

Hausse temporaire du remboursement de TPS relativement à la construction de certains immeubles locatifs

Septembre 2023

Stratégies fiscales en direct

Le 21 septembre 2023, le ministère des Finances du Canada a déposé le projet de loi C-56 proposant des mesures législatives visant à bonifier temporairement le remboursement de TPS pour la construction de certains immeubles locatifs. Elles feront passer de 36 % à 100 % le remboursement de la TPS et aboliront les seuils d'élimination progressive pour ces immeubles.

Présentement, lors de la construction d'immeubles locatifs destinés à la location à long terme, un remboursement partiel de 36 % de la TPS est prévu pour les habitations ayant une valeur de 350 000 \$ et moins. Le remboursement est dégressif pour les habitations dont la valeur se situe entre 350 000 \$ et 450 000 \$. Aucun remboursement n'est prévu pour les habitations ayant une valeur supérieure à 450 000 \$.

Le Ministère propose des modifications législatives pour hausser le taux de remboursement de 36 % à 100 % pour certains immeubles locatifs. De plus, il est prévu que les seuils d'élimination progressive soient abolis. Le remboursement sera possible pour tous les immeubles visés, peu importe leur valeur.

Les organismes du secteur public pourront également bénéficier de la hausse du remboursement.

IMMEUBLES VISÉS

La hausse du remboursement visera les immeubles suivants :

- Un immeuble ayant au moins quatre appartements privés (c'est-à-dire des logements comportant une cuisine, une salle de bain 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 en situation de handicap); et
- Dont 90 % des logements sont destinés à la location à long terme.

Il est donc important de mentionner que la hausse du remboursement ne vise pas 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 roulotte résidentiels. Ces immeubles continueront de bénéficier du remboursement de 36 % s'ils remplissent par ailleurs les autres

conditions. Il ne semble pas prévu que les seuils de réductibilité du remboursement changent pour ces immeubles.

La hausse du remboursement vise à accroître l'offre de nouveaux logements. Elle ne s'appliquera donc pas aux rénovations importantes d'immeubles existants.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE

Le remboursement de 100 % visera les immeubles dont la construction commence le 14 septembre 2023 ou après et au plus tard le 31 décembre 2030, et se termine au plus tard le 31 décembre 2035. Les modifications législatives proposées ne contiennent pas de précisions pour l'instant sur le moment où une construction est réputée commencer.

Revenu Québec n'a pas encore annoncé s'il s'harmonisera à cette mesure. Présentement, un remboursement de 36 % est aussi prévu en TVQ, mais les seuils d'élimination du remboursement sont de 200 000 \$ à 225 000 \$.

Votre conseiller Raymond Chabot Grant Thornton peut vous aider à déterminer si ces mesures s'appliquent à votre projet et vous assister dans les démarches nécessaires pour vous permettre d'en bénéficier. N'hésitez pas à le consulter.

De plus, visitez notre site [rcgt.com](https://www.rcgt.com) pour toute information additionnelle.