



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
Direction de l'interprétation relative
à l'imposition des taxes

DATE : Le 28 avril 2016

OBJET : **Interprétation relative à la TPS et à la TVQ
Remboursement pour habitations neuves - Travaux faits
par un autre entrepreneur
N/Réf. : 16-032651-001**

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C. (1985), c. E-15) [ci-après LTA] et de la Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1) [ci-après LTVQ] relativement au sujet mentionné en objet.

Exposé des faits

D'après le contenu de votre demande, notre compréhension des faits est la suivante :

1. Un particulier achète un immeuble d'habitation à logement unique d'un constructeur en vertu d'un seul contrat de vente (terrain et habitation). La vente constitue la fourniture taxable d'un immeuble d'habitation neuf.
2. Le particulier désire que sa cuisine soit aménagée par un tiers entrepreneur. Le constructeur refuse de sous-contracter avec cet entrepreneur.
3. Le particulier a donc engagé le tiers entrepreneur lui-même pour l'aménagement de sa cuisine.
4. L'aménagement de la cuisine comprend les armoires, les comptoirs, l'évier et les espaces pour encastrer les appareils électroménagers. Dans la situation présente, la cuisine sera aménagée avant le transfert de propriété au particulier.
5. Le constructeur transfère la propriété de l'immeuble une fois la construction achevée en grande partie.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part quant aux interrogations suivantes :

- Est-ce que le constructeur effectue la fourniture d'un immeuble d'habitation admissible au remboursement pour habitations neuves (RHN) prévu au paragraphe 254(2) de la LTA si la cuisine a été aménagée par un tiers entrepreneur?
- Est-ce que le constructeur peut créditer au particulier le RHN selon cette même disposition lors du transfert de propriété?

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Généralités

La fourniture d'un immeuble constitue généralement une fourniture taxable, à moins qu'elle ne soit visée par les dispositions d'exonération prévues, entre autres, à la partie I de l'annexe V de la LTA.

Ces dispositions font notamment en sorte que la vente d'un immeuble d'habitation qui a déjà été habité représente une fourniture exonérée.

En l'espèce, cette disposition et les autres dispositions de cette partie ne peuvent s'appliquer. La vente de l'immeuble d'habitation est par conséquent taxable.

Conditions prévues par le paragraphe 254(2) de la LTA

Dans le régime de la TPS, un particulier peut avoir droit, à certaines conditions, à un remboursement partiel de la TPS payée lorsque :

- Il achète d'un constructeur un terrain et une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures;
- Il construit une habitation ou en fait construire une;
- Il fait des rénovations majeures à son habitation ou en fait faire.

Le remboursement vise notamment l'acquisition d'un « immeuble d'habitation à logement unique ». Cette expression est définie pour viser :

« Immeuble d'habitation, à l'exclusion d'un logement en copropriété, qui contient au plus une habitation »¹.

Une « habitation » signifie :

« Maison individuelle, jumelée ou en rangée, unité en copropriété, maison mobile, maison flottante, appartement, chambre d'hôtel, de motel, d'auberge ou de pension, chambre dans une résidence d'étudiants, d'aînés, de personnes handicapées ou d'autres

¹ Paragraphe 123(1), « immeuble d'habitation à logement unique », de la LTA.

particuliers ou tout gîte semblable, ou toute partie de ceux-ci, qui est, selon le cas :

- a) occupée à titre résidentiel ou d'hébergement;
- b) fournie par bail, licence ou accord semblable, pour être utilisée à titre résidentiel ou d'hébergement;
- c) vacante et dont la dernière occupation ou fourniture était à titre résidentiel ou d'hébergement;
- d) destinée à servir à titre résidentiel ou d'hébergement sans avoir servi à une fin quelconque. »².

[Nos soulignements]

De même, un « immeuble d'habitation » s'entend de :

« a) La partie constitutive d'un bâtiment qui comporte au moins une habitation, y compris:

(i) la fraction des parties communes et des dépendances et du fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment,

(ii) la proportion du fonds sous-jacent au bâtiment correspondant au rapport entre cette partie constitutive et l'ensemble du bâtiment;

b) la partie d'un bâtiment, y compris la proportion des parties communes et des dépendances du bâtiment, et du fonds sous-jacent ou contigu à celui-ci, qui est attribuable à l'habitation et raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel, qui constitue:

(i) d'une part, tout ou partie d'une maison jumelée ou en rangée, d'un logement en copropriété ou d'un local semblable qui est, ou est destinée à être, une parcelle séparée ou une autre division d'immeuble sur lequel il y a, ou il est prévu qu'il y ait, un droit de propriété distinct des droits de propriété des autres parties du bâtiment,

(ii) d'autre part, une habitation;

c) la totalité du bâtiment visé à l'alinéa a) ou du local visé au sous-alinéa b)(i), qui est la propriété d'un particulier, ou qui lui a été fourni par vente, et qui sert principalement de résidence au particulier, à son ex-époux ou ancien conjoint de fait ou à un particulier lié à ce particulier, y compris :

(i) dans le cas d'un bâtiment visé à l'alinéa a), les dépendances, le fonds sous-jacent et la partie du fonds contigu qui sont raisonnablement nécessaires à l'usage du bâtiment,

(ii) dans le cas d'un local visé au sous-alinéa b)(i), la fraction des parties communes et des dépendances du bâtiment, et du fonds sous-jacent ou contigu à celui-ci, qui est attribuable à l'immeuble et raisonnablement nécessaire à son usage;

² Paragraphe 123(1), « habitation », de la LTA.

d) une maison mobile, y compris ses dépendances et, si elle est fixée à un fonds (sauf un emplacement dans un parc à roulotte résidentiel) destiné à en permettre l'usage résidentiel, le fonds sous-jacent ou contigu qui est attribuable à la maison et qui est raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel;

e) une maison flottante.

Ne sont pas des immeubles d'habitation tout ou partie d'un bâtiment qui est un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable, ni le fonds et les dépendances qui y sont attribuables, si le bâtiment n'est pas visé à l'alinéa c) et si la totalité ou la presque totalité des baux, licences ou accords semblables, aux termes desquels les habitations dans le bâtiment ou dans la partie de bâtiment sont fournies, prévoient, ou sont censés prévoir, des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours. »³.

À la lecture de ces définitions, nous concluons que l'immeuble vendu constitue une « habitation » et, du même coup, un « immeuble d'habitation à logement unique ».

Dans le cas analysé, la propriété de l'immeuble est transférée après que la construction soit achevée en grande partie.

Par ailleurs, lorsque le particulier acquiert l'habitation d'un « constructeur », l'alinéa 254(2) prévoit ce qui suit :

« Le ministre verse un remboursement à un particulier dans le cas où, à la fois :

[...]

c) le total des montants – appelé « contrepartie totale » au présent paragraphe – dont chacun représente la contrepartie payable pour la fourniture de l'immeuble ou du logement et pour toute autre fourniture taxable, effectuée au profit du particulier, d'un droit sur l'immeuble ou le logement est inférieur à 450 000 \$; ».

[Notre soulignement]

Le Mémoire 19.3.1⁴ précise :

« 12. La « contrepartie totale » exclut les éléments suivants :

a) la TPS/TVH et les taxes provinciales applicables (comme les taxes de vente et les droits de cession immobilière provinciaux) payables à l'égard de la vente de l'habitation;

b) les frais exigés par des personnes autres que le constructeur, comme les honoraires d'avocat, les frais d'arpentage payés aux évaluateurs, etc.;

³ Paragraphe 123(1), « immeuble d'habitation », de la LTA.

⁴ Agence du revenu du Canada, Mémoire sur la TPS/TVH 19.3.1, *Remboursement pour habitation construite par un constructeur (fonds acheté)*, juillet 1998.

c) les paiements pour les produits et les services versés directement aux entrepreneurs autres que le constructeur, même si ces produits et services sont liés directement à l'habitation. ».

[Notre soulignement]

Ainsi, les montants qui pourront être inclus dans le calcul du RHN sont ceux qui seront payés au constructeur. Étant donné que le particulier contracte directement avec un entrepreneur pour l'aménagement de la cuisine, le montant payé à cet effet ne sera pas inclus dans le calcul du RHN.

En conclusion, l'entrepreneur réalisera une fourniture taxable et pourra créditer le RHN lors du transfert de propriété. Le calcul ne pourra tenir compte des coûts relatifs à la cuisine, puisqu'ils ne semblent pas être inclus dans la contrepartie payable pour la vente de l'habitation.

Taxe de vente du Québec (TVQ)

Les régimes de la TVQ et de la TPS étant généralement harmonisés, notre interprétation relative à l'application de la TVQ à la situation ci-dessus décrite est au même effet que dans le régime de la TPS.

Pour tout renseignement complémentaire quant à la présente lettre, vous pouvez communiquer avec *****.