendu le bien et, à moins que la vente ne soit exonérée, avoir perçu la TPS/TVH sur cette vente.

Vous devez utiliser la formule suivante pour calculer le montant de TPS/TVH que vous êtes réputé avoir perçue :

$$A - B$$

A représente la teneur en taxe de l'immeuble au moment du changement d'utilisation.

B représente le montant de TPS/TVH, le cas échéant, que vous êtes réputé avoir perçu sur la juste valeur marchande de l'immeuble, ou une partie de ce dernier, parce que vous avez utilisé l'immeuble ou une partie de ce dernier comme une immobilisation dans le cadre d'activités commerciales ou d'entreprise et que vous avez commencé à l'utiliser pour votre usage personnel ou celle d'un proche.

Si vous cessez d'utiliser l'immeuble dans le cadre d'activités commerciales et que vous commencez également à l'utiliser ou que vous augmentez son utilisation pour votre usage personnel ou celui d'un proche, il se peut que nous considérons que vous avez aussi vendu l'immeuble ou une partie de ce dernier au moment où vous avez commencé à utiliser la totalité ou une partie de celui-ci, pour votre usage personnel. Dans ce cas, nous considérons que vous avez perçu la TPS/TVH calculée sur la juste valeur marchande de l'immeuble ou d'une partie de ce dernier.

Exemple 5

Nous continuons avec l'exemple 3, dans lequel l'immeuble était utilisé à 40 % dans le cadre d'activités commerciales et à 60 % dans le cadre d'activités exonérées. Vous décidez

d'utilisez le bâtiment au complet afin de fournir des services de garderie exonérés. L'immeuble n'est donc plus utilisé dans le cadre de vos activités commerciales. Par conséquent, vous êtes considéré avoir vendu l'immeuble.

La juste valeur marchande de l'immeuble au moment de ce changement d'utilisation est encore de 650 000 \$. La TPS que vous êtes considéré avoir perçue est calculée selon la formule :

$$A - B$$

A est la teneur en taxe de l'immeuble au moment du changement d'utilisation.

$$\begin{aligned} \text{Teneur en taxe} &= (A - B) \times C \\ &= (25\,000 \$ - 0 \$) \times 650\,000 \$ / 500\,000 \$ \\ &= 25\,000 \$ \times 1 \text{ (maximum)} \\ &= 25\,000 \$ \end{aligned}$$

B est égal à 0 dans ce cas puisque vous n'avez pas commencé à utiliser l'immeuble pour votre usage personnel ou celui d'un proche.

Vous devez inclure la TPS de 25 000 \$ à la **ligne 103** de votre déclaration de TPS/TVH (ou inscrivez-la dans votre calcul de la **ligne 105** si vous produisez une déclaration par voie électronique) pour la période de déclaration pendant laquelle vous avez cessé d'utiliser le bâtiment dans le cadre de vos activités commerciales pour tenir compte de la taxe que vous êtes considéré avoir perçue.

Puisque vous êtes considéré avoir effectué une vente taxable de l'immeuble en tant qu'inscrit, vous pourriez peut-être demander un CTI pour récupérer la taxe que vous avez payée sur les biens que vous n'avez pas pu récupérer. Pour en savoir plus, lisez « Demande de CTI lorsque vous effectuez une vente d'immeubles taxables », ci-après.

Remarque

Si vous changez ou augmentez l'utilisation de l'immeuble à des fins personnelles en même temps que vous diminuez ou cessez l'utilisation dans le cadre de vos activités commerciales, vous êtes considéré avoir vendu l'immeuble dans les deux cas. Vous êtes également considéré avoir perçu la taxe égale au plus élevé des deux montants. Pour plus d'informations, consultez le mémorandum sur la TPS chapitre 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*, ou appelez-nous au 1-800-959-8287.

Organisme de services publics

Si vous êtes un organisme de services publics (OSP), les règles relatives au changement d'utilisation qui s'appliquent à vous pour les immeubles sont généralement les mêmes que celles qui s'appliquent à vous pour les biens meubles. Pour obtenir une liste des guides qui offrent plus de renseignements, lisez la page 33.

Toutefois, si vous avez exercé un choix pour rendre taxables vos fournitures de certains immeubles dans le cadre de vos activités commerciales, les règles relatives au changement d'utilisation des biens meubles **ne s'appliquent pas** à ces immeubles spécifiques et celles relatives au changement d'utilisation des immeubles, qui s'appliquent aux sociétés et

aux sociétés de personnes s'appliquent plutôt, **mais seulement pour les immeubles pour lesquels vous avez exercé un choix**. Pour en savoir plus, lisez « Sociétés et sociétés de personnes », à la page 33.

Institutions financières

Les règles relatives au changement d'utilisation des immeubles qui s'appliquent aux institutions financières sont semblables à celles qui s'appliquent aux sociétés et aux sociétés de personnes. Pour en savoir plus, lisez la page 34.

Demande de CTI lorsque vous effectuez une vente d'immeubles taxable

Si vous êtes un inscrit à la TPS/TVH et que vous effectuez une vente d'immeubles taxables, vous pouvez généralement demander un CTI pour la TPS/TVH que vous avez payée sur votre dernière acquisition de l'immeuble (par exemple, lorsque vous l'avez acheté ou la dernière fois que nous considérons que vous l'avez acheté d'après les règles de fourniture à soi-même pour les constructeurs ou pour les habitations neuves), mais que vous ne pouviez pas demander auparavant. Pour en savoir plus, consultez la série des mémorandums sur la TPS/TVH, chapitre 19.2.3, *Immeubles résidentiels – Fournitures réputées*, ou appelez-nous au 1-800-959-8296.

Exemple

Vous êtes un particulier qui est un inscrit à la TPS/TVH et vous construisez un bâtiment en Saskatchewan. Vous avez payé un montant total de 500 000 \$ plus la TPS de 25 000 \$ pour acheter le terrain, les produits et les services pour construire le bâtiment. Vous utilisez à 40 % le bâtiment pour offrir des services exonérés de garderie et à 60 % pour offrir des services taxables de construction. Le bâtiment est une immobilisation qui est utilisée principalement dans le cadre d'activités commerciales.

Vous avez demandé un CTI de 15 000 \$ (60 % × 25 000 \$) pour la taxe payée sur le terrain et sur vos frais de construction. Comme vous utilisez à 40 % le bâtiment dans le cadre d'activités exonérées, vous ne pouvez pas récupérer la TPS que vous avez payée sur le terrain ni les frais de construction liés à de telles activités.

Par la suite, vous effectuez une vente taxable du bâtiment au montant de 700 000 \$. Comme vous avez effectué une vente taxable du bâtiment, vous pouvez demander un CTI pour récupérer la taxe que vous avez payée sur l'achat de l'immeuble que vous ne pouviez récupérer auparavant.

Pour calculer le montant de CTI auquel vous pouvez avoir droit, multipliez le pourcentage de l'immeuble utilisé dans le cadre d'activités **non commerciales** immédiatement avant la vente par le **moins élevé** des deux montants suivants :

- la teneur en taxe de l'immeuble au moment de la vente;
- la taxe exigible sur la vente.

Dans ce cas, vous aurez droit de demander le CTI suivant :

CTI 40 %* × 25 000 \$** = 10 000 \$

* Nous utilisons 40 % puisqu'il s'agit du pourcentage d'utilisation pour exercer des activités non commerciales immédiatement avant la vente (étant donné que vous l'utilisiez à 60 % dans le cadre d'activités commerciales et que vous pouviez déjà demander un CTI pour l'immeuble relativement à cette utilisation).

** Nous utilisons 25 000 \$, qui est la teneur en taxe de l'immeuble puisque ce montant est moins élevé que la taxe exigible sur la vente qui s'élevait à 35 000 \$ (700 000 \$ × 5 %).

Lorsque vous avez terminé la construction

Les sections suivantes ne s'appliquent à vous que si vous êtes un constructeur aux fins de la TPS/TVH. Elles examinent la façon dont la TPS/TVH s'applique généralement dans chacune des situations suivantes :

- si vous vendez la maison neuve;
- si vous vendez la maison après l'avoir rénovée (autre qu'une rénovation majeure);
- si vous louez la maison neuve;
- si vous vendez un bâtiment qui fait partie de la maison et louez le terrain sous-jacent;
- si vous êtes un particulier et que vous résidez dans la maison neuve.

Pour en savoir plus sur la question de savoir si vous êtes un constructeur, lisez « Êtes-vous un constructeur aux fins de la TPS/TVH? », à la page 12.

Pour en savoir plus sur ce qui est admissible à titre de rénovation majeure, ajout majeur et conversion, lisez la page 45.

Si vous vendez la maison neuve

Si vous êtes le constructeur d'une maison neuve ou faisant l'objet de rénovations majeures et que vous vendez la maison, la vente sera généralement taxable. Pour en savoir plus sur les ventes exonérées, lisez « Ventes exonérées d'habitations », à la page 45.

Des règles spéciales s'appliquent à la facturation et à la perception de la TPS/TVH lorsque vous effectuez une vente taxable d'une maison. Pour en savoir plus, lisez les sections suivantes :

- « Réductions de taux – Vente d'habitations neuves », à la page 15.
- « Ventes et reventes d'habitations neuves – Ontario et Colombie-Britannique », à la page 15.

Taxe de vente harmonisée – Reventes d'habitations neuves en Ontario et en Colombie-Britannique

- Vente d'habitations neuves – Nouvelle-Écosse « Vente d'habitations neuves – Nouvelle-Écosse », à la page 16.
- « Qui doit verser la taxe sur une vente d'immeubles taxables – le vendeur ou l'acheteur? », à la page 16.
- « Vente d'immeubles », à la page 19.

Règle spéciale : logements en copropriété

Nous considérons que vous avez effectué une vente taxable d'un logement en copropriété et avez perçu la TPS/TVH calculée sur la juste valeur marchande du logement (c'est-à-dire nous considérons que vous avez effectué une fourniture à soi-même du logement) dans les cas suivants :

- vous avez conclu un contrat d'achat du logement qui prend fin (pour une raison autre que celle faisant en sorte que la transaction a été menée à terme) après que l'acheteur ait occupé le logement comme lieu de résidence et avant que l'immeuble d'habitation en copropriété ne soit enregistré comme un logement en copropriété;
- vous n'avez pas conclu un autre contrat d'achat pour ce logement avec le même acheteur.

Vous devez inscrire la TPS/TVH que vous êtes réputé avoir perçue à la **ligne 103** de votre déclaration de TPS/TVH (ou inscrivez-la dans votre calcul de la **ligne 105** si vous produisez une déclaration par voie électronique) pour la période de déclaration qui comprend le jour où le contrat prend fin.

Si vous vendez la maison après l'avoir rénovée (autre qu'une rénovation majeure)

Si, dans le cadre d'une entreprise consistant à fournir des immeubles, vous vendez une maison que vous avez rénovée ou modifiée, mais que ces rénovations ou modifications ne sont pas assez importantes pour constituer une rénovation majeure, nous considérons que vous avez effectué une fourniture à soi-même taxable.

Dans ce cas, nous considérons que vous avez perçu la TPS/TVH, que vous devez déclarer, sur les coûts suivants :

- les coûts liés à la rénovation ou à la modification (autres que ceux liés aux achats de services financiers et de produits et services sur lesquels vous deviez payer la TPS/TVH);
- les coûts qui seraient inclus dans votre prix de base rajusté aux fins de l'impôt sur le revenu si la maison était votre immobilisation.

Généralement, un coût doit être ajouté au prix de base rajusté d'une maison s'il améliore le bâtiment davantage qu'une simple réparation ou qu'un entretien. Pour en savoir plus, appelez-nous au **1-800-959-7775**.

Par conséquent, nous considérons que vous avez perçu la TPS/TVH sur les coûts comme les traitements et les salaires

ainsi que les avantages sociaux qui doivent être payés à vos employés qui participent aux travaux de rénovation sur place, ainsi que sur les contrats conclus avec des non-inscrits.

Généralement, cette règle assure que les rénovateurs qui ont recours à leur propre effectif ou aux services de non-inscrits paieront des montants de TPS/TVH équivalents par rapport à ceux qui ont recours aux services d'entrepreneurs indépendants. En d'autres termes, la TPS/TVH que nous considérons que vous avez perçue devrait correspondre à peu de chose près à la TPS/TVH que vous aurait facturé un entrepreneur indépendant qui est un inscrit à la TPS/TVH si vous aviez acquis le bien ou les services auprès de lui plutôt que de vous-même.

Remarque

Vous ne devez pas rendre compte de la TPS/TVH sur les services de réparation ou d'entretien ordinaires qui ne seraient pas inclus dans le prix de base rajusté aux fins de l'impôt sur le revenu.

Si nous considérons que vous avez perçu la TPS/TVH sur les coûts engagés pour rénover ou modifier une maison, vous devez inscrire la TPS/TVH que vous êtes réputé avoir perçue à la **ligne 103** de votre déclaration de TPS/TVH pour la période de déclaration qui comprend la **première** des deux dates suivantes :

- le jour où les rénovations sont achevées en grande partie;
- le jour où vous transférez la propriété de la maison à l'acheteur.

Généralement, votre vente de la maison sera exonérée. Comme votre vente de la maison est exonérée, vous ne pouvez pas demander des CTI pour la taxe que vous êtes réputé avoir perçue sur les coûts des rénovations.

Remarque

Nous considérons aussi que vous avez perçu la TPS/TVH si les rénovations ne constituent pas une rénovation majeure et que vous louez la maison (contrairement à la vente de la maison).

Si vous louez la maison neuve

Si vous louez la maison neuve à une personne qui y résidera de façon continue pendant un mois ou plus, les paiements de location sont exonérés.

Les paiements de location que vous facturez sont aussi exonérés si la personne à qui vous louez la maison neuve sous-loue à son tour la maison à bail à un particulier qui y résidera de façon continue pendant un mois ou plus.

Remarque

Si vous louez également une place de stationnement qui doit être disponible pendant une période d'un mois ou plus, la location de cette place est habituellement exonérée si vous la louez à une personne à qui vous louez également une maison et que la place de stationnement fait partie de la maison ou que l'utilisation de la place de stationnement est liée à l'utilisation de la maison à des fins résidentielles pour les particuliers.

Fourniture à soi-même lorsque vous louez la maison neuve

Si vous êtes un constructeur, nous considérons généralement que vous avez effectué une fourniture taxable à soi-même si vous construisez ou apportez des rénovations majeures à des habitations (peu importe s'il s'agit d'un seul logement ou de logements multiples) et que vous transférez la possession ou l'utilisation de l'habitation ou de l'un de ses logements à un particulier aux termes d'un bail à des fins résidentielles. Nous considérons aussi que vous avez effectué une fourniture taxable à soi-même si vous êtes un constructeur qui loue l'habitation neuve ou une habitation qui a fait l'objet de rénovations majeures à un particulier à des fins résidentielles. Pour en savoir plus sur la signification d'une fourniture à soi-même, lisez « Qu'est-ce qu'une fourniture à soi-même? », à la page 11. Pour en savoir plus sur les effets de l'introduction de la TVH en Ontario et en Colombie-Britannique ainsi que de l'augmentation du taux de la TVH en Nouvelle-Écosse, lisez « Règles transitoires de la TVH pour les fournitures à soi-même en Ontario, en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse », à la page 12.

Remarque

Des règles spéciales concernant la fourniture à soi-même s'appliquent si vous louez des habitations à long terme en partie à des fins résidentielles et en partie à des fins commerciales. Pour en savoir plus, lisez « Fourniture à soi-même d'immeubles à utilisation mixte », à la page 44.

Si nous considérons que vous avez effectué une fourniture à soi-même d'une maison que vous vendez à une date ultérieure, la vente sera habituellement exonérée de la TPS/TVH si votre seule utilisation de la maison était dans le cadre d'activités exonérées (par exemple la location résidentielle à long terme). Si vous êtes un particulier qui est constructeur d'une maison et que vous ou l'un de vos proches occupez la maison comme lieu de résidence et que vous vendez la maison à une date ultérieure, la vente sera habituellement exonérée si elle a été utilisée principalement (à plus de 50 %) comme lieu de résidence, soit individuellement, soit ensemble. Pour en savoir plus, lisez « Ventes exonérées d'habitations », à la page 45.

Si nous considérons que vous avez effectué une fourniture taxable à soi-même et que vous n'utilisez pas la maison dans le cadre d'activités commerciales après la fourniture taxable, vous ne pouvez pas demander de CTI pour la taxe que nous considérons que vous avez payée sur la fourniture à soi-même. Toutefois, si, à tout moment, vous commencez à utiliser la totalité ou une partie de la maison dans le cadre d'activités commerciales, vous pourriez avoir le droit de demander des CTI. Pour en savoir plus, lisez « Règles relatives au changement d'utilisation d'immeubles », à la page 34.

Remarque

Les règles sur la fourniture à soi-même **ne s'appliquent pas** à certains organismes communautaires lorsqu'ils construisent des résidences pour leurs membres ou qu'ils y font des rénovations majeures. Elles ne s'appliquent pas non plus aux universités, aux administrations scolaires ou aux collèges publics.

lorsqu'ils construisent des résidences d'étudiants ou qu'ils y font des rénovations majeures qui sont utilisées principalement comme résidence pour leurs étudiants.

En ce qui concerne les lieux de travail éloignés, l'application des règles concernant la fourniture à soi-même peut être suspendue. Pour en savoir plus, lisez « Lieu de travail éloigné », à la page 54.

Maison à logement unique (y compris un logement en copropriété)

Nous considérons que vous avez effectué une fourniture taxable à soi-même d'une maison à logement unique et perçu la TPS/TVH calculée sur la juste valeur marchande de la maison (y compris le terrain) si les conditions suivantes sont remplies :

- vous êtes un constructeur;
- vous construisez la maison ou y apportez des rénovations majeures;
- vous transférez la possession ou l'utilisation de la maison à un particulier aux termes d'un bail pour l'utilisation de la maison comme lieu de résidence;
- le particulier est le premier à occuper la maison après que la construction ou les rénovations majeures soient achevées en grande partie.

Remarque

Il se peut que nous ne considérons pas que vous avez effectué une fourniture à soi-même si vous êtes un particulier qui est un constructeur et que vous construisez une maison ou y apportez des rénovations majeures que vous ou l'un de vos proches utiliserez à plus de 50 %, soit individuellement, soit ensemble, comme lieu de résidence. Pour en savoir plus, lisez « Si vous êtes un particulier et que vous résidez dans la maison neuve », à la page suivante.

Habitation à logements multiples ou ajout à une telle habitation (autre qu'un logement en copropriété)

Nous considérons que vous avez effectué une fourniture taxable à soi-même de l'habitation à logements multiples intégrale (par exemple, un duplex ou un immeuble en copropriété), ou un ajout à une telle habitation, et nous considérons que vous avez perçu la TPS/TVH calculée sur la juste valeur marchande de l'habitation à logements multiples ou sur l'ajout, (y compris le terrain sous-jacent) dans les cas suivants :

- vous êtes un constructeur;
- vous construisez l'habitation à logements multiples ou y apportez des rénovations majeures ou vous construisez l'ajout;
- vous transférez la possession ou l'utilisation d'un logement de l'habitation ou de l'ajout à un particulier aux termes d'un bail pour l'utilisation du logement comme lieu de résidence;
- le particulier est le premier à occuper un logement de l'habitation ou de l'ajout après que la construction ou les rénovations majeures soient achevées en grande partie.

Remarque

Nous considérons que vous avez payé et perçu la TPS/TVH calculée sur la juste valeur marchande de l'habitation à logements multiples ou de l'ajout intégral, même si vous n'avez que transféré la possession ou l'utilisation d'un seul logement de l'habitation ou de l'ajout. Toutefois, vous pourriez avoir le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs pour une partie de la taxe que nous considérons que vous avez payée. Pour en savoir plus, lisez « Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs », à la page 48.

Fourniture à soi-même de logements subventionnés

Si nous considérons que vous avez effectué une fourniture taxable à soi-même de logements subventionnés, des règles spéciales s'appliquent pour déterminer le montant de taxe que vous devez verser. Pour en savoir plus, lisez « Logements subventionnés », à la page 52.

Date de la fourniture à soi-même

Nous considérons que vous avez effectué une fourniture à soi-même à la **dernière** des dates suivantes :

- le jour où vous transférez la possession ou l'utilisation de la maison (ou d'un logement, dans le cas d'une habitation à logements multiples ou d'un ajout à une telle habitation);
- le jour où la construction ou les rénovations majeures de la maison ou de l'habitation à logements multiples ou de l'ajout sont achevées en grande partie.

Comment déclarer la taxe sur une fourniture à soi-même

Si vous êtes un inscrit à la TPS/TVH, vous devez inscrire la TPS/TVH que vous êtes réputé avoir perçue à la **ligne 103** de votre déclaration régulière de TPS/TVH (ou inscrivez-la dans votre calcul de la **ligne 105** si vous produisez une déclaration par voie électronique) pour la période de déclaration au cours de laquelle nous considérons que vous avez effectué la fourniture à soi-même (lisez « Date de la fourniture à soi-même », ci-dessus). Versez tout montant de taxe nette positif dû au plus tard à la date d'échéance de la déclaration.

Si vous n'êtes pas un inscrit à la TPS/TVH, vous devez inscrire la TPS/TVH que vous êtes réputé avoir perçue à la **ligne 103** du formulaire GST62, *Déclaration de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) (non personnalisée)*. Versez la taxe due avec la déclaration avant la fin du mois suivant le mois au cours duquel nous considérons que vous avez effectué la fourniture à soi-même (lisez « Date de la fourniture à soi-même », ci-dessus). À titre de non-inscrit, vous pourriez avoir le droit de demander un remboursement pour récupérer la taxe que vous avez payée sur les frais de construction que vous ne pouviez pas récupérer auparavant. Pour en savoir plus, lisez « Remboursement pour la vente d'immeubles taxables par un non-inscrit », à la page 49.

Remarque

Le formulaire GST62 est seulement disponible en format pré-imprimé et ne peut pas être téléchargé à partir de notre site Web. Toutefois, vous pouvez le commander à l'aide du bon de commande en ligne dans notre site Web à www.arc.gc.ca/formulairedecommande ou en appelant au 1-800-959-3376.

Fourniture à soi-même d'immeubles à utilisation mixte

Si nous considérons que vous avez effectué une fourniture à soi-même parce que vous avez construit un bâtiment ou y avez apporté des rénovations majeures et que vous louez une partie du bâtiment à des fins résidentielles à long terme (activité exonérée) et que l'autre partie du bâtiment était louée à des fins commerciales (activité taxable), nous considérons que vous avez effectué une fourniture à soi-même de la **partie résidentielle** de l'immeuble seulement. Par conséquent, nous considérons que vous avez payé et perçu la TPS/TVH calculée sur la juste valeur marchande de la partie résidentielle de l'immeuble.

Vous ne pouvez pas demander un CTI pour la TPS/TVH que nous considérons que vous avez payée sur la fourniture à soi-même de la partie résidentielle de l'immeuble si vous utilisez cette partie à 90 % ou plus pour fournir des locations résidentielles à long terme.

Vente d'immeubles à utilisation mixte

Si, par la suite, vous vendez l'immeuble que vous aviez loué en partie à des fins résidentielles à long terme (activité exonérée) et aussi en partie à des fins commerciales (activité taxable), nous considérons que vous avez effectué deux ventes d'immeubles distinctes, à savoir une vente de la partie résidentielle et une autre vente de la partie commerciale.

Dans ce cas, la TPS/TVH s'appliquera, généralement, à la partie commerciale du bâtiment, mais la partie résidentielle du bâtiment pourrait être exonérée. Cela permet de s'assurer que les habitations qui seraient exonérées si elles étaient vendues seules sont toujours exonérées si elles sont vendues avec d'autres immeubles taxables.

Exemple

Une société vend un bâtiment de dix étages. Il y a des appartements sur neuf étages du bâtiment que la société loue à des particuliers à des fins résidentielles à long terme et il y a plusieurs entreprises au rez-de-chaussée.

Aux fins de la TPS/TVH, nous considérons que la société a effectué deux ventes distinctes, à savoir une vente de la partie commerciale du bâtiment et une autre vente distincte de la partie résidentielle.

La TPS/TVH s'applique à la vente de la partie commerciale du bâtiment. La vente de la partie résidentielle du bâtiment est exonérée. Toutefois, si le bâtiment était neuf et que personne n'y avait résidé, la vente du bâtiment intégral, à savoir les parties résidentielles et commerciales, aurait été taxable.

Si vous vendez un bâtiment qui fait partie de la maison neuve et louez le terrain sous-jacent

Si vous vendez seulement le bâtiment qui fait partie de la maison neuve et louez le terrain sous-jacent à un acheteur dans le cadre du même accord (autre qu'un emplacement situé dans un parc à roulettes résidentiel), nous considérons que vous avez effectué une fourniture à soi-même du bâtiment et du terrain et que vous avez payé et perçu la TPS/TVH calculée sur la juste valeur marchande de la maison et du terrain.

Nous considérons que vous avez effectué la fourniture à soi-même à la **dernière** des dates suivantes :

- le jour où vous transférez la possession ou l'utilisation de la maison ou d'un logement d'une habitation à logements multiples ou d'un ajout à une telle habitation pour la première fois aux termes de l'accord;
- le jour où la construction de la maison ou de l'habitation à logements multiples ou les rénovations majeures qui y sont apportées ou de l'ajout sont achevées en grande partie.

Pour en savoir plus sur la façon de déclarer la TPS/TVH que vous êtes réputé avoir perçue, lisez « Comment déclarer la taxe sur une fourniture à soi-même », à la page précédente.

Si vous êtes un particulier et que vous résidez dans la maison neuve

Si vous êtes un constructeur qui est un particulier et que vous construisez une maison ou une habitation à logements multiples ou que vous y apportez des rénovations majeures ou que vous construisez un ajout à l'habitation à logements multiples, il se peut que nous considérions que vous avez effectué une fourniture taxable à soi-même et avez payé et perçu la TPS/TVH calculée sur la juste valeur marchande de la maison, de l'habitation à logements multiples intégrale, ou de l'ajout que vous avez construit ou qui a fait l'objet de rénovations majeures si vous êtes le premier à résider dans la maison, dans un logement de l'habitation à logements multiples ou dans l'ajout. Pour en savoir plus sur ce qui est admissible à titre de rénovation majeure, lisez « Rénovation majeure, ajout majeur et conversion », à la page suivante.

Toutefois, nous ne considérons pas que vous avez effectué une fourniture à soi-même dans les cas suivants :

- vous n'avez pas demandé de CTI pour la construction de la maison ou de l'habitation à logements multiples ou pour les rénovations majeures qui y ont été apportées ni pour la construction de l'ajout;
- après l'achèvement en grande partie de la construction ou des rénovations majeures, vous ou l'un de vos proches utilisez la maison, l'habitation à logements multiples ou l'ajout principalement (à plus de 50 %) à des fins résidentielles, soit individuellement, soit ensemble;

- vous n'avez pas utilisé la maison, l'habitation à logements multiples ou l'ajout principalement à toute autre fin entre le moment de l'achèvement en grande partie de la construction ou des rénovations majeures et le moment auquel vous avez commencé à l'utiliser principalement à des fins résidentielles.

Remarque

Cette exception ne s'applique pas lorsque le constructeur est une société ou une société de personnes et qu'un particulier qui est un actionnaire de la société ou un associé de la société de personnes commence à résider dans la maison. Dans ce cas, nous considérons que la société ou la société de personnes a effectué une fourniture taxable à soi-même et a payé et perçu la TPS/TVH calculée sur la juste valeur marchande de l'habitation. Pour en savoir plus sur l'application des règles sur la fourniture à soi-même dans ce cas, lisez « Si vous louez la maison neuve », à la page 42.

Si nous considérons que vous avez effectué une fourniture taxable à soi-même, vous êtes réputé avoir payé et perçu la TPS/TVH à la **dernière** des dates suivantes :

- le jour où la construction ou les rénovations majeures sont achevées en grande partie;
- le jour où vous ou l'un de vos proches commencez à utiliser la maison comme lieu de résidence.

Pour en savoir plus sur les effets de l'introduction de la TVH en Ontario et en Colombie-Britannique ainsi que sur ceux de l'augmentation du taux de la TVH en Nouvelle-Écosse, lisez « Règles transitoires de la TVH pour les fournitures à soi-même en Ontario, en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse », à la page 12.

Si nous considérons que vous avez effectué une fourniture taxable à soi-même d'habitations que vous vendez par la suite, la vente sera habituellement exonérée de la TPS/TVH si la dernière utilisation de la maison était principalement (à plus de 50 %) à des fins résidentielles pour vous ou pour l'un de vos proches, soit individuellement, soit ensemble.

Pour en savoir plus sur la façon de déclarer la TPS/TVH que vous êtes réputé avoir perçue, lisez « Comment déclarer la taxe sur une fourniture à soi-même », à la page 43.

Ventes exonérées d'habitations

Voici une liste de certaines ventes d'habitations qui sont exonérées :

- La vente d'une maison par une personne qui **n'est pas** un constructeur de la maison si les conditions suivantes sont réunies :
 - elle n'a pas demandé de CTI pour la TPS/TVH qui était payable lorsqu'elle a acheté la maison ou au moment où elle est considérée l'avoir achetée pour la dernière fois ou pour la TPS/TVH était payable sur toute amélioration subséquente qu'elle a apportée à la maison;
 - elle n'a pas exercé un choix pour rendre taxable la vente exonérée.

- La vente d'une maison par son constructeur, si nous considérons que le constructeur a effectué une fourniture à soi-même de la maison et qu'il devait rendre compte de la TPS/TVH sur la fourniture (par exemple, lorsqu'il a loué la maison à des fins résidentielles à long terme pour la première fois), pourvu que le constructeur n'ait pas demandé de CTI pour la taxe ou pour toute taxe exigible sur toute amélioration subséquente apportée à la maison.

- La vente d'une maison par un particulier qui est un constructeur de la maison s'il n'a pas demandé de CTI pour la taxe exigible sur la dernière acquisition du bien (par exemple, le terrain) et sur toute amélioration apportée au bien (par exemple, les frais de construction) et que celui-ci ou l'un de ses proches, soit individuellement, soit ensemble, a utilisé la maison principalement (à plus de 50 %) comme lieu de résidence.

- La vente d'une maison, sauf le terrain, lorsque le vendeur loue le terrain sous-jacent à l'acheteur de la maison et la vente de la maison et la location du terrain sont toutes les deux visées par le même accord écrit. Pour en savoir plus, lisez « Si vous vendez un bâtiment qui fait partie de la maison neuve et louez le terrain sous-jacent », à la page précédente.

Pour en savoir plus sur le moment où la vente d'une habitation est exonérée, consultez la série des mémorandums sur la TPS/TVH, chapitre 19.2.1, *Immeubles résidentiels – Ventes*.

Rénovation majeure, ajout majeur et conversion

Les renseignements suivants vous aideront à déterminer si les travaux de construction que vous avez effectués à une maison sont assez importants pour être considérés comme des rénovations majeures aux fins de la TPS/TVH.

Rénovation majeure

Si une maison a fait l'objet de rénovations majeures, elle est généralement traitée comme une maison neuve.

Toutefois, des changements majeurs doivent être effectués pour correspondre à la définition de rénovation majeure. Dans le cadre d'un projet de rénovation majeure, l'intérieur d'une maison est pratiquement détruit au complet. Ce genre de projet de rénovation est considéré comme une rénovation majeure. Généralement, 90 % ou plus de l'intérieur d'une maison existante doit être enlevé ou remplacé pour correspondre à une rénovation majeure (proportion de 90 %). Pour atteindre la proportion de 90 %, vous n'avez pas à enlever ou à remplacer la fondation, les murs de soutien extérieurs et intérieurs, le plancher, le toit ou les escaliers. Cependant, si vous enlevez ou remplacez l'un d'eux au cours d'une rénovation majeure, ils feront partie de la proportion de 90 %.

Toute méthode juste et raisonnable peut être utilisée pour déterminer si la proportion de 90 % est atteinte. Par exemple, comparer la superficie de la partie rénovée à la superficie totale de la maison est une mesure acceptable de la proportion de 90 %. Vous pouvez également comparer la superficie des planchers et des murs des pièces rénovées à la superficie totale des planchers et des murs de la maison.

Seules les surfaces habitables sont prises en compte pour établir si la maison a fait l'objet de rénovations majeures. Les surfaces habitables comprennent les pièces où vous vivez, les sous-sols finis et les greniers habités. Les garages ou les vides sanitaires ne sont pas pris en compte pour déterminer la proportion de 90 %. De même, les travaux effectués pour finir partiellement un sous-sol qui n'est pas habitable ne sont pas pris en compte pour déterminer la proportion de 90 %. Toutefois, si un sous-sol non fini est rénové au complet ou en partie pour le rendre habitable, cette superficie serait prise en compte pour déterminer la proportion de 90 %.

La rénovation du sous-sol ou l'ajout d'un garage ou d'une terrasse à une maison existante **ne correspondent pas** à la définition d'une rénovation majeure.

La construction d'un ajout à une maison n'est pas considérée comme une rénovation majeure étant donné que c'est la maison en entier qui doit être rénovée. Par exemple, si un bungalow de 900 mètres carrés est rénové et qu'une partie du projet consiste à construire un ajout de 100 mètres carrés, l'ajout n'est pas pris en compte pour déterminer la proportion de 90 %. Toutefois, si la rénovation d'un bungalow de 900 mètres carrés est considérée comme une rénovation majeure, la construction de l'ajout est considérée comme faisant partie de la rénovation majeure.

Remarque

Si vous êtes une personne qui acquiert une maison et qui entreprend une rénovation majeure de la maison en vue de la louer et de la vendre, vous êtes un constructeur de la maison aux fins de la TPS/TVH. Pour en savoir plus, lisez « Êtes-vous un constructeur aux fins de la TPS/TVH? », à la page 12. À titre de constructeur, si vous vendez une maison qui a fait l'objet de rénovations majeures avant qu'elle ne soit occupée par un particulier comme son lieu de résidence habituelle, vous êtes tenu de percevoir la TPS/TVH sur la vente et l'acheteur pourrait avoir le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves. Pour en savoir plus, lisez « Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves », ci-après.

Ajout majeur

Bien qu'un seul ajout à une maison ne soit pas considéré en soi comme une rénovation majeure, construire un ajout majeur au même moment où la maison existante fait l'objet d'une rénovation pourrait faire en sorte que la maison corresponde à une nouvelle construction. Dans ce cas, les travaux entrepris doivent être suffisamment importants pour que la structure qui en résulte soit considérée comme une maison nouvellement construite.

Pour être un ajout majeur, l'ajout doit au moins doubler la surface habitable de la maison existante, qui est intégrée à la nouvelle maison. C'est le cas, par exemple, si vous ajoutez un deuxième étage complet à votre maison. En plus d'en doubler la taille, les changements apportés à la maison existante et à l'utilisation des pièces après la construction doivent être suffisamment importants pour que la maison existante n'existe plus en tant que telle.

La seule construction d'une galerie, d'un solarium, d'une salle de séjour ou d'une chambre à coucher n'est pas suffisante pour que la maison soit considérée comme étant nouvellement construite.

Conversion

Si vous transformez une propriété non-résidentielle en maison, elle est considérée comme ayant fait l'objet de rénovations majeures, peu importe l'étendue des travaux (s'il y en a eu). Si une maison a fait l'objet de rénovations majeures, elle est généralement traitée comme une maison nouvellement construite.

Pour en savoir plus sur les rénovations majeures, les ajouts et la conversion, consultez le bulletin d'information technique B-092, *Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*.

Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves

Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves

Un **particulier** pourrait avoir le droit de demander un remboursement jusqu'à concurrence de 36 % de la TPS ou de la partie **fédérale** de la TVH qu'il a payée sur l'achat d'une maison neuve ou sur ses coûts liés à la construction de sa propre maison ou aux rénovations majeures qu'il lui a apportées.

Remarque

Aucun remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves ne peut être demandé pour une maison si le prix d'achat de la maison neuve, ou, dans certains cas, la juste valeur marchande de la maison, est de 450 000 \$ ou plus.

Pour être admissible, le particulier ou son proche doit utiliser la maison comme son **lieu de résidence habituelle** (lisez ci-après), et il doit être le premier particulier à résider dans la maison neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures.

Un particulier qui achète sa maison d'un constructeur doit demander le remboursement en utilisant le formulaire GST190, *Demande de remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*. Un particulier qui construit sa propre maison doit utiliser les formulaires GST191, *Demande de remboursement de la TPS/TVH pour les maisons neuves construites par le propriétaire* et GST191-WS, *Feuille de travail pour sommaire de construction*.

Pour en savoir plus sur les conditions d'admissibilité et sur la façon dont un particulier demande un remboursement pour habitations neuves, consultez le guide RC4028, *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*.

Si votre maison est située en Ontario, en Colombie-Britannique ou en Nouvelle-Écosse, vous pourriez avoir le droit de demander un remboursement **provincial** pour habitations neuves d'une portion de la partie provinciale de la TVH. Pour en savoir plus, lisez « Remboursements provinciaux pour habitations neuves – Ontario et Colombie-Britannique » et « Remboursement provincial pour habitations neuves – Nouvelle-Écosse », ci-après.

Lieu de résidence habituelle

Généralement, le lieu de résidence habituelle d'un particulier est la résidence où il réside de façon permanente. Un particulier peut avoir plus d'un lieu de résidence, mais nous considérons qu'il n'a qu'un seul lieu de résidence habituelle.

Aux fins du remboursement, si une personne possède plus d'un lieu de résidence, nous pouvons tenir compte des facteurs suivants pour déterminer si la résidence est le lieu de résidence habituelle :

- si le particulier prévoit utiliser la maison comme son lieu de résidence habituelle;
- la durée pendant laquelle le particulier réside dans la maison;
- la désignation ou la description de l'adresse sur les documents personnels et publics.

Pour en savoir plus sur la façon de déterminer si une maison est le lieu de résidence habituelle d'un particulier, consultez la série des mémorandums sur la TPS/TVH, chapitre 19.3, *Remboursements pour immeubles*, et l'énoncé de politique P-228, *Résidence habituelle*.

Si vous choisissez de payer ou de créditer le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves à l'acheteur

Si vous êtes un constructeur et que vous effectuez une vente taxable d'une maison à un particulier qui a le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, vous pouvez choisir de lui payer ou de lui créditer le montant du remboursement. Dans ce cas, vous et l'acheteur devez tous les deux **remplir toutes** les sections applicables du formulaire GST190. Vous devez signer la section D et l'acheteur doit signer la section E.

Inscrivez le montant du remboursement que vous avez payé ou crédité à l'acheteur à la **ligne 107** (redressements) de votre déclaration de TPS/TVH (ou incluez-le dans votre calcul de la **ligne 108** si vous produisez une déclaration par voie électronique) pour la période de déclaration au cours de laquelle vous avez payé ou crédité le montant du remboursement (le montant que vous avez payé ou crédité sera déduit de votre taxe nette). Vous devez envoyer le

formulaire GST190 rempli avec la déclaration de TPS/TVH avant la date d'échéance de la déclaration.

Remarque

Nous ne vous payons pas l'intérêt sur le montant que vous payez ou créditez à l'acheteur.

Responsabilité solidaire

Si nous déterminons que l'acheteur n'a pas droit au remboursement, ou que le montant qui lui a été payé ou crédité était supérieur au montant auquel il avait droit, et que vous le saviez ou auriez dû raisonnablement le savoir, vous et l'acheteur êtes responsables de payer le montant, ou l'excédent, au receveur général.

Remboursements provinciaux pour habitations neuves – Ontario et Colombie-Britannique

Si l'habitation neuve est située en Ontario, en Colombie-Britannique ou en Nouvelle-Écosse, l'acheteur pourrait avoir droit de demander un remboursement provincial pour habitations neuves d'une portion de la **partie provinciale** de la TVH payée sur l'achat, la construction ou les rénovations majeures de la maison. Utilisez l'annexe pour le remboursement provincial appropriée pour calculer le montant de votre remboursement provincial pour habitations neuves.

Si le prix d'achat ou, dans certains cas, la juste valeur marchande, d'une habitation ayant fait l'objet de rénovations majeures est de 450 000 \$ ou plus, l'acheteur pourrait toujours avoir droit de demander un remboursement provincial.

En Ontario ou en Colombie-Britannique, l'acheteur a le droit de demander un remboursement provincial si les deux conditions suivantes sont remplies :

- la maison est située en Ontario ou en Colombie-Britannique et sert de lieu de résidence habituelle à l'acheteur ou à l'un de ses proches;
- l'acheteur a le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves pour la partie fédérale de la TVH, ou il y aurait droit si le prix d'achat (ou la juste valeur marchande) était inférieur au seuil maximal alloué pour avoir droit à ce remboursement.

Pour en savoir plus, lisez l'info TPS/TVH GI-077, *Taxe de vente harmonisée – Acheteurs d'habitations neuves en Ontario*, l'info TPS/TVH GI-079, *Taxe de vente harmonisée – Remboursements pour habitations neuves de l'Ontario*, l'info TPS/TVH GI-078, *Taxe de vente harmonisée – Acheteurs d'habitations neuves en Colombie-Britannique*, l'info TPS/TVH GI-080, *Taxe de vente harmonisée – Remboursements pour habitations neuves de la Colombie-Britannique*.

Remboursement provincial pour habitations neuves – Nouvelle-Écosse

Si la nouvelle habitation de l'acheteur est située en Nouvelle-Écosse, l'acheteur a généralement le droit de demander le remboursement provincial pour habitations

neuves de la Nouvelle-Écosse si les toutes les conditions suivantes sont remplies :

- la maison est située en Nouvelle-Écosse et sert de lieu de résidence habituelle à l'acheteur ou à l'un de ses proches;
- l'acheteur, ou son époux ou conjoint de fait n'ont pas possédé ni occupé une maison au Canada au cours des cinq dernières années (une exception est possible dans le cas d'une maison au Canada qu'ils ont possédée et occupée au cours des cinq dernières années, mais qui a été détruite accidentellement (par un incendie par exemple);
- l'acheteur a le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves pour la partie fédérale de la TVH, ou il y aurait droit si le prix d'achat (ou la juste valeur marchande) était inférieur au seuil maximal alloué pour avoir droit à ce remboursement.

Remarque

En Nouvelle-Écosse, ce remboursement s'applique à la construction d'une habitation, et non à une rénovation majeure ni à une conversion.

Nouvelle règle : le constructeur ne peut pas créditer le montant du remboursement

De façon générale, Services Nouvelle-Écosse et Relations avec les municipalités assumera la responsabilité des demandes de remboursement pour habitations neuves de la Nouvelle-Écosse dans les situations suivantes :

- vente de l'habitation neuve et du terrain,
- vente de l'habitation neuve et location du terrain,
- achat de parts dans le capital social d'une coopérative d'habitation,

si le contrat de vente écrit a été conclu après le 6 avril 2010, à **moins que** la propriété **ou** la possession ne soit transférée avant le 1^{er} juillet 2010.

Toute demande de remboursement pour habitations neuves de la Nouvelle-Écosse affectée par ce changement devra être produite par l'acheteur **directement** auprès de Services Nouvelle-Écosse et Relations avec les municipalités. Les constructeurs n'auront plus la possibilité de choisir de payer ou de créditer le montant du remboursement pour habitations neuves de la Nouvelle-Écosse à l'acheteur au moment de l'achat.

Par conséquent, un constructeur et un acheteur ne pourront plus considérer seulement le montant du remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves comme un paiement vers l'achat, et les constructeurs pourront fixer le prix de vente de l'habitation neuve déduction faite de ce remboursement seulement.

Pour en savoir plus, consultez l'info TPS/TVH GI-087, *Taxe de vente harmonisée – Prix convenu déduction faite des remboursements de la TPS/TVH pour habitations neuves en Nouvelle-Écosse*, ainsi que l'avis du ministère des Finances *Transitional Rules for the Nova Scotia HST Rate Increase for the fiscal year 2010-2011* émis par le Gouvernement de la Nouvelle-Écosse le 6 avril 2010.

Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs

À titre de propriétaire qui loue des habitations neuves à des particuliers pour des fins résidentielles à long terme, vous pourriez avoir le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs si vous répondez aux conditions suivantes :

- vous avez acheté ou construit des habitations neuves, vous avez apporté des rénovations majeures aux habitations existantes, vous avez construit un ajout à un immeuble en copropriété, ou vous avez converti un immeuble commercial en un immeuble résidentiel locatif;
- vous avez loué des habitations neuves à des particuliers pour des fins résidentielles à long terme comme lieu de résidence habituelle et il est raisonnable de s'attendre à ce que les habitations leur serviront de lieu de résidence habituelle pendant au moins un an;
- vous avez payé la TPS/TVH sur l'achat des nouvelles habitations ou, si vous êtes réputé avoir effectué une fourniture à soi-même taxable des habitations, vous avez inclus la TPS/TVH calculée sur la juste valeur marchande des habitations que vous êtes réputé avoir perçue dans le calcul de votre taxe nette et versé tout résultat positif de taxe nette;
- vous ne pouvez pas demander des CTI pour la taxe payée ou payable sur l'achat ou à la suite de la fourniture à soi-même.

Pour en savoir plus sur les critères d'admissibilité, lisez le guide RC4231, *Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs*

Remboursement provincial pour immeubles d'habitation locatifs neufs

Vous pourriez également avoir droit à un remboursement d'une portion de la partie provinciale de la TVH si l'habitation est située en Ontario ou en Colombie-Britannique.

Généralement, vous pourriez avoir droit au remboursement provincial pour immeubles d'habitation locatifs neufs si vous avez droit au remboursement fédéral pour immeubles d'habitation locatifs neufs qui sont situés en Ontario ou en Colombie-Britannique et que vous avez payé la TVH sur l'achat ou la fourniture à soi-même de l'immeuble.

Si la juste valeur marchande de votre maison neuve achevée en grande partie est supérieure à 450 000 \$, vous pourriez tout de même avoir droit à un remboursement provincial.

Pour demander votre remboursement provincial pour immeubles d'habitation locatifs neufs, remplissez l'un des formulaires suivants :

- formulaire RC7524-ON, *GST 524 Annexe pour le remboursement de l'Ontario*;
- formulaire RC7524-BC, *GST 524 Annexe pour le remboursement de la Colombie-Britannique*.

Pour en savoir plus sur les critères d'admissibilité, consultez l'info TPS/TVH GI-092 – *Taxe de vente harmonisée – Remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs de l'Ontario*, l'info TPS/TVH GI-093, *Taxe de vente harmonisée – Remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs de la Colombie-Britannique* et le guide RC4231, *Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs*.

Remboursement transitoire provincial pour habitations neuves – Ontario et Colombie-Britannique

Un remboursement transitoire provincial pour habitations neuves pour récupérer la taxe de vente au détail estimée de l'Ontario ou la taxe de vente provinciale de la Colombie-Britannique qui est incluse dans le prix d'achat d'une habitation neuve est offert pour les habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures dans ces provinces, dans certains cas où la construction est achevée à au moins 10 % au 1^{er} juillet 2010.

Selon les circonstances, le remboursement peut être offert au constructeur ou à un acheteur qui est un particulier.

Pour en savoir plus sur ce remboursement, consultez l'info TPS/TVH GI-096, *Taxe de vente harmonisée – Remboursements transitoires provinciaux pour habitations neuves en Ontario et en Colombie-Britannique*

Si vous avez le droit de demander un remboursement transitoire provincial pour habitations neuves, remplissez le formulaire de demande applicable parmi les suivants :

- formulaire RC7000-ON, *Remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour les habitations neuves de l'Ontario*;
- formulaire RC7001-ON, *Remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves de l'Ontario – Logements en copropriété*;
- formulaire RC7002-ON, *Remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves de l'Ontario – Immeubles d'appartements*;
- formulaire RC7003-ON, *Remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves de l'Ontario pour les premiers revendeurs non inscrits*
- formulaire RC7000-BC, *Remboursement transitoire de la taxe de vente provinciale (TVP) pour les habitations neuves de la Colombie-Britannique*;
- formulaire RC7001-BC, *Remboursement transitoire de la taxe de vente provinciale (TVP) pour habitations neuves de la Colombie-Britannique – logements en copropriété*;
- formulaire RC7002-BC, *Remboursement transitoire de la taxe de vente provinciale (TVP) pour habitations neuves de la Colombie-Britannique – Immeubles d'appartements*;
- formulaire RC7003-BC, *Remboursement transitoire de la taxe de vente provinciale (TVP) pour habitations neuves de la Colombie-Britannique pour les premiers revendeurs non inscrits*.

Des instructions détaillées sont incluses sur chaque formulaire.

Remboursement transitoire de la TPS/TVH

Le 1^{er} juillet 2006, le taux de la TPS a été réduit pour passer de 7 % à 6 % et celui de la TVH a été réduit pour passer de 15 % à 14 %. Le 1^{er} janvier 2008, ces taux ont été réduits davantage et sont passés à 5 % et à 13 % respectivement.

En plus des changements de taux de taxe, des règles spéciales pour déterminer le taux de taxe qui s'applique à la vente d'habitations neuves sont aussi entrées en vigueur. Selon ces règles, certaines ventes taxables d'habitations neuves seront encore assujetties à l'un des anciens taux de TPS/TVH (6 %, 7 %, 14 % ou 15 %).

Dans ce cas, un remboursement transitoire de la TPS/TVH pourrait être offert à l'acheteur afin qu'il puisse profiter de la réduction des taux de taxe. Pour en savoir plus, consultez les publications suivantes :

- l'info TPS/TVH GI-015, *Réduction du taux de la TPS/TVH et les acheteurs d'habitations neuves*;
- l'info TPS/TVH GI-043, *La réduction du taux de la TPS/TVH (2008) et les achats d'habitations neuves*;
- le formulaire GST192, *Demande de remboursement transitoire de la TPS/TVH pour les constructeurs d'habitations neuves sur un terrain loué* ;
- le formulaire GST193, *Demande de remboursement transitoire de la TPS/TVH pour les acheteurs d'habitations neuves*.

Remarque

À titre de constructeur, vous ne pouvez ni payer ni créditer le montant du remboursement transitoire de la TPS/TVH à l'acheteur. Il doit nous le demander directement à l'aide du formulaire GST193.

De plus, dans certaines situations particulières, le remboursement transitoire de la TPS/TVH peut être demandé par un constructeur d'une maison neuve s'il a vendu la maison neuve et loué le terrain sous-jacent à l'acheteur dans le cadre du même accord et que la transaction chevauche les dates d'entrée en vigueur des réductions des taux de taxe. Pour en savoir plus, consultez le formulaire GST192, *Demande de remboursement transitoire de la TPS/TVH pour les constructeurs d'habitations neuves sur un terrain loué*, également disponible à www.arc.gc.ca/tpstvhpub.

Pour en savoir plus sur le taux de TPS/TVH qui s'applique à la vente d'habitations neuves, lisez « Ventes et reventes d'habitations neuves – Ontario et Colombie-Britannique », à la page 15.

Remboursement pour la vente taxable d'immeubles par un non-inscrit

Si vous êtes un non-inscrit et que vous effectuez une vente taxable d'immeubles, vous pourriez avoir le droit de demander un remboursement pour la TPS/TVH que vous avez payée lors de votre dernière acquisition de l'immeuble (par exemple, lorsque vous l'avez acquis ou que nous avons considéré que vous aviez effectué une fourniture taxable à

soi-même de l'immeuble) et sur les améliorations que vous lui avez apportées depuis la dernière fois où vous l'avez acquis, si vous ne pouvez pas récupérer la taxe auparavant. Pour en savoir plus, consultez le guide RC4033, *Demande générale de remboursement de la TPS/TVH*, ou appelez-nous au 1-800-959-8296.

Ventes d'immeubles par des particuliers et des fiducies personnelles

Généralement, une vente d'immeuble par un particulier est exonérée si sa seule utilisation du bien était à des fins personnelles (par exemple, la vente d'une maison que le particulier a utilisée comme lieu de résidence ou la vente d'une ferme d'agrément).

Remarque

Aux fins de la présente section, un « particulier » comprend une fiducie personnelle.

Toutefois, voici des exemples de ventes d'immeuble qui sont taxables lorsqu'elles sont effectuées par un particulier :

- la vente d'un terrain que le particulier a subdivisé ou séparé d'une autre parcelle de terrain. Toutefois, le terrain demeurera exonéré pourvu qu'aucune des exclusions énumérées ci-dessous ne s'appliquent :
 - la parcelle originale a seulement été subdivisée ou séparée en **deux** parties et le particulier n'avait pas subdivisé ou séparé cette parcelle d'une autre parcelle (dans ce cas, on ne tient pas compte d'une séparation ni d'une subdivision en raison d'une expropriation);
 - l'acheteur est un particulier proche ou un ancien conjoint ou conjoint de fait qui acquiert le terrain pour son usage personnel;
- la vente d'une maison neuve inoccupée ou faisant l'objet de rénovations majeures par un particulier qui est un constructeur de la maison;
- la vente d'un immeuble utilisé principalement comme immobilisation (à plus de 50 %) dans une entreprise qu'il exploite dans une attente raisonnable de profit;
- la vente par un inscrit à la TPS/TVH d'un immeuble utilisé principalement comme immobilisation (à plus de 50 %) dans le cadre d'une entreprise qui consiste en une location taxable du bien même si l'entreprise de location n'a pas une attente raisonnable de profit;
- la vente d'immeuble dans le cadre de l'entreprise du particulier (par exemple, le bien faisait partie de l'inventaire de l'entreprise);
- la vente d'immeubles dans le cadre d'un projet à risque ou une affaire à caractère commercial et le particulier a exercé un choix pour traiter une vente exonérée de cet immeuble comme une vente taxable. Un particulier pourrait par exemple exercer ce choix afin de pouvoir demander un CTI ou un remboursement de la taxe payée

sur l'achat de l'immeuble. Pour en savoir plus, consultez le formulaire GST22, *Immeubles – Choix visant à rendre taxables certaines ventes*.

Pour en savoir plus sur les ventes d'immeubles par des particuliers et des fiducies personnelles, consultez la série des mémoires sur la TPS/TVH, chapitre 19.5, *Fonds de terre et immeubles connexes*.

Faire affaire avec un organisme de services publics

Un organisme de services publics (OSP) est un organisme à but non lucratif, un organisme de bienfaisance, une municipalité, une administration scolaire, une administration hospitalière, un collège public ou une université.

Fourniture de biens ou de services à un OSP

Si vous effectuez une fourniture taxable à un OSP, vous devez facturer la TPS/TVH et vous pouvez demander des CTI de la façon habituelle. Si l'OSP n'a pas le droit de demander un CTI, il a généralement le droit de demander un remboursement de la TPS/TVH pour récupérer une partie de la TPS/TVH qu'il a payée. Pour en savoir plus sur le remboursement que les OSP peuvent demander, consultez le guide RC4034, *Remboursement de la TPS/TVH pour les organismes de services publics*.

Acquérir des immeubles d'un OSP (autre qu'une municipalité)

La plupart des ventes et des locations à long terme d'immeubles effectuées par un OSP, **autre qu'une municipalité**, sont exonérées de la TPS/TVH. Cela signifie que si vous achetez un tel bien d'un OSP ou que vous concluez un contrat de location à long terme avec un OSP, il se peut que vous ne soyez pas tenu de payer la TPS/TVH. Pour en savoir plus sur les municipalités, lisez « Acquérir des biens et services d'une municipalité », ci-après.

Toutefois, dans certains cas, un OSP peut exercer un choix, en fonction de chaque bien, de traiter certaines ventes et locations exonérées d'immeubles comme étant des ventes taxables. Un OSP peut faire ainsi afin de demander des CTI pour la TPS/TVH qu'il a payée lors de l'achat ou au moment où il est considéré l'avoir acheté, et pour la taxe payée sur les dépenses liées à cet immeuble.

Si vous achetez ou louez des immeubles d'un OSP et que ce dernier a exercé un choix à l'égard de ces immeubles, vous devez généralement payer la TPS/TVH. Toutefois, certaines fournitures d'immeubles demeureront exonérées même si ce choix est en vigueur, comme la location d'habitations à un particulier à des fins résidentielles à long terme et la plupart des ventes d'habitations résidentielles antérieurement occupées.

Remarque

Les organismes de bienfaisance doivent suivre leurs propres règles pour déterminer si une fourniture d'immeubles est taxable ou exonérée. Pour en savoir plus, consultez le guide RC4082, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes de bienfaisance*.

Pour en savoir plus sur l'application de la TPS/TVH aux fournitures effectuées par des organismes à but non lucratif et les organismes de bienfaisance, consultez les guides suivants :

- RC4081, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes à but non lucratif*;
- RC4082, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes de bienfaisance*.

Acquérir des biens et services d'une municipalité

Vous devez payer la TPS/TVH sur la plupart des ventes, des locations et des autres fournitures d'immeubles effectuées par une municipalité. Toutefois, les fournitures suivantes sont exonérées lorsqu'elles sont effectuées par une municipalité :

- certains permis et licences;
- l'installation, la réparation et l'entretien d'un réseau de distribution d'eau ou d'un système d'égouts ou de drainage ou l'interruption du fonctionnement d'un tel réseau;
- les services municipaux, comme l'éclairage des rues, qu'une municipalité fournit sur une base non optionnelle aux propriétaires ou aux occupants d'immeubles dans la municipalité;
- la collecte des ordures, y compris la collecte et la livraison des produits recyclables;
- l'installation, le remplacement, la réparation et l'enlèvement de panneaux de signalisation, de panneaux indicateurs, de barrières, de lampadaires, de feux de circulation ou de biens semblables;
- l'enlèvement de la neige, de la glace ou de l'eau;
- l'enlèvement, la coupe, la taille, le traitement ou la plantation de végétaux;
- la réparation ou l'entretien de routes, de rues, de trottoirs ou de biens semblables ou adjacents;
- l'installation d'entrées ou de sorties;
- la protection contre les incendies;
- les services de police.

Les municipalités peuvent exiger des frais de mise en valeur, parfois appelés impôt sur les lotissements. Elles exigent ces frais des promoteurs de construction d'habitations neuves ou d'autres nouvelles mises en valeur de terrains dans la municipalité pour compenser les coûts supplémentaires qui découleront de la mise en valeur. En d'autres termes, elles devront engager des coûts supplémentaires, présents et futurs, afin de fournir de l'eau,

des égouts, des drains, des routes et des installations de loisir. Ces frais de mise en valeur ne sont pas assujettis à la TPS/TVH lorsqu'ils sont facturés par une municipalité.

Toutefois, si vous êtes un promoteur de construction ou un constructeur et que vous récupérez les frais de toute mise en valeur que vous avez payée en l'incluant dans le montant que vous facturez à votre client pour la fourniture taxable, vous devez percevoir la TPS/TVH sur le montant total que vous facturez à votre client pour la fourniture taxable, y compris le montant que vous avez inclus pour récupérer les frais de mise en valeur que vous avez payés. Cela s'applique même si les frais de mise en valeur sont indiqués séparément.

Pour en savoir plus sur les fournitures taxables et exonérées effectuées par des municipalités, consultez le guide RC4049, *Renseignements sur la TPS/TVH pour les municipalités*.

Faire affaire avec un gouvernement

Travaux de construction pour un gouvernement provincial, territorial ou fédéral

Les gouvernements des provinces de Terre-Neuve-et-Labrador, de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick, de l'Ontario, de la Colombie-Britannique, de l'Île-du-Prince-Édouard et le gouvernement du Nunavut doivent payer la TPS/TVH sur leurs achats de produits et de services taxables (à l'exception, dans le cas de l'Ontario ou de la Colombie-Britannique, d'un paiement devenu exigible ou qui a été payé par le gouvernement avant d'être exigible, avant le 1^{er} juillet 2010. Tous les autres gouvernements provinciaux et territoriaux, y compris tous les ministères et certaines sociétés d'État, conseils, commissions et agences n'ont pas à payer la TPS/TVH sur leurs achats taxables.

Par conséquent, lorsqu'une entité provinciale ou territoriale fournit suffisamment de documentation pour justifier qu'elle a le droit d'acheter des produits et des services en franchise de taxe, vous ne facturez pas la TPS/TVH sur les ventes taxables que vous effectuez à cette entité. Aux fins de vérification, vous devez conserver un registre de la documentation à l'appui, y compris une clause de certification, pour les contrats que vous concluez avec un gouvernement provincial.

Vous pouvez demander un CTI pour toute la TPS/TVH payée ou payable sur des achats que vous avez faits pour vendre ou fournir des produits et des services taxables à des gouvernements provinciaux ou territoriaux.

Nos bureaux des services fiscaux peuvent confirmer si un ministère, une société d'État ou toute autre entité sont admissibles à ce traitement. Pour en savoir plus, appelez-nous au 1-800-959-7775.

Cette exception à la règle normale ne s'applique pas aux contrats conclus avec le gouvernement fédéral.

Subventions et contributions

Les subventions, les contributions, les cotisations et les autres paiements semblables, souvent appelés des paiements de transfert, peuvent être effectués pour diverses raisons (par exemple, un organisme de bienfaisance ou une société peut financer la construction d'habitations pour les personnes en détresse). Ces paiements peuvent être versés par toute personne, comme un gouvernement, un organisme de services publics, une organisation commerciale ou un particulier.

Généralement, les paiements de transfert effectués dans l'intérêt public ou à des fins de bienfaisance ne seront pas assujettis à la TPS/TVH. Toutefois, si vous recevez un paiement de transfert en contrepartie d'une fourniture taxable, le paiement de transfert peut être assujetti à la TPS/TVH. Pour en savoir plus, consultez le bulletin d'information technique B-067, *Traitement des subventions et des contributions sous le régime de la taxe sur les produits et services (TPS)*, et l'énoncé de politique P-061, *Portée accrue de la politique concernant les paiements de transfert*.

Logements subventionnés

Des règles spéciales s'appliquent à la fourniture à soi-même par des constructeurs qui ont reçu ou qui peuvent raisonnablement s'attendre à recevoir une subvention pour construire une habitation ou pour y apporter des rénovations majeures ou pour construire un ajout à l'habitation à logements multiples, si au moins 10 % des logements de l'habitation seront offerts, par exemple, à des aînés, des jeunes, des étudiants, des personnes handicapées, en détresse ou ayant besoin d'aide, ou démunies ou à des personnes dont l'admissibilité à un logement dépend des ressources ou du revenu.

Remarque

Ces règles spéciales relatives à la fourniture à soi-même s'appliquent également à un constructeur qui est un gouvernement ou une municipalité. Dans ce cas, il n'est pas nécessaire que le constructeur reçoive ou s'attende à recevoir une subvention.

Aux fins des règles spéciales relatives aux logements subventionnés, une **subvention gouvernementale** est une somme d'argent payée ou payable par un subventionneur (ou payée ou payable par une autre organisation qui a reçu la somme d'un subventionneur) au constructeur de l'habitation (ou de l'ajout) pour que des habitations de l'immeuble soient mises à la disposition des personnes visées au paragraphe ci-dessus. La subvention gouvernementale peut comprendre un prêt à remboursement conditionnel accordé par un subventionneur. La subvention doit être mesurable et inscrite à ce titre dans vos états financiers.

Un **subventionneur** peut provenir de n'importe lequel des paliers de gouvernement — fédéral, provincial et municipal. Il peut comprendre également une bande indienne. Les organismes que les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux établissent, et dont la mission principale consiste à financer des initiatives de bienfaisance ou à but non lucratif seront aussi considérés comme des subventionneurs. Toutefois, les sociétés d'État fédérales et provinciales dont la totalité ou presque (à 90 % ou plus) de leurs activités sont des activités commerciales ne sont pas des subventionneurs.

Durant l'étape de construction, vous pouvez vous inscrire à la TPS/TVH et demander des CTI pour les produits et services que vous achetez pour la construction du logement.

Règles spéciales relatives à la fourniture à soi-même de logements subventionnés

Si nous considérons que vous avez effectué une fourniture taxable à soi-même de logements subventionnés, nous considérons que cette fourniture à soi-même a été effectuée à la dernière des dates suivantes : le jour où la construction ou les rénovations majeures sont achevées en grande partie et le jour où vous transférez pour la première fois la possession ou l'utilisation d'un logement de l'habitation à un particulier aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable conclu qui porte sur son utilisation comme lieu de résidence.

La TPS/TVH que nous considérons que vous avez payée et perçue sur la fourniture à soi-même est égale au **plus élevé** des montants suivants :

- le montant de TPS/TVH calculé sur la juste valeur marchande des habitations au moment de la fourniture à soi-même;
- le total de toute la TPS/TVH payée ou payable sur l'acquisition du terrain, la construction du bâtiment et sur toute autre amélioration apportée au bien.

Il se peut que nous considérons que vous avez effectué une fourniture à soi-même de logements subventionnés, par exemple, si vous construisez une habitation ou que vous y apportez des rénovations majeures et que vous transférez la possession ou l'utilisation des habitations aux termes d'un bail à des fins résidentielles par un particulier. Pour en savoir plus sur la question de savoir quand nous considérons qu'une fourniture à soi-même a été effectuée, lisez « Fourniture à soi-même lorsque vous louez la maison neuve », à la page 42.

Remarque

Il se peut que cette règle s'applique à un constructeur de logements subventionnés neufs ou qui ont fait l'objet de rénovations majeures, peu importe s'ils sont ou non un inscrit à la TPS/TVH.

Exemple

Vous êtes une société en Saskatchewan et vous êtes un non-inscrit à la TPS/TVH. Vous construisez une habitation à logements multiples à l'égard de laquelle vous recevez une subvention. Vous payez un montant de 10 000 \$ de TPS sur l'achat du terrain et de 20 000 \$ sur la construction du bâtiment. Au moins 10 % des logements de l'habitation seront loués à des aînés.

La construction de l'habitation est achevée en grande partie le 11 août 2009 et vous transférez, pour la première fois, la possession ou l'utilisation d'un logement de l'habitation le 5 septembre 2009 à un particulier qui résidera dans le logement à des fins résidentielles. Puisque la dernière de ces dates est le jour où vous avez transféré, pour la première fois, la possession ou l'utilisation d'un logement de l'habitation, nous considérons que vous avez effectué une fourniture à soi-même de l'habitation à logements multiples le 5 septembre 2009.

Vous calculez que la TPS payée ou payable sur l'achat du terrain et sur la construction du bâtiment est de 30 000 \$. Comme la juste valeur marchande de l'habitation (y compris le terrain sous-jacent) au 5 septembre 2009 est calculée à 550 000 \$, la TPS calculée sur la juste valeur marchande du bien s'élève à 27 500 \$ ($550\,000 \$ \times 5\%$).

Comme la TPS payée sur vos coûts est supérieure à la TPS calculée sur la juste valeur marchande de l'habitation, nous considérons que vous avez payé et perçu la TPS et que vous devez déclarer 30 000 \$ de TPS. Étant donné que vous êtes un non-inscrit, vous le faites à l'aide du formulaire GST62, *Déclaration de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) (non personnalisée)* avant la fin du mois au cours duquel la fourniture à soi-même a été effectuée. Comme la fourniture à soi-même a eu lieu le 5 septembre 2009 dans ce cas, vous devez produire le formulaire GST62 et envoyer votre paiement avant le 31 octobre 2009.

De plus, à titre de non-inscrit, vous ne pouvez pas demander de CTI pour la taxe que vous avez payée sur l'achat du terrain et la construction de l'habitation. Puisque l'on considère que vous avez fait une vente taxable de l'habitation (fourniture à soi-même), vous avez maintenant le droit de demander un remboursement pour récupérer la taxe que vous ne pouviez pas récupérer avant sur l'achat du terrain et les coûts de construction à l'aide du formulaire GST189, *Demande générale de remboursement de la TPS/TVH*.

Remarque

Pour en savoir plus sur le remboursement relatif à une vente taxable d'immeuble par un non-inscrit, consultez le guide RC4033, *Demande générale de remboursement de la TPS/TVH*.

Situations particulières

Coentreprises

Généralement, une coentreprise est un contrat écrit entre deux ou plusieurs parties qui s'engagent à affecter des ressources, telles que de l'argent, un bien ou des compétences, à une entreprise commerciale particulière, habituellement au cours d'une période de temps déterminée. Une coentreprise ne comprend pas une société de personnes et elle ne peut pas s'inscrire à la TPS/TVH séparément de ses participants. De façon générale, chacun des participants à une coentreprise doit s'inscrire à la TPS/TVH et en rendre compte séparément comme s'il exerçait sa propre activité commerciale.

Toutefois, les participants à la coentreprise peuvent nommer un entrepreneur parmi eux en vue d'exploiter et de gérer la coentreprise. Il se peut que l'entrepreneur de la coentreprise, conjointement avec chacun des participants, choisisse d'être responsable de déclarer toute la TPS/TVH de la coentreprise, pourvu que les participants exercent des activités commerciales. Pour exercer le choix conjoint, l'entrepreneur et chacun des participants doivent remplir séparément un formulaire GST21, *Choix ou révocation d'un choix afin que l'entrepreneur d'une coentreprise tienne compte de la TPS/TVH*, distincte.

Pour en savoir plus sur le choix d'une coentreprise, consultez le formulaire GST21.

Saisie et reprise de possession

À titre d'inscrit à la TPS/TVH, vous ne payez ni ne facturez la TPS/TVH lorsque vous saisissez une propriété ou en reprenez possession pour acquitter une dette ou annuler une obligation. Toutefois, si à une date ultérieure vous effectuez une vente taxable du bien, vous devez facturer la TPS/TVH ou, si vous effectuez une fourniture à soi-même de la propriété, vous devez rendre compte de la taxe sur la fourniture à soi-même. Les règles normales s'appliquent pour déterminer si la vente ou la fourniture à soi-même subséquente est taxable.

Si vous décidez de garder la propriété au lieu de la vendre ou de la louer, nous considérons que vous l'avez vendue. Si la vente est taxable, nous considérons que vous avez payé et perçu la TPS/TVH calculée sur sa juste valeur marchande et vous devez rendre compte de la taxe en produisant une déclaration de TPS/TVH. Pour en savoir plus, lisez « Comment déclarer la taxe sur une fourniture à soi-même », à la page 43.

Vous pourriez aussi avoir le droit de demander des crédits de taxe sur les intrants pour la TPS/TVH que vous êtes réputé avoir payée sur la vente.

Pour en savoir plus sur les saisies et les reprises de possession, consultez l'énoncé de politique P-102, *Saisies et reprises de possession*, l'énoncé de politique P-175, *Lest coûts qui sont visés par le paragraphe 183(2)*, l'énoncé de politique P-226, *Application de la TPS/TVH aux fournitures effectuées en application des divers recours offerts aux créanciers* ou appelez-nous au 1-800-959-8296.

Transferts de garantie

Vous ne facturez ni ne payez la TPS/TVH lorsque vous transférez un bien à quelqu'un d'autre selon un accord visant à garantir le paiement d'une dette. En outre, vous ne facturez ni ne payez la TPS/TVH lorsque cette personne vous transfère de nouveau le bien pour libérer la garantie conformément à la loi ou au contrat. Par exemple, aucune TPS/TVH ne s'applique aux transferts de la propriété légale entre un créancier hypothécaire et un débiteur hypothécaire pour garantir la dette du débiteur.

Lieu de travail éloigné

Généralement, on considère qu'un lieu de travail est éloigné s'il s'agit d'un endroit qui est situé à une distance d'au moins 80 kilomètres de la plus proche communauté établie de 1 000 personnes ou plus, selon le trajet le plus direct habituellement utilisé dans les circonstances.

Normalement, lorsque vous transférez pour la première fois la possession ou l'utilisation d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, ou d'une habitation à logements multiples, ou d'un ajout à une telle habitation aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable afin que le particulier l'utilise comme lieu

de résidence ou d'hébergement, nous considérons que vous avez effectué une fourniture à soi-même de l'habitation ou de l'ajout et vous devez déclarer la TPS/TVH calculée sur la juste valeur marchande de l'habitation ou de l'ajout à ce moment-là.

Toutefois, si vous construisez une habitation ou y apportez des rénovations majeures ou la convertissez en une habitation à des fins résidentielles ou que vous construisez un ajout à une habitation à logements multiples qui est située dans un lieu de travail éloigné, vous pourriez choisir de reporter l'application de la TPS/TVH sur la fourniture à soi-même de l'habitation ou sur l'ajout après avoir vendu l'habitation ou avoir commencé à la louer principalement (à plus de 50 %) à des personnes qui ne sont pas des particuliers admissibles.

Remarque

Généralement, des particuliers admissibles sont vos employés, vos entrepreneurs et vos sous-traitants qui doivent être au lieu de travail éloigné pour exercer leurs fonctions, ainsi que leurs proches.

Pour en savoir plus, consultez le formulaire GST17, *Choix concernant la fourniture d'une résidence ou d'un logement dans un lieu de travail éloigné*.

Voici une liste des choix, des formulaires de demandes, des déclarations, des guides et des publications techniques qui sont mentionnés dans ce guide. Pour obtenir des copies de ces publications, allez à www.arc.gc.ca/tpstvhpub, ou appelez-nous au 1-800-959-3376.

Choix, déclarations et formulaires de demande

GST17, Choix concernant la fourniture d'une résidence ou d'un logement dans un lieu de travail éloigné

GST21, Choix ou révocation d'un choix afin que l'entrepreneur d'une coentreprise tienne compte de la TPS/TVH

GST22, Immeubles – Choix visant à rendre taxables certaines ventes

GST26, Choix ou révocation d'un choix par un organisme de services publics afin que la fourniture exonérée d'un immeuble soit considérée comme une fourniture taxable

GST34, Déclaration des inscrits – Taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée

GST60, Déclaration de TPS/TVH visant l'acquisition d'immeubles

GST62, Déclaration de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) (non personnalisée) (ce formulaire ne peut être consulté dans Internet)

GST189, Demande générale de remboursement de la TPS/TVH

GST190, Demande de remboursement de la TPS/TVH pour les maisons achetées d'un constructeur

RC7190-WS, GST190 Feuille de calcul

RC7190-ON, GST190 Annexe pour le remboursement de l'Ontario

GST191, Demande de remboursement de la TPS/TVH pour les maisons neuves construites par le propriétaire

GST191-WS, Feuille de travail pour sommaire de construction

RC7191-ON, GST191 GST190 Annexe pour le remboursement de l'Ontario

RC7191-BC, GST191 Annexe pour le remboursement de la Colombie-Britannique

GST192, Demande de remboursement transitoire de la TPS/TVH pour les constructeurs d'habitations neuves sur un terrain loué

GST193, Demande de remboursement transitoire de la TPS/TVH pour les acheteurs d'habitations neuves

GST524, Demande de remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs

RC7190-BC, GST190 Annexe pour le remboursement de la Colombie-Britannique

RC7190-NS, GST190 Annexe pour le remboursement de la Nouvelle-Écosse

RC7524-BC, GST524 Annexe pour le remboursement de la Colombie-Britannique

RC7524-ON, GST524 Annexe pour le remboursement de l'Ontario

RC7000-ON, Remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves de l'Ontario

RC7001-ON, Remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves de l'Ontario – Logements en copropriété

RC7002-ON, Remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves de l'Ontario – Immeubles d'appartements

RC7003-ON, Remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves de l'Ontario pour les premiers revendeurs non inscrits

RC7000-BC, Remboursement transitoire de la taxe de vente provinciale (TVP) pour habitations neuves de la Colombie-Britannique

RC7001-BC, Remboursement transitoire de la taxe de vente provinciale (TVP) pour habitations neuves de la Colombie-Britannique – Logements en copropriété

RC7002-BC, Remboursement transitoire de la taxe de vente provinciale (TVP) pour habitations neuves de la Colombie-Britannique – Immeubles d'appartements

RC7003-BC, Remboursement transitoire de la taxe de vente provinciale (TVP) pour habitations neuves de la Colombie-Britannique pour les premiers revendeurs non inscrits

GST525, Supplément à la demande de remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs – logements multiples

Guides

RC4022, Renseignements généraux sur la TPS/TVH pour les inscrits

RC4027, Renseignements sur la TPS/TVH pour les non-résidents qui font affaire au Canada

RC4028, Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves

RC4033, Demande générale de remboursement de la TPS/TVH

RC4034, Remboursement de la TPS/TVH pour les organismes de services publics

RC4049, Renseignements sur la TPS/TVH pour les municipalités

RC4058, La méthode rapide de comptabilité pour la TPS/TVH

RC4081, Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes à but non lucratif

RC4082, Renseignements sur la TPS/TVH pour les organismes de bienfaisance

RC4231, Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs

RC4247, *La méthode rapide spéciale de comptabilité pour les organismes de services publics*

Série des mémoires sur la TPS/TVH

19.1, *Les immeubles et la TPS/TVH*

19.2, *Immeubles résidentiels*

19.2.1, *Immeubles résidentiels – Ventes*

19.3, *Remboursement pour immeubles*

19.3.6, *Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit*

19.4.2, *Immeubles commerciaux – Fournitures réputées*

19.5, *Fonds de terre et immeubles connexes*

Bulletins d'information technique

B-067, *Traitement des subventions et des contributions sous le régime de la taxe sur les produits et services*

B-092, *Rénovations majeures et remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*

B-096, *Réduction du taux de la TPS/TVH et les immeubles*

B-103, *Taxe de vente harmonisée – Règles sur le lieu de fourniture pour déterminer si une fourniture est effectuée dans une province*

Énoncés de politique

P-061, *Portée accrue de la politique concernant les paiements de transfert*

P-228, *Résidence habituelle*

Avis sur la TPS/TVH

Notice 226, *Réduction du taux de la TPS/TVH en 2008*

Notice 244, *Taxe de vente harmonisée de l'Ontario – Questions et réponses sur les remboursements pour habitations et les règles transitoires visant les habitations et autres immeubles situés en Ontario*

Notice 246, *Taxe de vente harmonisée de l'Ontario – Questions et réponses sur les remboursements pour habitations et les règles transitoires visant les habitations et autres immeubles en Colombie-Britannique*

Info TPS/TVH

GI-015, *Réduction du taux de la TPS/TVH et les acheteurs d'habitations neuves*

GI-043, *La réduction du taux de la TPS/TVH (2008) et les achats d'habitations neuves*

GI-077, *Taxe de vente harmonisée – Acheteurs d'habitations neuves en Ontario*

GI-078, *Taxe de vente harmonisée – Acheteurs d'habitations neuves en Colombie-Britannique*

GI-079, *Taxe de vente harmonisée – Remboursements pour habitations neuves de l'Ontario*

GI-080, *Taxe de vente harmonisée – Remboursements pour habitations neuves de la Colombie-Britannique*

GI-081, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements sur les maisons construites par le propriétaire et les maisons mobiles en Colombie-Britannique*

GI-082, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements sur les maisons construites par le propriétaire et les maisons mobiles en Ontario*

GI-083, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements pour les constructeurs d'habitations neuves en Ontario*

GI-084, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements pour les constructeurs d'habitations neuves en Colombie-Britannique*

GI-085, *Taxe de vente harmonisée – Prix convenu déduction faite des remboursements de la TPS/TVH pour habitations neuves en Ontario*

GI-086, *Taxe de vente harmonisée – Prix convenu déduction faite des remboursements de la TPS/TVH pour habitations neuves en Colombie-Britannique*

GI-087, *Taxe de vente harmonisée – Prix convenu déduction faite des remboursements de la TPS/TVH pour habitations neuves en Nouvelle-Écosse*

GI-088, *Taxe de vente harmonisée – Prix convenu déduction faite des remboursements de la TPS/TVH pour habitations neuves et du remboursement transitoire de la TVP pour habitations neuves en Ontario*

GI-089, *Taxe de vente harmonisée – Prix convenu déduction faite des remboursements de la TPS/TVH pour habitations neuves et du remboursement transitoire de la TVP pour habitations neuves en Colombie-Britannique*

GI-090, *Taxe de vente harmonisée – Exigences de divulgation à l'intention des constructeurs en Ontario et en Colombie-Britannique*

GI-091, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements à l'intention des propriétaires d'habitations locatives neuves*

GI-092, *Taxe de vente harmonisée – Locations à bail d'immeubles en Ontario et en Colombie-Britannique*

GI-093, *Taxe de vente harmonisée – Remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs de l'Ontario*

GI-094, *Taxe de vente harmonisée – Remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs de la Colombie-Britannique*

GI-095, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements sur le redressement fiscal transitoire pour les constructeurs d'habitations en Ontario et en Colombie-Britannique*

GI-096, *Taxe de vente harmonisée – Remboursements transitoires provinciaux pour habitations neuves en Ontario et en Colombie-Britannique*

GI-097, *Taxe de vente harmonisée – Cession de contrats de vente qui visent des habitations bénéficiant de droits acquis en Ontario et en Colombie-Britannique*

GI-098, *Taxe de vente harmonisée – Reventes d'habitations neuves en Ontario et en Colombie-Britannique*

GI-099, *Les constructeurs et les exigences de production électronique*

GI-100, *Taxe de vente harmonisée – Les constructeurs et les crédits de taxe sur les intrants récupérés*

GI-101, *Taxe de vente harmonisée – Renseignements à l'intention des constructeurs d'habitations non-inscrits en Ontario, en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse*

GI-102, *Augmentation du taux de la TVH en Nouvelle-Écosse – Ventes et locations de biens immobiliers non résidentiels*

GI-103, *Augmentation du taux de la TVH en Nouvelle-Écosse – Acomptes et retenues*

GI-104, *Augmentation du taux de la TVH en Nouvelle-Écosse – Ventes et locations d'habitations neuves en Nouvelle-Écosse*

GI-105, *Comment déterminer le pourcentage d'achèvement aux fins des remboursements transitoires provinciaux pour habitations neuves et du redressement fiscal transitoire en Colombie-Britannique et en Ontario*

Pour en savoir plus

Contactez-nous si, après avoir lu ce guide, vous désirez obtenir des formulaires ou des publications, ou si vous avez besoin de plus de renseignements.

Pour obtenir des formulaires ou des publications, allez à www.arc.gc.ca/tpstvhpub ou composez le 1-800-959-3376.

Pour en savoir plus, allez à www.arc.gc.ca/tpstvh ou composez le 1-800-959-7775.

Pour toute question concernant l'état ou le traitement de votre demande de remboursement, appelez-nous au 1-800-565-9353.

Utilisez-vous un téléimprimeur (ATS)?

Les utilisateurs d'un ATS peuvent composer le 1-800-665-0354 pour obtenir une aide bilingue, durant les heures normales d'ouverture.

Dépôt direct



Le dépôt direct est une méthode sûre, pratique, fiable et rapide de recevoir vos remboursements de TPS/TVH. Si vous prévoyez recevoir un remboursement lorsque

vous produisez votre déclaration de TPS/TVH ou votre demande de remboursement, vous pouvez nous envoyer le formulaire GST469, *Demande de dépôt direct*, dûment rempli. Pour obtenir le formulaire GST469, allez à www.arc.gc.ca/dd-ent ou composez le 1-800-959-3376.

Déclaration et versement de la TPS/TVH par voie électronique

Vous avez plusieurs options afin de produire votre déclaration de TPS/TVH ou pour effectuer un versement par voie électronique. Pour en savoir plus, allez à www.arc.gc.ca/tpstvh-production.

Mon dossier d'entreprise

Accédez à vos comptes d'entreprise en ligne avec Mon dossier d'entreprise. Grâce aux services offerts, vous pourrez :

- afficher le solde de vos comptes et opérations;
- transférer des paiements;
- obtenir des pièces de versement supplémentaires;
- calculer un solde futur;
- calculer vos acomptes provisionnels;
- effectuer des demandes relatives à des opérations financières en ligne;

- autoriser vos employés et vos représentants à avoir rapidement accès à l'information de vos comptes en ligne;

- produire une déclaration de TPS/TVH par voie électronique;

- voir l'état d'une déclaration;

- voir certaines pièces de correspondance (par exemple, des avis et des lettres);

- voir vos renseignements bancaires.

Pour utiliser Mon dossier d'entreprise, vous avez besoin d'un ID d'utilisateur et d'un mot de passe. Pour vous inscrire à ce service sécurisé ou pour connaître les nouveaux services, allez à www.arc.gc.ca/mondossierentreprise.

Mon paiement

Mon paiement est une option de paiement libre-service qui permet aux particuliers et aux entreprises d'effectuer des paiements en ligne, par l'entremise du site Web de l'Agence du revenu du Canada, à partir d'un compte dans une institution financière canadienne participante. Pour en savoir plus, allez à www.arc.gc.ca/monpaiement.

Notre processus de plaintes liées au service

Si vous n'êtes pas satisfait du service que vous avez obtenu, communiquez avec l'employé de l'Agence du revenu du Canada avec qui vous avez fait affaire (ou appelez au numéro qui vous a été donné). Si vous êtes toujours insatisfait du traitement de votre demande, demandez à parler au superviseur de l'employé.

Si la situation n'est toujours pas résolue, vous pouvez déposer une plainte officielle en remplissant le formulaire RC193, *Plainte liée au service*. Si vous êtes toujours insatisfait du traitement de votre plainte, vous pouvez communiquer avec l'ombudsman des contribuables.

Pour en savoir plus, allez à www.arc.gc.ca/plaintes ou consultez la brochure RC4420, *Renseignements concernant le programme Plaintes liées au service de l'ARC*.

Faites-nous part de vos suggestions

Si vous avez des suggestions ou des commentaires qui pourraient nous aider à améliorer nos publications, n'hésitez pas à nous écrire à l'adresse suivante :



Direction des services aux contribuables
Agence du revenu du Canada
750, chemin Heron
Ottawa ON K1A 0L5