

## Taxes à la consommation

**TVQ. 223-2/R2**      **Mesure d'assouplissement relative à la fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation**  
**Publication :**      **29 juin 2012**

**Renvoi(s) :**      Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1), articles 16, 88, 223, 224, 224.1, 224.2, 224.3, 224.4, 224.5, 225, 400 et 441  
Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, c. A-6.002), articles 28 et 28.1

*Cette version du bulletin d'interprétation TVQ. 223-2 remplace celle du 30 juillet 2004. Le bulletin a été révisé afin d'actualiser son contenu. Il s'applique à l'égard des fournitures de certains immeubles d'habitation qui sont réputées effectuées après le 9 mai 1996.*

Ce bulletin a pour but d'établir les lignes directrices de la mesure d'assouplissement à l'égard d'un constructeur qui fait le choix de reporter le versement de la taxe de vente du Québec (TVQ) à la suite de l'application de la règle de la fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation.

### GÉNÉRALITÉS

1. Lorsqu'un constructeur construit un immeuble d'habitation et le loue à des fins résidentielles, la règle de la fourniture à soi-même prévue à l'un des articles 223, 224 et 225 de la Loi sur la taxe de vente du Québec (LTVQ) s'applique.
2. En vertu de cette règle, le constructeur est réputé avoir effectué et reçu une fourniture taxable de l'immeuble d'habitation par vente et avoir payé à titre d'acquéreur et avoir perçu à titre de fournisseur la TVQ à l'égard de cette fourniture, le dernier des jours suivants :
  - a) le jour où les travaux sont presque achevés (c'est-à-dire dans une proportion d'au moins 90 %);
  - b) le jour où il transfère la possession ou l'utilisation de l'immeuble d'habitation à un tiers ou le jour où il occupe l'immeuble à titre de résidence.
3. Ainsi, le constructeur doit calculer la TVQ sur la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation (terrain et bâtiment) le jour où la règle de la fourniture à soi-même s'est appliquée.

4. Si le constructeur est inscrit, il doit inclure dans le calcul de sa taxe nette la TVQ qu'il est réputé avoir perçue à l'égard de l'immeuble d'habitation pour sa période de déclaration au cours de laquelle la règle de la fourniture à soi-même s'est appliquée.

## **MESURE D'ASSOULPISSEMENT**

5. Une mesure d'assouplissement à l'égard de cette règle se retrouve à l'article 224.1 de la LTVQ. Cette mesure permet au constructeur d'un immeuble d'habitation à logement unique ou d'un logement en copropriété de reporter jusqu'à une période maximale de 12 mois et moyennant le paiement d'intérêts, le versement de la TVQ en raison de l'application de la règle de la fourniture à soi-même lorsque celui-ci, ne trouvant pas à vendre cet immeuble d'habitation ou ce logement en copropriété, le loue à des fins résidentielles.

### **Choix**

6. Le constructeur qui désire bénéficier de cette mesure d'assouplissement à l'égard d'un immeuble d'habitation doit faire un choix à cet effet en faisant parvenir à Revenu Québec le formulaire *Choix de reporter le paiement de la taxe sur un immeuble d'habitation fourni à soi-même* (VD-224.1). En vertu de l'article 224.3 de la LTVQ, le choix doit être effectué au plus tard avant la fin du mois suivant celui où la règle de la fourniture à soi-même s'est appliquée.

7. Ce choix consiste pour le constructeur à ne pas inclure dans le calcul de sa taxe nette la TVQ qu'il est réputé avoir perçue à l'égard de l'immeuble d'habitation pour sa période de déclaration au cours de laquelle la règle de la fourniture à soi-même s'est appliquée.

### **Personnes visées**

8. Cette mesure ne s'applique qu'aux constructeurs qui réalisent la construction d'un immeuble d'habitation dans l'intention de l'utiliser dans le cadre de leur entreprise qui consiste à fournir des immeubles par vente, autrement que par vente réputée en vertu des articles 223 ou 224 de la LTVQ. Ainsi, ces personnes doivent être inscrites au fichier de la TVQ pour bénéficier de cette mesure.

### **Immeubles d'habitation visés**

9. Cette mesure ne vise que les immeubles d'habitation à logement unique et les logements en copropriété (ci-après « immeubles d'habitation visés »). Un immeuble d'habitation à logement unique est un immeuble d'habitation qui ne contient qu'une habitation, et un logement en copropriété est un immeuble d'habitation qui est un espace délimité dans un bâtiment décrit comme une unité distincte dans une déclaration de copropriété.

10. Par ailleurs, lorsque de tels immeubles d'habitation font l'objet de rénovations majeures, ils ne sont pas visés par la mesure d'assouplissement.

11. Il convient de préciser que même si le constructeur loue un immeuble d'habitation visé afin qu'il soit occupé comme résidence secondaire, l'immeuble d'habitation peut se qualifier pour la mesure d'assouplissement.

## **Intérêts**

12. Le constructeur qui fait un choix afin de bénéficier de cette mesure d'assouplissement doit payer des intérêts au taux déterminé en vertu de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (LAF) sur la TVQ payable à l'égard de la fourniture réputée effectuée de l'immeuble d'habitation visé.

13. Il convient de souligner que ces intérêts se capitalisent quotidiennement (article 28.1 de la LAF).

## **APPLICATION DE LA LOI**

### **FONCTIONNEMENT**

#### **L'immeuble d'habitation visé est vendu avant la fin de la période de report de 12 mois**

14. Lorsque le constructeur vend un immeuble d'habitation visé à l'intérieur des 12 mois suivant le jour où la règle de la fourniture à soi-même s'est appliquée et pour lequel un choix a été fait, la règle de la fourniture à soi-même est réputée ne jamais s'être appliquée, sauf aux fins du calcul des intérêts.

15. Conséquemment, le constructeur doit percevoir de l'acquéreur la TVQ payable à l'égard de la fourniture par vente de l'immeuble d'habitation visé, en vertu de l'article 16 de la LTVQ, comme s'il s'agissait d'un immeuble neuf et l'acquéreur, lorsqu'il est un particulier, peut bénéficier du remboursement pour habitations neuves si toutes les conditions pour bénéficier d'un tel remboursement sont satisfaites.

#### **Calcul des intérêts**

16. En vertu de l'article 224.4 de la LTVQ, le constructeur doit payer les intérêts courus pour la période s'étendant du jour où la règle de la fourniture à soi-même s'est appliquée jusqu'au jour où la taxe prévue à l'article 16 de la LTVQ est devenue payable à l'égard de la fourniture par vente de l'immeuble d'habitation visé (article 88 de la LTVQ).

17. Il convient de souligner qu'il s'agit des intérêts sur la TVQ calculée sur la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation visé le jour où la règle de la fourniture à soi-même s'est appliquée.

#### **Versement de la TVQ et des intérêts**

18. Le constructeur doit verser les intérêts ainsi que la TVQ perçue de l'acquéreur de l'immeuble d'habitation visé à Revenu Québec, au plus tard le jour où il est tenu de produire sa déclaration pour la période de déclaration au cours de laquelle la TVQ est devenue payable à l'égard de la fourniture par vente de l'immeuble d'habitation.

#### **L'immeuble d'habitation visé n'est pas vendu avant la fin de la période de report de 12 mois**

19. Lorsque le constructeur ne réussit pas à vendre un immeuble d'habitation visé pour lequel un choix a été fait à l'intérieur des 12 mois suivant le jour où la règle de la fourniture à soi-même s'est

appliquée, il doit inclure dans le calcul de sa taxe nette la TVQ qu'il est réputé avoir perçue à l'égard de l'immeuble d'habitation pour sa période de déclaration qui comprend le jour qui suit les 12 mois de la fourniture réputée effectuée de l'immeuble d'habitation.

### **Calcul des intérêts**

**20.** Le constructeur doit payer les intérêts courus pour la période des 12 mois suivant le jour où la règle de la fourniture à soi-même s'est appliquée.

### **Versement de la TVQ et des intérêts**

**21.** Le constructeur doit verser les intérêts ainsi que la TVQ qu'il est réputé avoir perçue à l'égard de l'immeuble d'habitation visé à Revenu Québec, au plus tard le jour où il est tenu de produire sa déclaration pour la période de déclaration au cours de laquelle il est tenu d'inclure dans le calcul de sa taxe nette la TVQ qu'il est réputé avoir perçue à l'égard de l'immeuble d'habitation (voir paragraphe 19 ci-dessus).

### **Versement de la TVQ en même temps que la production d'un choix**

**22.** Toutefois, un constructeur qui fait un choix afin de bénéficier de la mesure d'assouplissement à l'égard d'un immeuble d'habitation visé, peut verser à Revenu Québec la TVQ qu'il est réputé avoir perçue à l'égard de l'immeuble d'habitation en même temps qu'il produit son choix, auquel cas il ne sera pas tenu au paiement d'intérêts.

**23.** Le constructeur peut également verser la TVQ à n'importe quel autre moment dans l'année qui suit l'application de la règle de la fourniture à soi-même, auquel cas les intérêts qu'il sera tenu de payer seront moindres.

**24.** L'avantage pour le constructeur est que l'immeuble d'habitation visé conserve ainsi son caractère d'immeuble neuf au cas où celui-ci le vendrait à l'intérieur des 12 mois suivant le jour où la règle de la fourniture à soi-même s'est appliquée.

**25.** Si tel était le cas, le constructeur pourrait déduire, en vertu des articles 400 et 441 de la LTVQ, le montant de la TVQ qu'il a versée à Revenu Québec en même temps qu'il a produit son choix, dans le calcul de sa taxe nette pour la période de déclaration au cours de laquelle la TVQ est devenue payable à l'égard de la fourniture par vente de l'immeuble d'habitation visé.

### **TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES**

**26.** Aucune mesure d'assouplissement à l'égard de la règle de la fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation n'existe dans le régime de la taxe sur les produits et services (TPS).

**27.** Conséquemment, lorsqu'un constructeur construit un immeuble d'habitation qui serait visé par la mesure d'assouplissement dans le régime de la TVQ et le loue à des fins résidentielles, la règle de la fourniture à soi-même s'applique dans le régime de la TPS et il doit inclure dans le calcul de sa taxe nette la TPS qu'il est réputé avoir perçue à l'égard de l'immeuble d'habitation pour sa période de déclaration au cours de laquelle la règle de la fourniture à soi-même s'est appliquée.