

## Remboursement bonifié de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs pour les immeubles d'habitation construits expressément pour la location



21 SEPTEMBRE 2023 6 MIN DE LECTURE

### Expertises Connexes

- [Construction](#)
- [Fiscalité](#)
- [Immobilier](#)
- [Impôt indirect](#)

Auteurs(trice): [Roger Smith](#), [Alan Kenigsberg](#), [Sean Timlick](#)

Le 14 septembre 2023, le gouvernement du Canada a annoncé un projet de loi pour bonifier le remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) pour immeubles d'habitation locatifs pour les nouveaux immeubles d'habitation construits expressément pour la location (le remboursement bonifié de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs). Le gouvernement a dit espérer que le remboursement bonifié de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs encouragera la construction de logements locatifs afin d'augmenter l'offre et de fournir des logements à prix abordable.

Le projet de loi publié le 21 septembre 2023 confirme que le remboursement bonifié de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs s'appliquera aux projets de logements locatifs dont la « construction commence » le 14 septembre 2023 ou après et au plus tard le 31 décembre 2030. La construction de projets de logements locatifs admissibles doit être achevée au plus tard le 31 décembre 2035 pour que ceux-ci puissent bénéficier du remboursement bonifié de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs.

### Admissibilité au remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

Le remboursement bonifié de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs s'appliquera aux projets de logements locatifs admissibles. Pour être admissible, un projet doit être un immeuble d'habitation à logements multiples comprenant au moins quatre appartements privés (comportant une cuisine, salle de bain et une salle de séjour privés) ou au moins dix chambres ou suites privées, et dont 90 % des logements sont destinés à la location à long terme.

L'annonce du gouvernement indique que les projets visant la transformation d'un immeuble non résidentiel existant, comme un immeuble de bureaux, en un immeuble d'habitation pourront profiter du remboursement bonifié de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs, si toutes les autres conditions sont remplies. Le remboursement bonifié de la TPS pour

immeubles d'habitation locatifs ne s'appliquera pas aux rénovations importantes d'immeubles d'habitation existants, car le gouvernement estime que cela n'encouragerait pas une augmentation de l'offre.

## Régime existant

En règle générale, le constructeur d'immeubles d'habitation à logements multiples peut demander des crédits de taxe sur les intrants sur les coûts de construction au fur et à mesure qu'il construit l'immeuble. Il est ensuite habituellement tenu d'établir lui-même sa cotisation de taxe de vente une fois qu'une grande partie de la construction de l'immeuble est achevée et qu'au moins un particulier a emménagé dans un logement de l'immeuble. En Ontario, où le régime de la taxe de vente harmonisée (TVH) est en vigueur, le taux de la taxe de vente aux fins de l'autocotisation est de 13 %.

À l'heure actuelle, le remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs auquel le constructeur (ou, dans certaines circonstances, l'acheteur) a généralement droit s'élève à 36 % de la TPS imposée sur la valeur du logement, soit un remboursement équivalant à 1,8 % de la valeur du logement. Le remboursement est actuellement réduit pour les logements dont la juste valeur marchande est égale ou supérieure à 350 000 \$, et il est ramené à 0 % pour les logements dont la juste valeur marchande est égale ou supérieure à 450 000 \$.

À l'heure actuelle, le gouvernement de l'Ontario offre également, pour les immeubles d'habitation locatifs neufs, un remboursement équivalant à 75 % de la portion provinciale de 8 % de la TVH, soit un remboursement équivalant à 6 % de la valeur du logement, jusqu'à concurrence de 24 000 \$. Contrairement au remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs, le remboursement pour immeubles d'habitation locatifs de l'Ontario n'est pas éliminé progressivement.

## Modifications apportées au régime de remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

Le remboursement bonifié de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs fera passer de 36 % à 100 % le remboursement actuel de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs et abolira les seuils d'élimination progressive pour les immeubles d'habitation locatifs construits expressément pour la location. Le constructeur (ou, dans certains cas, l'acheteur) d'un immeuble d'habitation comprenant des logements dont la juste valeur marchande est de 500 000 \$ chacun recevrait, en vertu du nouveau régime, un remboursement de TPS de 25 000 \$ par logement, alors qu'il n'en aurait pas reçu en vertu de l'ancien régime. Le nouveau régime ne s'appliquera qu'à la TPS fédérale (et à la portion fédérale de 5 % de la TVH). Le gouvernement du Canada a demandé aux provinces d'égaler ce remboursement pour les nouveaux immeubles d'habitation locatifs.

Le gouvernement de l'Ontario a récemment indiqué qu'il prévoyait de collaborer avec le gouvernement fédéral pour s'assurer que la part de la TVH de l'Ontario soit éliminée dès que possible pour les immeubles d'habitation locatifs construits expressément pour la location.

## Incertitudes liées au régime de remboursement

L'annonce du gouvernement laisse planer quelques incertitudes quant à l'applicabilité du remboursement aux projets d'immeubles d'habitation à logements multiples. En particulier, même si le projet de loi confirme que le remboursement s'applique si « la construction commence » après le 14 septembre 2023, il ne traite pas de la façon dont le gouvernement

déterminera quand la construction sera considérée comme ayant commencé.

Le document d'information du gouvernement indique également que « le remboursement bonifié de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs pour les logements construits expressément pour la location entrera en vigueur dès [le 14 septembre 2023] ». Étant donné que les projets de construction prennent généralement beaucoup de temps à se terminer, il semble un peu arbitraire et injuste qu'un projet dont la construction vient de commencer le 13 septembre ne soit aucunement admissible au remboursement bonifié, alors qu'un projet de construction commençant le 15 septembre y soit même s'il est achevé en grande partie (et doit s'autocotiser) avant le projet qui a commencé le 13 septembre. Il est à espérer que le gouvernement envisagera d'étendre le remboursement bonifié de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs à tous les projets qui sont achevés en grande partie (et autocotisés) après le 14 septembre 2023.