

Venir en aide aux acheteurs d'habitations et à l'industrie du logement en offrant un remboursement bonifié pour habitations neuves, un remboursement pour immeubles d'habitation neufs et des règles transitoires

Le budget de l'Ontario de 2009 proposait un vaste ensemble de mesures fiscales. L'élément central de l'ensemble proposé est la mise en place d'une taxe de vente unique sur la valeur ajoutée qui, si elle est approuvée par l'Assemblée législative, entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2010. Le présent bulletin fournit des précisions sur d'autres mesures proposées pour faire fond sur cet ensemble de mesures et aider les contribuables et les entreprises à faire la transition vers la taxe de vente unique. Les mesures proposées aujourd'hui viendraient en aide aux Ontariennes et aux Ontariens qui achètent une habitation neuve et soutiendraient la vigueur de l'industrie du logement.

Remboursement bonifié pour habitations neuves

Le gouvernement provincial propose de bonifier le remboursement pour habitations neuves annoncé dans le budget de l'Ontario de 2009¹.

De plus, on continuerait de s'assurer que, en moyenne, les habitations neuves allant jusqu'à 400 000 \$ ne sont pas assujetties à un montant de taxe supérieur à celui de la taxe de vente au détail (TVD) enchâssée dans le prix des habitations neuves.

La bonification du remboursement ferait en sorte qu'on utiliserait un taux de 2 % pour la partie

provinciale de la taxe de vente unique sur la première tranche de 400 000 \$ du prix d'achat d'une habitation neuve et un taux de 8 % sur la partie supérieure à 400 000 \$. Le remboursement équivaldrait à 75 % de la partie provinciale de la taxe de vente unique perçue lors de l'achat d'une habitation neuve et ne dépasserait pas 24 000 \$.

Le remboursement provincial pour habitations neuves s'appliquerait aux mêmes types d'habitations neuves que ceux donnant droit à un remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS). Les habitations admissibles comprendraient les habitations ayant fait l'objet de rénovations majeures, les logements faisant partie d'une coopérative d'habitation, les habitations construites par leur propriétaire, les habitations se trouvant sur une terre cédée par bail, les maisons mobiles et les maisons modulaires utilisés comme résidences principales.

Le remboursement pour habitations neuves de l'Ontario serait administré par le gouvernement fédéral au même titre que le remboursement de la TPS applicable à ces habitations. L'acheteur pourrait présenter une demande de remboursement directement à l'Agence du revenu du Canada (ARC) si le constructeur ne lui accordait pas ou ne lui crédait pas le remboursement lors de l'achat.

¹ Dans le budget de l'Ontario de 2009, le gouvernement a proposé un remboursement pour habitations neuves pour s'assurer que, en moyenne, les habitations neuves dont le prix va jusqu'à 400 000 \$ ne sont pas assujetties à une taxe supplémentaire comparativement à la TVD enchâssée dans le prix des habitations neuves. Il a été annoncé que ce remboursement équivaldrait à 75 % de la partie provinciale de la taxe de vente unique (ou 6 % du prix d'achat) perçue sur une résidence principale neuve dont le prix va jusqu'à 400 000 \$. On accorderait un remboursement proportionnel pour les habitations neuves dont le prix se situe entre 400 000 \$ et 500 000 \$.

Venir en aide aux acheteurs d'habitations et à l'industrie du logement en offrant un remboursement bonifié pour habitations neuves, un remboursement pour immeubles d'habitation neufs et des règles transitoires

Remboursement pour immeubles d'habitation neufs

Pour soutenir le secteur des logements abordables en Ontario, la province propose d'accorder un remboursement pour les immeubles d'habitation neufs semblable au remboursement proposé pour les habitations neuves.

Le remboursement proposé s'appliquerait aux immeubles d'habitation neufs, y compris les immeubles de placement qui seront loués, utilisés comme résidence principale. Le remboursement s'appliquerait à toutes les fourchettes de prix et pourrait atteindre un montant maximal de 24 000 \$. On s'assurerait que, en moyenne, les immeubles d'habitation neufs allant jusqu'à 400 000 \$ ne sont pas assujettis à un montant de taxe supérieur à celui de la TVD enchâssée dans le prix de ces immeubles.

Pour les besoins du remboursement, on utiliserait un taux de 2 % pour la partie provinciale de la taxe de vente unique sur la première tranche de 400 000 \$ du prix d'achat d'un immeuble d'habitation neuf et un taux de 8 % sur la partie supérieure à 400 000 \$.

Les locateurs qui achètent des immeubles d'habitation neufs auraient droit au remboursement, qui équivaldrait à 75 % de la partie provinciale de la taxe de vente unique perçue lors de l'achat d'un immeuble d'habitation neuf. Le remboursement maximal serait de 24 000 \$. Les locateurs qui construisent leur propre immeuble d'habitation et qui seraient assujettis à la taxe de vente unique en vertu des règles de fourniture à soi-même auraient eux aussi droit au remboursement. Dans le cas d'un immeuble d'habitation traditionnel (c.-à-d. qui n'est pas un condominium), le remboursement serait calculé pour chaque logement plutôt que pour l'immeuble.

² En général, après juin 2010, la taxe de vente unique serait exigible le jour où le droit de propriété est transféré à l'acheteur ou le jour où la possession de l'habitation lui est transférée, selon ce qui se produit en premier. Toutefois, lorsque la propriété est une unité résidentielle faisant partie d'un condominium résidentiel et que la possession est transférée avant que le condominium ne soit enregistré en vertu de la Loi de 1998 sur les condominiums, la taxe serait exigible lorsque le droit de propriété de l'unité est transféré ou 60 jours après la date où le condominium est enregistré, selon ce qui se produit en premier.

Le remboursement s'appliquerait aux mêmes types d'immeubles d'habitation neufs que ceux donnant droit à un remboursement de la TPS.

Seraient admissibles les immeubles d'habitation ayant fait l'objet de rénovations majeures, les immeubles d'habitation faisant partie d'une coopérative d'habitation, les annexes d'immeubles d'habitation traditionnels, les établissements de soins de longue durée, les maisons mobiles louées et les maisons modulaires louées utilisés comme résidences principales. Un remboursement serait également accordé pour les terres cédées par bail utilisées à des fins résidentielles.

Le remboursement pour immeubles d'habitation neufs de l'Ontario serait administré par le gouvernement fédéral au même titre que le remboursement de la TPS applicable à ces immeubles. Les locateurs pourraient demander le remboursement en présentant une demande en ce sens à l'ARC.

Règles transitoires pour les biens résidentiels

Pour aider les acheteurs et les constructeurs d'habitations à faire la transition vers la taxe de vente unique proposée, des règles transitoires s'appliqueraient aux opérations liées à des habitations neuves qui chevauchent le 1^{er} juillet 2010. Les règles transitoires proposées pour les habitations neuves seraient semblables aux règles transitoires qui ont été appliquées lorsque la TPS est entrée en vigueur. Ces règles, y compris les exigences concernant les rapports devant être présentés par les constructeurs et les renseignements qu'ils doivent divulguer, seraient administrées par l'ARC.

Application générale de la taxe

Habitations neuves

En général, les ventes des constructeurs d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures seraient assujetties à la taxe de vente unique lorsque le droit de propriété et la possession de l'habitation sont transférés après juin 2010².

Venir en aide aux acheteurs d'habitations et à l'industrie du logement en offrant un remboursement bonifié pour habitations neuves, un remboursement pour immeubles d'habitation neufs et des règles transitoires

Certains contrats bénéficieraient de droits acquis (voir la section ci-après sur le maintien des droits acquis).

La partie provinciale de la taxe de vente unique ne s'appliquerait pas aux ventes des constructeurs d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures qui sont assujetties à la TPS lorsque, en vertu d'une convention de vente écrite, le droit de propriété ou la possession de l'habitation est transféré avant juillet 2010.

Immeubles d'habitation neufs – Locateurs-constructeurs

Les constructeurs de maisons individuelles ou de condominiums résidentiels neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures qui louent ces maisons ou condominiums ou, dans le cas d'un immeuble d'habitation traditionnel neuf, qui louent le premier logement de cet immeuble, et qui doivent payer la TPS sur la fourniture à soi-même après juin 2010 seraient tenus de payer la partie provinciale de la taxe de vente unique sur la fourniture à soi-même.

Toutefois, les constructeurs de maisons individuelles ou de condominiums résidentiels neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures qui louent ces maisons ou condominiums ou, dans le cas d'un immeuble d'habitation traditionnel neuf, qui louent le premier logement de cet immeuble, et qui doivent payer la TPS sur la fourniture à soi-même avant juillet 2010 ne seraient pas tenus de payer la partie provinciale de la taxe de vente unique sur la fourniture à soi-même.

Immeubles d'habitation neufs – Locateurs-acheteurs

En général, la partie provinciale de la taxe de vente unique s'appliquerait aux ventes des constructeurs d'immeubles d'habitation neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, y compris les maisons

³ Pendant un certain temps, les grandes entreprises (soit celles dont les ventes taxables, y compris les ventes détaxées, sont de plus de 10 millions de dollars par année) et les institutions financières ne pourraient pas demander les crédits de taxe sur les intrants relativement à la partie provinciale de la taxe de vente unique perçue sur certains intrants utilisés lors de leurs activités taxables. Cinq ans après l'entrée en vigueur de la taxe de vente unique, les crédits de taxe sur les intrants applicables à leurs ventes taxables, y compris les ventes détaxées, seraient rétablis sur une période de trois ans.

individuelles, les condominiums résidentiels et les immeubles d'habitation traditionnels, qui sont assujettis à la TPS lorsque le droit de propriété et la possession de l'habitation sont transférés après juin 2010. Dans ces cas, les locateurs-acheteurs seraient généralement assujettis à la partie provinciale de la taxe de vente unique. Certains contrats bénéficieraient de droits acquis (voir la section ci-après sur le maintien des droits acquis).

Toutefois, la partie provinciale de la taxe de vente unique ne s'appliquerait pas aux ventes des constructeurs d'immeubles d'habitation neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, y compris les maisons individuelles, les condominiums résidentiels et les immeubles d'habitation traditionnels, qui sont assujettis à la TPS lorsque, en vertu d'une convention de vente écrite, le droit de propriété ou la possession de l'habitation est transféré avant juillet 2010. Dans ces cas, les locateurs-acheteurs ne seraient pas assujettis à la partie provinciale de la taxe de vente unique.

Maintien des droits acquis

Conventions écrites conclues avant l'annonce des règles transitoires

En général, les ventes d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures visées par une convention de vente écrite conclue au plus tard le 18 juin 2009 bénéficieraient de droits acquis, de sorte qu'elles ne seraient pas assujetties à la partie provinciale de la taxe de vente unique si le droit de propriété et la possession de l'habitation sont transférés après juin 2010.

Les constructeurs d'habitations pourraient récupérer la partie provinciale de la taxe de vente unique perçue sur la plupart de leurs achats grâce aux crédits de taxe sur les intrants, comme c'est le cas pour la TPS, mais il y aurait des exceptions³. Toutefois, les constructeurs d'habitations bénéficiant de droits acquis seraient généralement tenus de payer un montant – un redressement fiscal transitoire – pour tenir compte de la taxe qui, en moyenne, aurait

Venir en aide aux acheteurs d'habitations et à l'industrie du logement en offrant un remboursement bonifié pour habitations neuves, un remboursement pour immeubles d'habitation neufs et des règles transitoires

été enchâssée dans le prix des habitations neuves en vertu du régime actuel de la TVD. De plus, les constructeurs seraient tenus de satisfaire à certaines exigences en matière de présentation de rapports et de divulgation de renseignements pour les habitations bénéficiant de droits acquis.

Le calcul du redressement fiscal transitoire est décrit ci-après.

Redressement fiscal transitoire – Maisons individuelles

Pour les ventes de maisons individuelles, de maisons jumelées et de maisons contiguës bénéficiant de droits acquis qui sont neuves ou qui ont fait l'objet de rénovations majeures, le constructeur serait généralement tenu de payer un montant de redressement fiscal transitoire si l'habitation est construite en entier ou en partie après juin 2010. Ce redressement serait calculé sur le prix d'achat total de l'habitation, tel qu'établi aux fins de la TPS, selon le niveau d'achèvement des travaux de construction ou de rénovations majeures au 1^{er} juillet 2010, comme suit :

- 100 % du taux du redressement fiscal transitoire de 2 %, si l'habitation est terminée à moins de 10 % le 1^{er} juillet 2010;
- 75 % du taux du redressement fiscal transitoire de 2 %, si l'habitation est terminée à 10 % ou plus mais à moins de 25 % le 1^{er} juillet 2010;
- 50 % du taux du redressement fiscal transitoire de 2 %, si l'habitation est terminée à 25 % ou plus mais à moins de 50 % le 1^{er} juillet 2010;
- 25 % du taux du redressement fiscal transitoire de 2 %, si l'habitation est terminée à 50 % ou plus mais à moins de 75 % le 1^{er} juillet 2010;
- 10 % du taux du redressement fiscal transitoire de 2 %, si l'habitation est terminée à 75 % ou plus mais à moins de 90 % le 1^{er} juillet 2010;
- 0 % si l'habitation est terminée à 90 % ou plus le 1^{er} juillet 2010.

Redressement fiscal transitoire – Condominiums

Pour les ventes d'unités condominiales résidentielles bénéficiant de droits acquis qui sont neuves ou qui ont fait l'objet de rénovations majeures, le constructeur serait tenu de payer un montant de redressement fiscal transitoire et pourrait avoir droit à un remboursement transitoire de la TVD sur ces habitations.

Le redressement fiscal transitoire équivaldrait à 2 % du prix d'achat total, tel qu'établi aux fins de la TPS, de l'unité condominiale ou du condominium, selon le cas. Le remboursement transitoire serait calculé de la façon décrite ci-après (voir la section sur le remboursement transitoire de la TVD pour habitations).

Ensemble, le redressement fiscal transitoire et le remboursement transitoire de la TVD pour habitations équivaldraient à la taxe qui aurait été enchâssée, en moyenne, dans le prix du condominium en vertu du régime actuel de la TVD.

Autres circonstances

En général, les règles de maintien des droits acquis s'appliqueraient aux ventes d'habitations, autres que les immeubles d'habitation traditionnels, nouvellement construites ou qui ont fait l'objet de rénovations majeures. Par conséquent, les achats de maisons individuelles et d'unités condominiales neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures à des fins de location résidentielle bénéficieraient généralement de droits acquis si la convention de vente a été conclue au plus tard le 18 juin 2009 par le locateur-acheteur de cette maison ou unité condominiale.

On propose également des règles transitoires pour fournir un allègement fiscal relativement au redressement fiscal transitoire ou à la partie provinciale de la taxe de vente unique, selon le cas, lorsqu'une habitation bénéficiant de droits acquis passe par une série de revendeurs avant qu'un particulier n'en fasse son lieu de résidence.

Venir en aide aux acheteurs d'habitations et à l'industrie du logement en offrant un remboursement bonifié pour habitations neuves, un remboursement pour immeubles d'habitation neufs et des règles transitoires

Les habitations construites par leur propriétaire pour utilisation à des fins personnelles, les maisons mobiles et les maisons modulaires neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures ne bénéficieraient pas de droits acquis aux termes des règles transitoires applicables à l'achat d'habitations neuves, car ces règles s'appliqueraient différemment à ces habitations. Toutefois, elles pourraient être admissibles au remboursement pour habitations neuves ou au remboursement pour immeubles d'habitation neufs proposé, selon le cas.

D'autres renseignements sur ces circonstances et sur d'autres circonstances, le cas échéant, seront fournis au cours des prochains mois.

Remboursement transitoire de la TVD pour habitations

La TVD serait enchâssée dans le coût des habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures construites en entier ou en partie avant juillet 2010. Pour les habitations neuves assujetties à la partie provinciale de la taxe de vente unique proposée après juin 2010, un remboursement transitoire de la TVD serait offert afin de fournir un allègement fiscal relativement à la TVD enchâssée dans le coût de l'habitation.

Ce remboursement serait offert pour les maisons individuelles, les condominiums et les immeubles d'habitation traditionnels ne bénéficiant pas de droits acquis, ainsi que pour les condominiums bénéficiant de droits acquis assujettis au redressement fiscal transitoire.

Remboursement transitoire – Maisons individuelles

Pour les maisons individuelles, les maisons jumelées, les maisons contiguës et les duplex neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, le remboursement transitoire de la TVD serait accordé à l'acheteur de l'habitation ou au constructeur qui loue l'habitation pour la première fois, selon le cas, après juin 2010.

Pour ces habitations neuves, le remboursement serait offert dans les cas où la taxe de vente unique est exigible. Il ne serait pas offert pour les habitations bénéficiant de droits acquis.

Les acheteurs de ces habitations neuves pourraient obtenir le remboursement transitoire de la TVD du constructeur ou présenter une demande directement à l'ARC. Les personnes qui présentent une demande de remboursement directement à l'ARC seraient tenues d'obtenir du constructeur un document indiquant le pourcentage d'achèvement de l'habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures au 1^{er} juillet 2010.

Remboursement transitoire – Condominiums et immeubles d'habitation

Si l'habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures est un condominium résidentiel ou un immeuble d'habitation traditionnel, le remboursement transitoire de la TVD serait offert au constructeur plutôt qu'à l'acheteur.

Pour ces habitations neuves, le remboursement serait offert dans les cas où le redressement fiscal transitoire ou la taxe de vente unique est exigible, selon le cas. Ce remboursement serait également offert pour les annexes neuves admissibles d'immeubles d'habitation traditionnels.

Calcul du remboursement transitoire

En général, le remboursement équivaldrait à une partie de la TVD enchâssée estimative perçue sur l'habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, selon le niveau d'achèvement de l'habitation au 1^{er} juillet 2010.

Les personnes admissibles pourraient choisir parmi deux façons de calculer la TVD enchâssée estimative (« teneur en TVD estimative ») :

- la teneur en TVD estimative calculée à partir d'un montant prescrit par mètre carré de surface utile de l'habitation (« méthode de calcul selon la surface utile »);

Venir en aide aux acheteurs d'habitations et à l'industrie du logement en offrant un remboursement bonifié pour habitations neuves, un remboursement pour immeubles d'habitation neufs et des règles transitoires

- la teneur en TVD estimative fondée sur le prix de vente de l'habitation, calculée au taux de 2 % du prix total établi aux fins de la TPS (« méthode de calcul selon le prix de vente »).

Le remboursement serait calculé d'après le niveau d'achèvement des travaux de construction ou de rénovations majeures au 1^{er} juillet 2010, comme suit :

- 100 % de la teneur en TVD estimative, si l'habitation est terminée à 90 % ou plus le 1^{er} juillet 2010;
- 90 % de la teneur en TVD estimative, si l'habitation est terminée à 75 % ou plus mais à moins de 90 % le 1^{er} juillet 2010;
- 75 % de la teneur en TVD estimative, si l'habitation est terminée à 50 % ou plus mais à moins de 75 % le 1^{er} juillet 2010;
- 50 % de la teneur en TVD estimative, si l'habitation est terminée à 25 % ou plus mais à moins de 50 % le 1^{er} juillet 2010;
- 25 % de la teneur en TVD estimative, si l'habitation est terminée à 10 % ou plus mais à moins de 25 % le 1^{er} juillet 2010;
- 0 % de la teneur en TVD estimative, si l'habitation est terminée à moins de 10 % le 1^{er} juillet 2010.

L'admissibilité au remboursement transitoire de la TVD n'empêcherait pas l'acheteur ou le constructeur de demander le remboursement pour habitations neuves ou le remboursement pour immeubles d'habitation neufs, selon le cas.

Des directives supplémentaires, notamment en ce qui concerne le montant prescrit par mètre carré pour la méthode de calcul selon la surface utile, seront fournies au cours des prochains mois.

Calendrier pour le remboursement transitoire

Si le remboursement est calculé à l'aide de la méthode de calcul selon la surface utile, il pourrait être demandé en tout temps à compter du 1^{er} juillet 2010.

Si le remboursement est calculé à l'aide de la méthode de calcul selon le prix de vente, il pourrait être demandé uniquement à compter du jour où la taxe de vente unique ou le redressement fiscal transitoire, selon le cas, est exigible.

En général, il faudrait que la demande de remboursement soit présentée avant le 1^{er} juillet 2014.

Autres circonstances

Les habitations construites par leur propriétaire pour utilisation à des fins personnelles, les maisons mobiles et les maisons modulaires neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures ne seraient pas admissibles au remboursement transitoire de la TVD, car les règles transitoires seraient appliquées différemment à ces habitations. Toutefois, elles pourraient être admissibles au remboursement pour habitations neuves ou au remboursement pour immeubles d'habitation neufs proposé, selon le cas.

D'autres renseignements sur ces circonstances et sur d'autres circonstances, le cas échéant, seront fournis au cours des prochains mois.

Renseignements devant être fournis par le constructeur aux termes des règles transitoires

Si une convention de vente est conclue par écrit pour une habitation ou un immeuble d'habitation neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures après le 18 juin 2009 mais avant le 1^{er} juillet 2010, le constructeur serait tenu d'indiquer, dans cette convention, si la partie provinciale de la taxe de vente unique proposée s'applique à la vente et, dans l'affirmative, si le prix indiqué dans la convention comprend la partie provinciale applicable de la taxe de vente unique proposée, déduction faite du remboursement de l'Ontario pour habitations neuves.

Venir en aide aux acheteurs d'habitations et à l'industrie du logement en offrant un remboursement bonifié pour habitations neuves, un remboursement pour immeubles d'habitation neufs et des règles transitoires

Si l'opération est assujettie à la partie provinciale de la taxe de vente unique et que le constructeur ne l'a pas mentionné, selon les règles ci-dessus, le prix indiqué dans la convention écrite serait réputé, aux termes des règles transitoires, comprendre la partie provinciale de la taxe de vente unique. Dans ce cas, l'acheteur ne serait pas tenu de payer la partie provinciale de la taxe de vente unique en plus du prix indiqué dans la convention.

Cette mesure transitoire proposée contribuerait à fournir un degré de certitude aux constructeurs et aux acheteurs en ce qui concerne l'application de la taxe de vente unique proposée aux termes des conventions de vente écrites conclues pour l'achat d'habitations neuves pendant la période de transition.

Renseignements supplémentaires

La province collabore avec le gouvernement fédéral à l'établissement de règles supplémentaires associées à la transition vers la taxe de vente unique proposée. De plus amples renseignements seront publiés dans un proche avenir pour aider les contribuables et les entreprises à se préparer aux changements proposés.

La taxe de vente unique proposée et les règles transitoires connexes seraient établies en vertu des lois fédérales et provinciales.

Pour plus de renseignements, composer le numéro de la ligne d'information sur le budget :

Demandes en français et en anglais
(sans frais d'interurbains) : 1 800 337-7222

Appareils de télécommunications
pour sourds (ATS) : 1 800 263-7776

This publication is available in English under the name "Information Notice 2 - Helping Homebuyers and the Housing Industry with an Enhanced New Housing Rebate, a New Rental Housing Rebate and Transitional Rules".

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2009

ISBN 978-1-4435-0694-6 (HTML)

ISBN 978-1-4435-0695-3 (PDF)