



Bonification du remboursement de la TPS

Le 18 septembre 2023
N° 2023-38

Changements au remboursement de la TPS annoncés pour les nouveaux logements locatifs

Les constructeurs pourraient être admissibles à un nouveau remboursement temporaire qui supprimera essentiellement la taxe sur les produits et services (« TPS ») (et la portion fédérale de la taxe de vente harmonisée (« TVH »)) pour les nouveaux logements locatifs admissibles. Le nouveau remboursement bonifié, qui est censé s'appliquer uniquement à certains nouveaux immeubles dont la construction a commencé avant 2031, augmente essentiellement le remboursement de la TPS pour certains immeubles d'habitation locatifs nouvellement construits de 36 % à 100 % pour les immeubles admissibles dont la construction a commencé après le 13 septembre 2023.

Bien que les propositions législatives relatives à ce changement n'aient pas encore été publiées, les constructeurs devraient passer en revue l'annonce du ministère des Finances afin de déterminer si leurs nouveaux projets de développement de logements locatifs à venir pourraient être admissibles au nouveau remboursement bonifié de la TPS qui est proposé. Il convient de noter que l'annonce du ministère des Finances ne semble pas toucher les règles de la TPS/TVH actuelles relativement aux immeubles admissibles nouvellement construits, comme les demandes de crédit de taxe sur les intrants et les règles d'autocotisation de la TPS/TVH, et ne traite pas de la composante provinciale de la TVH (ou de la taxe de vente du Québec (« TVQ »)).

Contexte

Les constructeurs qui construisent et louent de nouveaux immeubles d'habitation locatifs sont généralement admissibles à demander des crédits de taxe sur les intrants pour la TPS/TVH payée au cours de la phase de construction de ces immeubles, et sont tenus de payer la TPS/TVH sur la juste valeur marchande des propriétés à un moment donné à la fin de la construction. Un constructeur peut être admissible à demander le remboursement de la TPS de 36 % pour immeubles d'habitation locatifs neufs à l'égard des logements admissibles, sous réserve du seuil de réduction progressive par logement (p. ex., un seuil maximal de la juste valeur marchande à 450 000 \$) et de diverses autres conditions. D'autres remboursements et règles peuvent s'appliquer à la composante provinciale de la TVH.

À l'heure actuelle, certains constructeurs ne sont pas admissibles à demander le remboursement existant de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs lorsque la juste valeur marchande de ces logements est supérieure au seuil maximal de 450 000 \$.

Quelles habitations sont admissibles au remboursement?

Dans son annonce, le ministère des Finances déclare que le remboursement bonifié de la TPS qui a été proposé s'appliquera aux logements admissibles des nouveaux projets d'immeubles d'habitation construits expressément pour la location. Plus particulièrement, le remboursement bonifié s'appliquera aux « habitations admissibles » (tels que définis dans la *Loi sur la taxe d'accise*) qui sont admissibles au remboursement existant de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs et qui se trouvent dans un immeuble admissible. Le ministère des Finances indique que les nouveaux logements admissibles dans les immeubles d'appartements, les logements pour étudiants et les résidences pour personnes âgées construits spécialement pour la location à long terme peuvent être admissibles au remboursement tant que :

- l'immeuble comprend au moins quatre appartements privés (c.-à-d. des logements comportant une cuisine, une salle de bains et une salle de séjour privées) ou au moins dix chambres ou suites privées (c'est-à-dire une résidence de dix logements pour étudiants, personnes âgées ou personnes en situation de handicap); et
- 90 % des logements de l'immeuble sont destinés à la location à long terme.

Le ministère des Finances précise également que certains immeubles ne seront pas admissibles au remboursement bonifié, notamment les maisons unifamiliales, les duplex, les triplex et les coopératives d'habitation. Il ajoute que certains des immeubles exclus du remboursement bonifié de la TPS resteront admissibles au remboursement existant de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs si toutes les conditions connexes sont remplies.

Observations de KPMG

Selon l'annonce du ministère des Finances, il semble qu'un immeuble d'unités stratifiées (p. ex., des logements en copropriété) qui est exploité comme un immeuble à logements locatifs ne sera pas admissible au remboursement bonifié. De plus, le ministère des Finances n'a pas encore fourni de précisions sur la façon de calculer le seuil de logements de 90 % (p. ex., s'il est fondé sur le nombre total de logements ou la superficie totale de l'immeuble).

Bien que le ministère des Finances indique que les organismes de services publics (« OSP ») seront autorisés à demander le remboursement bonifié de la TPS pour des projets admissibles, il semble que les OSP devront être admissibles au remboursement existant de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs pour être également admissibles au remboursement bonifié de la TPS sur les projets admissibles, sous réserve de toutes les autres conditions. À titre de rappel, les OSP doivent examiner attentivement les dispositions législatives actuelles de la TPS ainsi que les exceptions et les règles spéciales qui pourraient s'appliquer à certains immeubles (p. ex., les résidences étudiantes) avant de déterminer si un projet particulier pourrait être admissible au remboursement bonifié de la TPS.

Demande du remboursement bonifié

Le remboursement bonifié de la TPS augmentera essentiellement le remboursement existant de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs de 36 % à 100 %, et abolira les seuils d'élimination progressive de la juste valeur marchande pour les projets admissibles. Le remboursement bonifié de la TPS s'appliquera à un projet dont la construction commence entre le 14 septembre 2023 et le 31 décembre 2030, et se termine d'ici le 31 décembre 2035, sous réserve d'autres conditions.

Observations de KPMG

L'annonce ne fournit pas d'autres précisions sur ce que signifie « le début de la construction ». Ce concept, qui n'est généralement pas utilisé dans les dispositions législatives sur la TPS/TVH sauf dans les clauses d'entrée en vigueur, pourrait potentiellement faire référence au moment de l'achat du terrain, de l'approbation des permis ou à la première pelletée de terre. Les propositions législatives connexes, qui n'ont pas encore été publiées, peuvent inclure des clauses anti-évitement qui pourraient limiter des transactions et certains changements visant à rendre certains projets admissibles.

L'incertitude plane également quant à la façon dont les constructeurs demanderont le remboursement bonifié, y compris sur la question de savoir si l'ARC instaurera un nouveau formulaire de remboursement ou si elle modifiera simplement la demande d'application existante. L'ARC pourrait également préciser si les constructeurs seront autorisés à appliquer les montants du remboursement bonifié de la TPS demandé à la

TPS autocotisée à verser. De plus amples renseignements sur cette question pourraient aider les constructeurs à déterminer leur budget et les coûts connexes avant la construction. Ils ont notamment besoin de savoir s'ils devront financer le coût de la TPS autocotisée jusqu'à ce que la demande de remboursement bonifié de la TPS soit traitée.

Les constructeurs admissibles au remboursement seront toujours assujettis aux règles d'autocotisation à l'achèvement de la construction, et ce même si la taxe autocotisée est entièrement remboursée par la suite. Il reste à savoir si les différends en matière d'évaluation avec l'ARC, qui peuvent être courants lorsqu'il s'agit d'autocotisation, seront visés par la possibilité d'un remboursement intégral payé à une date ultérieure.

Rénovations et conversions

Les constructeurs devraient également déterminer si un projet particulier pourrait faire l'objet de certaines exclusions précisées dans l'annonce. Par exemple, le ministère des Finances a déclaré que les rénovations majeures d'un immeuble d'habitation existant ne seront pas admissibles au remboursement bonifié de la TPS. Toutefois, un immeuble non résidentiel, tel qu'un immeuble de bureaux, qui a été converti en un immeuble d'habitation locatif peut être admissible au remboursement bonifié de la TPS si le projet satisfait également à toutes les autres conditions du remboursement.

Nous pouvons vous aider

Les constructeurs devront examiner attentivement toutes les conditions et restrictions relatives au nouveau remboursement bonifié temporaire de la TPS puis déterminer si leurs logements et projets locatifs sont des biens admissibles. Ils devront également examiner les conséquences de ventes futures de ces immeubles et déterminer si de telles transactions peuvent avoir une incidence sur les demandes de remboursement bonifié temporaire de la TPS. Votre conseiller chez KPMG peut vous aider à évaluer l'application du nouveau remboursement bonifié temporaire de la TPS. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec lui.

kpmg.ca/fr



[Nous joindre](#) | [Énoncé en matière de confidentialité \(Canada\)](#) | [Politique de KPMG en matière de confidentialité en ligne](#) | [Avis juridique](#)

Information à jour au 17 septembre 2023. L'information publiée dans le présent bulletin *FlashImpôt Canada* est de nature générale. Elle ne vise pas à tenir compte des circonstances de quelque personne ou entité particulière. Bien que nous fassions tous les efforts nécessaires pour assurer l'exactitude de cette information et pour vous la communiquer rapidement, rien ne garantit qu'elle sera exacte à la date à laquelle vous la recevrez ni qu'elle continuera d'être exacte dans l'avenir. Vous ne devez pas y donner suite à moins d'avoir d'abord obtenu un avis professionnel se fondant sur un examen approfondi des faits et de leur contexte.

© 2023 KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l., société à responsabilité limitée de l'Ontario et cabinet membre de l'organisation mondiale KPMG de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais à responsabilité limitée par garantie. Tous droits réservés. KPMG et le logo de KPMG sont des marques de commerce utilisées sous licence par les cabinets membres indépendants de l'organisation mondiale KPMG.