26 SEPTEMBRE 2023

Nouveau remboursement de la TPS à l'égard des immeubles construits spécialement pour la location

Auteurs : Neal H. Armstrong, Sabina Han et Ariane Hunter-Meunier

Pour encourager les constructeurs à créer de nouveaux logements locatifs, le gouvernement fédéral a annoncé la suppression effective de la taxe sur les produits et services (la « TPS ») payable sur les logements locatifs nouvellement construits, comme les immeubles d'appartements, les logements pour étudiants et les résidences pour personnes âgées construites spécialement pour la location à long terme. Cet avant-projet de loi (du projet de loi C-56) a été publié le 21 septembre 2023.

En résumé, il est proposé de porter le taux du remboursement de la TPS pour logements locatifs neufs, d'un maximum actuel de 36 %, à 100 % à l'égard de la TPS qui serait autrement due par le constructeur sur la juste valeur marchande des logements nouvellement construits décrits ci-après. Il n'y aura plus d'élimination progressive du remboursement fédéral lorsque la valeur du logement individuel se situe entre 350 000 dollars canadiens et 450 000 dollars canadiens.

Cette mesure s'appliquera aux projets dont la construction commencera après le 13 septembre 2023, mais avant 2031, et qui seront achevés en grande partie avant 2036.

Conditions pour bénéficier de la bonification du remboursement

Pour bénéficier de cette bonification de remboursement, le constructeur (ou l'acheteur) d'un immeuble d'habitation neuf à logements multiples doit avoir droit au remboursement selon les modalités actuelles, et les logements doivent constituer des « biens visés par règlement ». Ces biens comprennent les immeubles qui remplissent les critères suivants :

- ils comportent au moins quatre appartements privés (c'est-à-dire des logements comportant une cuisine, une salle de bains et une salle de séjour privés) 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 sont destinés à la location à long terme.

La transformation d'un immeuble commercial existant en immeuble d'habitation est visée par la bonification de remboursement, sous réserve du respect de toutes les autres conditions. Les organismes de service public, tels que les municipalités et les associations caritatives, sont également admissibles à la bonification.

Selon le document d'information publié par le ministère des Finances, les types de logements suivants sont expressément exclus du remboursement bonifié (mais continueront d'être admissibles au remboursement selon les modalités actuelles, plus bas, si leur valeur individuelle est inférieure à 450 000 dollars canadiens) : les logements en copropriété, les maisons unifamiliales, les duplex, les triplex, les coopératives d'habitation et les maisons situées sur des terrains loués et dans des parcs à roulottes résidentiels appartenant à un seul particulier. Le projet de règlement décrivant ce qui constitue un « bien visé par règlement » n'a pas encore été publié et, jusqu'à ce qu'il le soit, une incertitude considérable persiste quant aux éléments qui entrent dans cette définition.

Provinces

Ontario

Actuellement, la part provinciale de la taxe de vente harmonisée (la « TVH ») de 13 % en Ontario peut être réclamée de la façon suivante : 75 % de la portion de 8 % de la TVH, avec un plafond de 24 000 dollars canadiens pour la valeur du logement, sans élimination progressive du remboursement lorsque la valeur individuelle est supérieure à 350 000 dollars canadiens. L'Ontario a indiqué son intention de s'aligner dès que possible sur la proposition fédérale, de sorte que la totalité de la portion de 8 % soit admissible au remboursement et que le plafond de 24 000 dollars canadiens ne s'applique plus.

Québec

Le gouvernement du Québec a indiqué que l'adoption d'un remboursement bonifié à l'égard de la taxe de vente du Québec (la « TVQ ») était peu probable compte tenu des coûts et bénéfices qui en découleraient.

Ainsi, le remboursement actuel de la TVQ aux propriétaires (similaire au remboursement fédéral) devrait rester tel quel, c'est-à-dire qu'il consiste en un remboursement de 36 % à l'égard de la TVQ de 9,975 % payée pour l'acquisition ou la construction d'un nouvel immeuble locatif, dont le plafond est de 200 000 dollars canadiens, après quoi le remboursement de la TVQ est progressivement réduit. Le remboursement de la TVQ ne s'applique pas à l'égard des logements dont la valeur est d'au moins 225 000 dollars canadiens.

Autres provinces

Les provinces de Terre-Neuve-et-Labrador et de la Nouvelle-Écosse ont également indiqué leur intention d'accorder un remboursement bonifié similaire à l'égard de la part provinciale de leur TVH de 15 %.

Il semblerait que les provinces qui appliquent la taxe de vente provinciale (la « TVP »), à l'exception de la Saskatchewan, envisagent actuellement la possibilité de réduire la TVP pour la construction de logements spécialement construits pour la location.

Prudence dans le cadre d'ententes avec des prête-noms et des mandataires

L'avant-projet de loi ne remédie pas à une lacune que l'on retrouve dans les règles actuelles. Certaines décisions récentes, notamment *Garg Investments* (2023 TCC 67), suggèrent qu'un acheteur n'a pas droit au remboursement actuel (et, par conséquent, n'aura pas droit au remboursement bonifié au niveau fédéral et dans les provinces participantes) s'il n'est pas désigné comme acheteur dans le contrat d'achat de la nouvelle unité d'habitation. Par conséquent, l'achat de nouvelles unités d'habitation par l'intermédiaire d'une société prête-nom ou d'un autre mandataire peut s'avérer problématique; il convient donc d'obtenir des conseils à ce sujet.

Personnes-ressources : Neal H. Armstrong, Gabriella Lombardi, Sabina Han et Anthony Arquin

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.

© 2025 DAVIES WARD PHILLIPS & VINEBERG S.E.N.C.R.L., s.r.l.