



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX PARTICULIERS

DATE : LE 4 DÉCEMBRE 2017

OBJET : **ÉCORÉNOV – PRATIQUE ADMINISTRATIVE**
N/RÉF. : 17-038587-001

La présente fait suite à votre demande *****. Vous nous mentionnez que Revenu Québec a refusé dans certains dossiers d'accorder le crédit d'impôt ÉcoRénov au contribuable au motif qu'il n'était pas propriétaire de l'habitation admissible au moment de la conclusion de l'entente de rénovation écoresponsable. Vous désirez savoir si, pour être admissible au crédit d'impôt ÉcoRénov, le contribuable doit être propriétaire de l'habitation admissible au moment où l'entente de rénovation écoresponsable est conclue. Vous ajoutez que la question est essentiellement pertinente dans les cas où des contribuables se sont entendus avec un tiers pour l'achat de leur habitation à une date ultérieure (promesse d'achat) et y font alors faire des travaux de rénovation ou réservent un entrepreneur avant le transfert de propriété et la prise de possession de l'habitation concernée.

Vous nous soumettez trois cas :

- Cas 1 : Le contribuable devient propriétaire, selon le contrat notarié, le ***** août 2015. Selon les données comprises dans le formulaire TP-1029.ER, l'entente de rénovation écoresponsable aurait été conclue avec l'entrepreneur le ***** octobre 2014. Le dossier ne contient aucun élément relativement à une promesse d'achat au moment où les dépenses ont été engagées.
- Cas 2 : Le contribuable devient propriétaire le ***** juillet 2014. La date retenue par Revenu Québec pour l'entente de rénovation écoresponsable est le ***** juin 2014, soit la date d'achat des portes et fenêtres auprès du fournisseur avec versement d'un acompte sur le prix de vente. Le crédit d'impôt est refusé au motif que la date de l'entente est située avant la date à laquelle le contribuable est devenu propriétaire. Le contribuable invoque et produit au dossier une promesse d'achat acceptée et signée par les deux parties en date du ***** mai 2014.

-
- Cas 3 : La date de l'entente de rénovation écoresponsable est le ***** avril 2014 : tant la copie de l'entente au dossier que l'admission du contribuable à cet effet permettent de l'établir. La date d'acquisition par le contribuable serait le ***** août 2014 selon ses représentations. Les rénovations auraient débuté immédiatement après l'acquisition de l'habitation admissible et il aurait réservé l'entrepreneur en avril 2014.

Opinion

Les expressions « entente de rénovation écoresponsable » et « habitation admissible » sont définies comme suit à l'article 1029.8.153 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI » :

« entente de rénovation écoresponsable » conclue à l'égard d'une habitation admissible d'un particulier désigne une entente en vertu de laquelle un entrepreneur qualifié s'engage à réaliser des travaux de rénovation écoresponsable reconnus à l'égard de l'habitation admissible du particulier qui est conclue, après le 7 octobre 2013 et avant le 1^{er} novembre 2014, entre l'entrepreneur qualifié et, selon le cas :

- a) le particulier;
- b) une personne qui, au moment de la conclusion de l'entente, est soit le conjoint du particulier, soit un autre particulier propriétaire de l'habitation admissible ou le conjoint de cet autre particulier;
- c) lorsque l'habitation admissible du particulier est un appartement d'un immeuble en copropriété divise, le syndicat des copropriétaires de cet immeuble; »;

« « habitation admissible » d'un particulier désigne une habitation située au Québec, autre qu'une habitation exclue, dont la construction est complétée avant le 1^{er} janvier 2013 et dont le particulier est propriétaire au moment où les dépenses de rénovation écoresponsable sont engagées et qui :

- a) soit est une maison individuelle isolée, jumelée ou en rangée, une maison usinée ou une maison mobile installée à demeure, un appartement d'un immeuble en copropriété divise ou un logement d'un immeuble à logements multiples à vocation résidentielle qui constitue, à ce moment, son lieu principal de résidence;
- b) soit est un chalet habitable à l'année qui est normalement occupé par le particulier; ».

(notre soulignement)

À la lecture de ces dispositions, nous constatons que le particulier doit être propriétaire de l'habitation admissible au moment de la conclusion de l'entente avec l'entrepreneur. Le conjoint de ce particulier ou un autre particulier propriétaire de l'habitation admissible ou le conjoint de cet autre particulier peut également conclure cette entente avec l'entrepreneur.

Ainsi, en ce qui concerne les cas soumis et eu égard à leur particularité, il y a lieu d'adopter une pratique administrative qui vise les situations semblables aux cas 2 et 3. C'est ainsi que lorsqu'un particulier signe une promesse d'achat à l'égard d'une habitation et qu'il conclut par la suite une entente de rénovation écoresponsable à l'égard de cette habitation après le 7 octobre 2013 et avant le 1^{er} novembre 2014 et qu'il en devient propriétaire avant le 1^{er} novembre 2014, et que, par ailleurs, toutes les autres conditions relatives au crédit d'impôt ÉcoRénov sont respectées, nous sommes d'avis qu'il y a lieu d'accorder le crédit d'impôt ÉcoRénov à ce particulier.

Quant au Cas 1, à la lumière des faits au dossier, le particulier est devenu propriétaire après le 31 octobre 2014, soit hors de la période mentionnée ci-dessus pour bénéficier de la pratique administrative. Par ailleurs, il est fort probable que les « dépenses admissibles » n'aient pas été payées avant le 1^{er} mai 2015 comme le prévoit la définition de cette expression à l'article 1029.8.153 de la LI puisque le contribuable est devenu propriétaire le ***** août 2015.