



SEUILS APPLICABLES AU REMBOURSEMENT DE LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ) POUR LES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS

Mai 2018

ORIGINE

En février 2000, aux fins de la TPS et de la TVQ, un nouveau remboursement a été introduit pour les constructeurs d'immeubles résidentiels pour fins de location à long terme (plus d'un mois). Sous réserve des détails fournis ci-dessous, ce remboursement vise à accorder aux acquéreurs-locateurs et aux constructeurs-locateurs, un remboursement égal à 36% des taxes payées lorsque les unités locatives de l'immeuble ont une valeur inférieure à 450 000\$ en TPS et à 225 000\$ en TVQ.

La mécanique et les seuils entourant ce nouveau remboursement sont similaires au remboursement qui existait déjà pour les acheteurs d'immeubles résidentiels neufs et qui a été introduit lors de la mise en vigueur de la TPS (janvier 1991) et en mai 1994 pour la TVQ.

Selon les notes explicatives du budget du 28 février 2000¹, le nouveau remboursement a été introduit, afin de supporter les acheteurs-locateurs et les constructeurs-locateurs d'immeubles résidentiels qui doivent financer dès la première location de l'immeuble le montant total des taxes payables sur la juste valeur marchande (JVM) de l'immeuble alors que ces acheteurs-locateurs et constructeurs-locateurs ne peuvent récupérer ces taxes qu'au fil du temps à travers le loyer.

Le remboursement pour les logements locatifs a également été introduit afin de corriger le traitement qui favorisait l'acquisition d'un logement neuf par rapport à la construction d'unités résidentielles locatives².

PROBLÉMATIQUE

Les seuils concernant le remboursement pour immeubles locatifs n'ont jamais été modifiés depuis l'introduction du remboursement en 2000. Compte tenu de l'augmentation des coûts de construction et de la valeur des terrains depuis l'instauration des mesures fiscales, il en découle, particulièrement en matière de TVQ, que le remboursement est de moins en moins disponible pour les constructeurs.

Il en ressort que :

- L'objectif de la mesure n'est plus rencontré dans le marché actuel de l'immobilier résidentiel locatif.
- En TVQ, les unités locatives dont la valeur se situe à plus de 225 000 \$ sont grevées, en pourcentage, d'un coût de taxe supérieur aux unités dont la valeur est inférieure à ce montant. Ce coût supplémentaire est récupéré par le locateur par le biais du loyer. Ceci produit un effet de taxation régressive.
- Le fait que les seuils ne soient pas harmonisés dans le régime de la TVQ crée un incitatif en faveur de la construction d'immeubles destinés à la vente par rapport aux immeubles destinés à la location.
- Le fait que les seuils ne soient pas harmonisés en TVQ par rapport à la TPS/TVH crée, particulièrement en régions frontalières, un incitatif important en faveur de la construction d'immeubles localisés dans un territoire où le régime de la TVH est en vigueur³.
- Les coûts associés à la non-indexation des seuils pour le remboursement des taxes payées doivent s'ajouter aux frais de parcs (10 % de la superficie ou de la valeur du site) imposés par la Ville de Montréal et à la redevance (environ 10 \$ par pied carré de superficie de plancher) pour le REM. De plus, l'adoption d'un règlement sur l'inclusion de logement social, abordable et familial par la Ville de Montréal viendra accentuer ces impacts financiers.

¹ Budget fédéral 2000 - Plan budgétaire, Annexe 7 - 5

² GST Partner, Carswell, David Sherman commentaires article 256.2 LTA

³ Voir exemple comparatif à l'annexe 2.

MESURE FISCALE

Détails de la mesure :

En ce qui concerne le remboursement pour immeubles locatifs, le constructeur⁴ de l'immeuble récupère son remboursement de la façon suivante :

- Lors de la construction de l'immeuble le constructeur réclame 100% de la TPS et de la TVQ payées sur les biens et services acquis par lui⁵.
- Le constructeur doit ensuite remettre à Revenu Québec, une fois que la construction est presque achevée et qu'un premier locataire prend possession d'une unité locative, la TPS et la TVQ calculées sur la juste valeur marchande de l'immeuble⁶. Il réclame son remboursement en déduisant du montant de TPS et de TVQ dû, le montant de remboursement auquel il a droit. Le constructeur effectue donc un versement net à Revenu Québec.

Le remboursement est égal à 36% de la TPS et de la TVQ payables sur la JVM de l'immeuble, sous réserve de certains seuils à respecter⁷. Le calcul du remboursement doit être effectué pour chaque unité de logement dans l'immeuble locatif et doit tenir compte de la superficie et de la valeur relatives de chaque unité⁸. Lors du calcul du montant du remboursement, le constructeur doit suivre la procédure suivante :

1. Déterminer la superficie relative de chaque unité résidentielle (autres que les espaces communs).
2. Calculer la valeur relative de chaque unité. JVM de l'immeuble x superficie relative de chaque unité.
3. Déterminer le remboursement maximum si la valeur relative de l'unité locative est égale ou inférieure à 350 000 \$ en TPS et à 200 000 \$ en TVQ.
 - a. TPS : $36\% \times 5\% \times$ valeur relative de chaque unité; maximum 6 300 \$ ($36\% \times 5\% \times 350\,000$ \$).
 - b. TVQ : $36\% \times 9,975\% \times$ valeur relative de chaque unité; maximum 7 182 \$ ($36\% \times 9,975\% \times 200\,000$ \$).
4. Déterminer le remboursement lorsque la valeur relative de l'unité locative dépasse 350 000 \$ en TPS et 200 000 \$ en TVQ.
 - a. TPS : $6\,300$ \$ X $(450\,000$ \$ - valeur relative de l'unité) / $100\,000$ \$
 - b. TVQ : $7\,182$ \$ X $(225\,000$ \$ - valeur relative de l'unité) / $25\,000$ \$

Le constructeur obtient donc le remboursement maximum lorsque la valeur relative de l'unité atteint 350 000 \$ en TPS et 200 000 \$ en TVQ. Au-dessus de 350 000 \$ en TPS et au-dessus de 200 000 \$ en TVQ, le montant de remboursement diminue graduellement. Le remboursement est égal à zéro lorsque la valeur relative de l'unité est égale ou supérieure à 450 000 \$ en TPS et à 225 000 \$ en TVQ.

⁴ Pour fins de simplification, nous couvrons ici le cas d'un constructeur qui effectuera lui-même la location des unités locatives. Le remboursement serait également applicable dans le cas de l'acquisition d'un immeuble résidentiel neuf par une personne pour effectuer la location des unités locatives.

⁵ Article 169 de la *Loi sur la taxe d'accise* (« LTA ») et 199 de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (« LTVQ »).

⁶ Paragraphe 191(3) LTA et article 225 LTVQ.

⁷ Paragraphe 256.2(3) LTA et article 378.7 LTVQ.

⁸ *Idem*.

ANNEXE 2

Comparatif - remboursement TPS/TVH/TVQ sur immeubles résidentiels locatifs neufs
entre l'Ontario et le Québec.

	Ontario	Quebec
Juste valeur marchande de l'unité	300 000 \$	300 000 \$
TVH payée	39 000 \$	0
TPS payée		15 000 \$
TVQ payée		29 925 \$
Taxes totales	39 000 \$	44 925 \$
Remboursement de la composante provinciale de la TVH Ontario (min. entre 24 000 et 75% de la composante provinciale de la TVH payée)	18 000 \$	N/A
Remboursement de la TPS	5 400 \$	5 400 \$
Remboursement de la TVQ	N/A	0
Taxe nette payée par le constructeur	15 600 \$	39 525 \$