

Sainte-Foy, le 20 mars 2001

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Objet: Interprétation relative à la TPS et à la TVQ  
Remboursement pour immeubles d'habitation  
locatifs neufs  
N/Réf. : 01-0101970

---

La présente donne suite à votre demande 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 ») relativement au nouveau remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs.

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. En octobre 1999, une mise en chantier d'un projet immobilier résidentiel de \*\*\*\*\* logements a débuté.
2. En mars 2000, les travaux de construction ont été interrompus. Seules les fondations et 20% de la charpente avaient été complétées.
3. En septembre 2000, le constructeur a fait faillite. Jusqu'à aujourd'hui, les travaux n'ont pas repris.
4. Un nouveau constructeur non lié au failli désire faire l'acquisition du projet du syndic en mars 2001 pour le compléter. Un nouveau permis de construction sera alors émis.
5. Une fois la construction de l'immeuble d'habitation complétée, le nouveau constructeur procédera à la location des logements. Il sera donc assujéti aux règles relatives à la fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation prévues au paragraphe 191(3) de la Loi fédérale et à l'article 225 de la Loi.

Plus précisément, vous désirez savoir si le nouveau constructeur aura droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs.

### **Taxe sur les produits et services (« TPS »)**

Aux termes du paragraphe 16(2) de l'avis de motion de voies et moyens déposé par le ministre des Finances du Canada le 14 février 2001, un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs est accordé à une personne si, notamment, la personne est le constructeur de l'immeuble d'habitation et est assujettie aux règles de la fourniture à soi-même prévues à l'article 191 de la Loi fédérale et si la construction de l'immeuble d'habitation a commencé après le 27 février 2000.

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

Conséquemment, le nouveau constructeur ne pourra avoir droit au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs puisque la construction de l'immeuble d'habitation a commencé avant le 28 février 2000.

Les commentaires qui précèdent constituent notre opinion générale sur le sujet de votre lettre. Notre interprétation pourrait différer si les dispositions relatives au remboursement pour immeubles locatifs neufs, contenues dans l'avis de motion de voies et moyens déposé par le ministre des Finances du Canada le 14 février 2001, n'étaient pas sanctionnées ou si des modifications y étaient apportées avant leur sanction. Ces commentaires ne sont pas des décisions et, conformément aux lignes directrices figurant dans la section 1.4 du chapitre 1 de la *Série des mémorandums sur la TPS*, 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 sous réserve, toutefois, de l'adoption par l'Assemblée nationale de la législation nécessaire afin de donner suite aux mesures d'harmonisation annoncées par le ministre des Finances du Québec lors de son discours sur le budget du 14 mars 2000 en ce qui a trait au remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs.

Si de plus amples renseignements s'avéraient nécessaires, n'hésitez pas à communiquer avec la soussignée au \*\*\*\*\* ou, sans frais, au \*\*\*\*\* , poste \*\*\*\*.

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

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Direction des lois sur les taxes,  
le recouvrement et l'administration