

Nouveau remboursement de TVH en Ontario : les points clés

30 MARS 2026 4 MIN DE LECTURE



Expertises Connexes

- [Fiscalité](#)
- [Immobilier](#)
- [Services consultatifs en matière d'impôt](#)

Auteurs(trice): [Alan Kenigsberg](#), [Anna \(Mei Ling\) Li](#), [Roger Smith](#)

Key Takeaways

- Le gouvernement de l'Ontario a annoncé le remboursement intégral de la TVH pour les logements neufs d'une valeur maximale de 1 million de dollars, ce qui représente un remboursement maximal de 130 000 \$.
- Les logements dont le prix se situe entre 1 million et 1,85 million de dollars bénéficieront d'une réduction de taxe d'un montant fixe ou dégressif.
- Les acheteurs d'une première propriété pourraient également être admissibles à des remboursements provincial et fédéral distincts à compter du 20 mars 2025.

Dans le cadre d'une mesure importante visant l'amélioration de l'abordabilité des logements, le gouvernement de l'Ontario a annoncé le 25 mars 2026 qu'il rembourserait le montant intégral de la TVH aux acheteurs admissibles de logements neufs d'une valeur maximale de 1 million de dollars, ce qui représente un remboursement maximal de 130 000 \$. Les logements dont le prix se situe entre 1 million et 1,5 million de dollars bénéficieront d'une réduction de taxe d'un montant fixe de 130 000 \$, tandis que celles dont le prix se situe entre 1,5 million et 1,85 million de dollars bénéficieront d'une réduction de taxe d'un montant dégressif qui passera de 130 000 \$ à la réduction provinciale actuelle, soit 24 000 \$. Les logements d'une valeur supérieure à 1,85 million de dollars continueront de bénéficier de la réduction actuelle, soit 24 000 \$.

Le tableau qui suit résume la structure des remboursements :

Fourchette de prix des logements	Montant ou pourcentage de réduction de la TVH
Jusqu'à 1 000 000 \$	13 %
De 1 000 001 \$ à 1 500 000 \$	130 000 \$
De 1 500 001 \$ à 1 850 000 \$	Montant dégressif : 130 000 \$ à 24 000 \$
Plus de 1 850 000 \$	24 000 \$

Étant donné que ce remboursement nécessitera des modifications à la *Loi sur la taxe d'accise*, qui est une loi fédérale, il est inhabituel que le gouvernement provincial ait annoncé ce changement sans qu'un communiqué de presse du gouvernement fédéral ne l'accompagne.

Bien que le gouvernement fédéral semble disposé à participer à ces modifications, on ne sait pas clairement s'il a l'intention d'étendre ce remboursement à la TPS et à la partie fédérale de la TVH payées sur les logements neufs vendus dans des provinces autres que l'Ontario.

Critères d'admissibilité

Pour être admissible au remboursement, le logement doit compter parmi les « logements neufs admissibles », lesquels se déclinent en deux catégories.

La première catégorie comprend les logements neufs qui doivent servir de résidence principale et qui satisfont aux critères suivants :

- le contrat d'achat avec le constructeur est signé entre le 1^{er} avril 2026 et le 31 mars 2027;
- la construction du logement commence au plus tard le 31 décembre 2028;
- la construction est en grande partie achevée au plus tard le 31 décembre 2031.

La deuxième catégorie comprend les logements neufs dont la construction a commencé avant le 31 mars 2026, qui doivent servir de logement locatif et qui satisfont aux critères suivants :

- le contrat d'achat avec le constructeur est signé entre le 1^{er} avril 2026 et le 31 mars 2027;
- la construction est en grande partie achevée au plus tard le 31 décembre 2029.

Bien que cette annonce émane de lui, le gouvernement de l'Ontario a indiqué que le gouvernement fédéral avait accepté d'apporter une contribution qui couvrirait « approximativement » la portion fédérale de la TVH (5 %). Ces modifications feront partie du prochain budget de 2026 de l'Ontario, mais sont en fin de compte soumises à l'adoption d'une loi fédérale. De plus amples renseignements seront disponibles après la publication du budget de 2026.

Harmonisation du remboursement pour les acheteurs d'une première propriété

Outre le remboursement élargi décrit ci-dessus, le gouvernement de l'Ontario avait précédemment annoncé un remboursement provincial distinct de la TVH pour les acheteurs d'une première propriété, qui devrait entrer en vigueur le 20 mars 2025, à l'instar du remboursement fédéral pour les acheteurs d'une première propriété. Cela signifie que l'acheteur d'une première propriété qui conclut un contrat d'achat et de vente pour un logement neuf avec un constructeur entre le 20 mars 2025 et le 31 décembre 2030 pourrait bénéficier aussi bien du remboursement provincial que du remboursement fédéral.

Points clés à retenir

Les acheteurs potentiels doivent noter que le programme de remboursement principal exige que les contrats d'achat soient signés entre le 1^{er} avril 2026 et le 31 mars 2027 et assortis de délais de construction propres au type de propriété à construire. Les volets provincial et fédéral de ce remboursement restent soumis à la condition que le gouvernement fédéral apporte les modifications pertinentes à la *Loi sur la taxe d'accise*. Les acheteurs devraient consulter des professionnels du droit et de la fiscalité pour confirmer leur admissibilité et s'assurer du respect de toutes les exigences applicables.