

Sainte-Foy, le 27 février 2001

Objet: Interprétation relative à la TPS et la TVQ
Remboursement pour immeubles
d'habitation locatifs neufs
N/Réf. : 00-0105239

La présente donne suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), c. E-15; « la Loi fédérale ») et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (L.R.Q., c. T-0.1; « la Loi ») en regard du remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs applicable aux immeubles d'habitation et aux adjonctions à de tels immeubles dont la construction ou les rénovations majeures ont commencé après le 27 février 2000.

Plus précisément, vous désirez savoir comment doit-on établir la date du début d'une construction ou de rénovations majeures aux fins de l'application de ce nouveau remboursement.

À cet égard, nous traiterons également de la date de début de la construction ou des rénovations nécessaires à la conversion d'un bâtiment en immeuble d'habitation qui est réputé avoir fait l'objet de rénovations majeures.

Taxe sur les produits et services (« TPS »)

1. Construction d'un immeuble d'habitation locatif

Puisqu'en général la construction d'un bâtiment débute par les travaux d'excavation, nous sommes d'avis que la date du début de la construction d'un bâtiment correspond à celle où l'on commence les travaux d'excavation.

Toutefois, il convient de souligner qu'un arrêt temporaire des travaux d'excavation pourrait modifier la date du début de la construction d'un bâtiment.

2. Rénovations majeures à un immeuble d'habitation locatif

La définition de l'expression « rénovations majeures » contenue dans la Loi fédérale est à l'effet que pour faire l'objet de rénovations majeures la totalité, ou presque, d'un bâtiment exception faite de certains éléments, doit être enlevée et/ou remplacée. Ainsi, nous sommes d'avis que la date du début des rénovations majeures apportées à un bâtiment est la date où commence physiquement les travaux d'enlèvement (démolition) et/ou de remplacement (construction). Par exemple, il peut s'agir de la démolition d'un mur, de l'enlèvement de tuile, etc.

Toutefois, l'enlèvement des meubles ou la mise en place des échafaudages ne peut constituer la date de début des rénovations majeures puisqu'il n'y a pas eu de travaux de démolition ou de construction effectués au bâtiment.

3. Adjonction à un immeuble d'habitation locatif à logements multiples

Lorsqu'une adjonction se juxtapose à un bâtiment, nous sommes d'avis que la date de début de la construction de l'adjonction est celle établie pour la construction d'un bâtiment, à savoir le commencement des travaux d'excavation.

Toutefois, lorsqu'une adjonction se superpose à un bâtiment, nous sommes d'avis que la date de début de la construction de l'adjonction est celle où commence physiquement les travaux de démolition et/ou de construction, et ce, tel que ci-haut établi en ce qui concerne les rénovations majeures.

4. Conversion d'un bâtiment en un immeuble d'habitation locatif

En ce qui concerne la conversion d'un bâtiment en un immeuble d'habitation qui est réputé avoir fait l'objet de rénovations majeures, la date du début de la construction ou des rénovations nécessaires à la conversion est établie en fonction de l'une ou l'autre des situations suivantes.

Si aucuns travaux de construction ou rénovation précède la conversion du bâtiment, nous sommes d'avis que la date du début de la construction ou des rénovations nécessaires à la conversion correspond à celle où l'on commence à utiliser le bâtiment à titre résidentiel.

Toutefois, si la conversion du bâtiment est précédée de travaux de construction ou de rénovation, la date du début de la construction ou des rénovations nécessaires à la conversion est celle où commence physiquement les travaux de démolition et/ou de construction, et ce, tel qu'établi ci-haut en ce qui concerne les rénovations majeures.

5. Commentaires généraux

Lors de notre étude, d'autres événements susceptibles de constituer la date de début des travaux de construction ou de rénovation ont été analysés. Ceux-ci ont toutefois été rejetés, et ce, pour les motifs suivants :

– Permis de construction

L'obtention d'un permis de construction n'a pas été retenue comme événement pouvant déterminer la date de début d'une construction ou de rénovations compte tenu du fait que celui-ci n'établit pas de façon exacte le début d'une construction ou de rénovations. En effet, la personne en faveur de qui le permis de construction est émis bénéficie d'un délai à partir de l'émission du permis de construction pour débiter la construction ou les rénovations.

- Obtention des plans et devis des travaux de construction ou de rénovation.
- Obtention du financement hypothécaire.

Ces événements n'ont pas été retenus comme pouvant déterminer la date de début d'une construction ou de rénovations car aucuns travaux reliés à la construction ou aux rénovations du bâtiment ne sont effectués à ce stade.

6. Ensemble des faits et des circonstances

Les règles mentionnées ci-dessus permettent d'établir dans la plupart des cas la date de début de la construction d'un bâtiment ou des rénovations majeures qui y sont apportées ainsi que la date de début de la construction ou des rénovations nécessaires à la conversion d'un bâtiment. Toutefois, d'autres situations peuvent survenir et pour lesquelles les règles ci-haut établies ne pourront trouver application comme, par exemple, la démolition d'un bâtiment existant. Par conséquent, ces situations seront analysées de façon particulière à la lumière des circonstances propres à chacune afin de déterminer les règles qui leur sont applicables.

Les commentaires qui précèdent constituent notre opinion générale sur le sujet de votre lettre. Notre interprétation pourrait différer si le ministère des Finances du Canada ne donnait pas suite à la mesure annoncée le 28 février 2000 relative au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, ou y apportait des modifications. Ces commentaires ne sont pas des décisions et, conformément aux lignes directrices figurant dans la *Série des mémorandums sur la TPS/TVH* section 1.4, ils n'ont pas l'effet de lier le Ministère à l'égard d'une situation donnée.

Taxe de vente du Québec (« TVQ »)

L'interprétation donnée dans le régime de la TPS prévaut également dans le régime de la TVQ .

Si vous avez des questions relatives à la présente lettre, n'hésitez pas à communiquer avec la soussignée au ***** ou, sans frais, au ***** poste ****

Veillez agréer, ***, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Service de l'interprétation relative
à l'imposition des taxes
et aux secteurs particuliers
Direction des lois sur les taxes,
le recouvrement et l'administration