



TPS : nouveau remboursement pour les premiers acheteurs

Le 3 juin 2025
N° 2025-25

Constructeurs : vos acheteurs sont-ils admissibles au nouveau remboursement de la TPS?

Les constructeurs d'habitations neuves partout au Canada doivent déterminer si les ventes d'habitations neuves pourraient être admissibles au nouveau remboursement de la taxe sur les produits et services (« TPS ») pour les acheteurs d'une première habitation admissibles. Le 27 mai 2025, le ministère des Finances a publié des propositions législatives en vue de l'adoption de ce nouveau remboursement temporaire de la TPS, qui aura pour effet d'éliminer la TPS sur les habitations neuves admissibles d'une valeur maximale de 1 million de dollars et de réduire la TPS pour celles dont la valeur est comprise entre 1 million de dollars et 1,5 million de dollars. Ce remboursement entrerait en vigueur pour les contrats de vente conclus par les acheteurs d'une première habitation après le 26 mai 2025 et avant 2031. Il est à noter que ce nouvel allègement de la TPS s'applique également à certaines transactions dans le cas où un particulier admissible construit ou rénove de façon substantielle une habitation admissible.

Les constructeurs d'habitations neuves, en particulier ceux qui intègrent déjà les remboursements de TPS pour habitations admissibles dans leurs prix, devraient examiner ces propositions législatives afin de déterminer comment ils sont touchés par ces règles et de limiter les enjeux connexes en matière de taxe. Bien que ces propositions législatives semblent permettre à un particulier de présenter une demande à un constructeur pour demander ce remboursement, l'Agence du revenu du Canada (« ARC ») n'a pas encore fourni de précisions sur la façon dont elle entend administrer ces règles. Par conséquent, les constructeurs devraient dès maintenant prendre les mesures nécessaires pour comprendre qui est admissible à titre d'acheteur d'une première habitation, les types d'habitations neuves qui pourraient être admissibles sous les règles du nouveau

remboursement de la TPS, ainsi que les diverses restrictions relatives aux contrats conclus avant le 27 mai 2025.

Contexte

Les règles actuelles de la TPS/TVH prévoient des remboursements pour habitations neuves qui permettent à certains acheteurs de récupérer une partie de la TPS, ou de la partie fédérale de la taxe de vente harmonisée (« TVH »), payée pour des habitations admissibles neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures ou des immeubles d'habitation locatifs admissibles, lorsque certaines conditions sont remplies, notamment en ce qui concerne la valeur maximale des habitations (par exemple, 350 000 \$ pour les habitations neuves, le remboursement étant éliminé progressivement pour les habitations neuves d'une valeur comprise entre 350 000 \$ et 450 000 \$). Ces règles sont demeurées inchangées depuis plusieurs années. En raison de la hausse marquée du prix des habitations neuves au fil des ans, bon nombre de transactions de ventes d'habitations neuves dépassent désormais les seuils de valeur admissibles, les rendant inadmissibles au remboursement actuel de la TPS pour les habitations neuves. Certaines provinces offrent également leurs propres remboursements de taxe pour les habitations qui comportent des règles et conditions distinctes.

Dans sa plateforme électorale de 2025, le gouvernement nouvellement élu du Canada a promis d'éliminer la TPS pour les acheteurs d'une première habitation admissibles d'une valeur maximale de 1 million de dollars. Au moment de l'annonce, seules des directives générales avaient été publiées.

Renseignements sur le nouveau remboursement de la TPS

Les constructeurs qui vendent des maisons doivent comprendre les diverses modalités du nouveau remboursement temporaire de la TPS pour les acheteurs d'une première habitation admissibles. Par conséquent, ces constructeurs doivent déterminer comment le nouveau remboursement de la TPS peut s'appliquer aux habitations qu'ils vendent et si les particuliers qui achètent ces habitations sont admissibles à titre d'« acheteurs d'une première habitation ».

En règle générale, le nouveau remboursement s'applique à la TPS (ou seulement à la portion fédérale de la TVH) qu'un acheteur d'une première habitation admissible paie pour une habitation neuve admissible, entre autres conditions. Le nouvel allègement élargit essentiellement l'actuel remboursement de la TPS pour habitations neuves à 100 % de la TPS (ou de la portion fédérale de la TVH) payée lors de l'achat d'habitations neuves admissibles par des particuliers admissibles.

Critères pour être admissible à titre d'acheteur d'une première habitation

Pour évaluer si un particulier est admissible au nouveau remboursement de la TPS, les constructeurs doivent d'abord vérifier si le particulier est admissible à titre d'« acheteur d'une première habitation ». En règle générale, un particulier peut être admissible à titre d'acheteur d'une première habitation s'il satisfait à tous les critères suivants :

- il est âgé d'au moins 18 ans;
- il est citoyen canadien ou résident permanent au sens de la *Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés*;
- Il n'a pas occupé, au cours de l'année civile en cours et des quatre années civiles précédentes, une unité résidentielle dont il était propriétaire ou qui appartenait à son époux/épouse ou conjoint de fait, au Canada ou ailleurs, à titre de lieu de résidence habituelle.

Une fois qu'un particulier est admissible à titre d'acheteur d'une première habitation, l'ensemble de la transaction doit être analysée afin de déterminer si ce particulier, et toute autre partie à la transaction, ainsi que la nouvelle habitation, satisfont à toutes les autres conditions du nouveau remboursement de la TPS.

Autres conditions d'admissibilité au nouveau remboursement de la TPS

Les propositions législatives prévoient que les particuliers admissibles à titre d'« acheteurs d'une première habitation » peuvent bénéficier du nouveau remboursement de la TPS s'ils respectent, entre autres, les conditions suivantes :

- ils sont admissibles à l'un des remboursements actuels de TPS pour habitations neuves, à l'exception des seuils de valeur maximale en vigueur (p. ex., le remboursement pour habitations neuves pour une maison achetée, pour un bâtiment seulement, pour une coopérative d'habitation ou pour une maison construite par le propriétaire);
- ils achètent une habitation neuve admissible d'une valeur maximale de 1 million de dollars (le nouveau remboursement sur les habitations neuves admissibles dont la valeur se situe entre 1 million de dollars et 1,5 million de dollars est réduit graduellement);
- ils acquièrent un immeuble d'habitation qui servira à titre de lieu de résidence habituelle;
- ils concluent la convention de vente après le 26 mai 2025 et avant 2031;
- ils prennent possession de la nouvelle propriété (c.-à-d. que la propriété est transférée aux particuliers) avant 2036.

Il est important de souligner que le nouveau remboursement de la TPS ne peut être demandé qu'une seule fois au cours de la vie de l'acheteur d'une première habitation donné ou de son conjoint/de sa conjointe.

Des règles similaires s'appliquent aux acheteurs d'une première habitation qui construisent ou rénovent de façon substantielle une habitation admissible.

Contrats existants

Il n'est généralement pas permis aux constructeurs et aux acheteurs d'une première habitation de modifier les contrats existants dans le but de se prévaloir du nouveau remboursement de la TPS. Plus précisément, selon les propositions législatives, si un acheteur d'une première habitation et un constructeur ont conclu un contrat de vente avant le 27 mai 2025, puis annulent, modifient ou changent ce contrat après le 26 mai 2025 de façon à ce qu'un « nouveau » contrat soit considéré avoir été conclu après le 26 mai 2025, ce « nouveau » contrat sera réputé comme ayant été conclu avant le 27 mai 2025 selon les propositions législatives. Par conséquent, ce « nouveau » contrat ne pourra également être admissible au nouveau remboursement de la TPS.

Observations de KPMG

Les constructeurs devraient s'assurer d'avoir mis en place les mesures de protection adéquates pour déterminer si leurs transactions sont admissibles au nouveau remboursement de la TPS.

Dans le cadre de leur analyse, certains constructeurs devront peut-être réévaluer leur compréhension des remboursements actuels pour habitations neuves. Par exemple, certains constructeurs ne tiennent pas compte des remboursements existants pour habitations neuves dans leurs prix, car ils construisent des habitations neuves dont la valeur dépasse les seuils maximaux actuels de ces remboursements. Puisque la valeur maximale admissible aux termes du remboursement de TPS nouvellement proposé pour les acheteurs d'une première habitation est de 1 million de dollars, certains constructeurs pourraient devoir réexaminer les conditions des remboursements actuels pour les habitations neuves, car les propositions législatives relatives au nouveau remboursement de TPS font référence à certaines de ces conditions existantes. Les constructeurs devraient s'assurer de comprendre les règles actuelles et les nouvelles règles afin de gérer le coût des erreurs potentielles qui peuvent s'accumuler rapidement.

De plus, les constructeurs devront examiner soigneusement chaque transaction afin de s'assurer, entre autres, que les acheteurs d'une première habitation ou leur conjoint n'ont pas déjà demandé le nouveau remboursement de la TPS.

Il convient de noter que la date d'entrée en vigueur du nouveau remboursement de la TPS pour les acheteurs d'une première habitation est fixée au 27 mai 2025, et non au 20 mars 2025, lorsque le gouvernement a annoncé son intention d'instaurer un tel

remboursement. Par conséquent, les constructeurs doivent être conscients que les contrats de vente d'habitations neuves conclus avec des acheteurs d'une première habitation avant le 27 mai 2025 ne seront pas admissibles au nouveau remboursement proposé de la TPS.

Bien que le nouveau remboursement proposé de la TPS s'applique aux contrats admissibles signés après le 26 mai 2025, la façon dont l'ARC administrera le nouveau remboursement demeure incertaine. Par exemple, aucune précision n'est fournie à l'heure actuelle quant à la question de savoir si, comment et quand les constructeurs seront en mesure d'appliquer le nouveau remboursement de la TPS admissible dans le cadre de transactions de vente d'habitations neuves avec des acheteurs d'une première habitation admissibles. Même si l'ARC peut administrer les mesures proposées en fonction de leur date d'entrée en vigueur, elle pourrait procéder aux remboursements seulement une fois les mesures législatives adoptées. Les constructeurs devront suivre de près l'évolution de ces propositions législatives ainsi que des directives connexes et des formulaires de remboursement nouveaux ou mis à jour publiés par l'ARC.

Par ailleurs, les constructeurs de projets résidentiels à long terme, tels que les grandes tours de copropriétés, devraient également se demander si leurs transactions avec des acheteurs d'une première habitation risquent d'être retardées au-delà de la date limite de prise de possession de 2036. Dans ces situations, ces transactions pourraient ne pas être admissibles au nouveau remboursement temporaire de la TPS.

Nous pouvons vous aider!

Votre conseiller chez KPMG peut vous aider à évaluer les répercussions de ces nouveaux développements. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec lui.

kpmg.ca/fr



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

Information à jour au 2 juin 2025. 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.

© 2025 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.

