

2023 numéro 38  
25 septembre 2023

## FiscAlerte – Canada

**Des dispositions législatives bonifiant le remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs sont présentées**

Nos bulletins *FiscAlerte* traitent des nouvelles, événements et changements législatifs de nature fiscale touchant les entreprises canadiennes. Ils présentent des analyses techniques sommaires vous permettant de rester bien au fait de l'actualité fiscale. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec votre conseiller EY ou EY Cabinet d'avocats.

Le très attendu projet de loi C-56, *Loi sur le logement et l'épicerie à prix abordable*, lequel a franchi l'étape de la première lecture à la Chambre des communes le 21 septembre 2023, comprend des modifications apportées à la *Loi sur la taxe d'accise* pour mettre en œuvre certaines bonifications au remboursement de la taxe sur les produits et services (la « TPS ») pour immeubles d'habitation locatifs neufs. Ces bonifications avaient d'abord été annoncées par le premier ministre, Justin Trudeau, le 14 septembre dernier. S'il est adopté, le projet de loi C-56 ferait passer ce remboursement de la TPS sur les nouveaux logements construits spécialement pour la location de 36 % actuellement à 100 % et abolirait les seuils d'élimination progressive et la limite au montant du remboursement. Le remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs actuel a un seuil d'élimination progressive pour les habitations admissibles dont la valeur se situe entre 350 000 \$ et 450 000 \$ et est complètement éliminé pour les habitations dont la valeur est de 450 000 \$ ou plus. Les modifications visent à favoriser la construction de davantage d'immeubles à logements, de logements pour étudiants et de résidences pour personnes âgées spécialement construits pour la location à long terme.

Cette bonification est une mesure temporaire qui s'appliquerait aux habitations qui sont admissibles aux fins du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs actuel lorsque la construction de l'immeuble ou l'adjonction à un immeuble commence après le 13 septembre 2023, mais avant 2031 et qu'elle est achevée en grande partie avant 2036.

Le projet de loi C-56 élargit également le droit à ce remboursement de la TPS aux organismes de services publics (les « OSP ») qui n'y avaient pas droit s'ils étaient admissibles aux fins du remboursement pour les OSP. Les OSP pourraient désormais choisir le remboursement le plus avantageux des deux. Parmi les OSP susceptibles de bénéficier des mesures proposées, mentionnons certaines universités, des municipalités, des collèges publics, des organismes de bienfaisance et des organismes à but non lucratif.

Le projet de loi C-56 ne contient que peu des renseignements qui se trouvaient dans le document d'information publié par le ministère des Finances le 14 septembre 2023. Ces renseignements devraient être précisés dans le cadre d'autres propositions législatives, y compris dans le cadre d'un règlement dont le projet de loi C-56 fait mention. Plus particulièrement, le document d'information donne les autres renseignements suivants :

- ▶ Les nouveaux logements admissibles comprendraient ceux qui sont admissibles au remboursement existant de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs et qui se situent dans des immeubles :
  - ▶ ayant au moins quatre appartements privés (c'est-à-dire des logements comportant une cuisine, une salle de bains 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 personnes en situation de handicap);
  - ▶ dont 90 % des logements sont destinés à la location à long terme.
- ▶ Le remboursement bonifié de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs ne s'appliquerait pas aux rénovations importantes d'immeubles d'habitation existants.

Le document d'information précise également ce qui suit :

- ▶ Les projets de transformation d'un immeuble non résidentiel existant en un immeuble d'habitation pourraient profiter du remboursement bonifié lorsque toutes les autres conditions sont remplies.
- ▶ Les modalités actuelles du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs continueraient de s'appliquer aux immeubles qui ne sont pas admissibles au remboursement bonifié, comme les logements en copropriété, les maisons unifamiliales, les duplex, les triplex, les coopératives d'habitation ainsi que les maisons situées sur des terrains loués et dans des parcs à roulettes résidentiels.

Le projet de loi C-56 pourrait faire l'objet d'autres modifications au fur et à mesure qu'il suit le processus législatif. De plus, des dispositions réglementaires seront nécessaires pour la mise en œuvre complète du remboursement bonifié.

Il est à noter que le projet de loi C-56 ne vise que la TPS et la composante fédérale de la taxe de vente harmonisée (la « TVH ») s'élevant à 5 %. D'autres remboursements provinciaux peuvent être offerts. Par exemple, l'Ontario prévoit actuellement un remboursement de 75 % de la composante provinciale de la TVH, jusqu'à concurrence de 24 000 \$ par habitation. Si l'Ontario suit l'exemple du gouvernement fédéral, on peut s'attendre à une bonification du remboursement de la composante provinciale.

En plus des mesures visant le remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs, le projet de loi C-56 propose des modifications à la *Loi sur la concurrence* axées sur le secteur de l'épicerie.

## Pour en savoir davantage

Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec votre conseiller EY ou EY Cabinet d'avocats ou avec l'un des professionnels suivants :

### Est

Jadys Bourdelais

+1 514 879 6380 | [jadys.bourdelais@ca.ey.com](mailto:jadys.bourdelais@ca.ey.com)

### Ouest

Thomas Brook

+1 416 943 2117 | [thomas.brook@ca.ey.com](mailto:thomas.brook@ca.ey.com)

### Centre

David D. Robertson

+1 403 206 5474 | [david.d.robertson@ca.ey.com](mailto:david.d.robertson@ca.ey.com)

Jan Pedder

+1 416 943 3509 | [jan.s.pedder@ca.ey.com](mailto:jan.s.pedder@ca.ey.com)

Sania Ilahi

+1 416 941 1832 | [sania.ilahi@ca.ey.com](mailto:sania.ilahi@ca.ey.com)

## EY | Travailler ensemble pour un monde meilleur

La raison d'être d'EY est de travailler ensemble pour bâtir un monde meilleur, de contribuer à créer de la valeur à long terme pour ses clients, ses gens et la société, et de renforcer la confiance à l'égard des marchés financiers.

S'appuyant sur les données et la technologie, les équipes diversifiées d'EY réparties dans plus de 150 pays instaurent la confiance grâce à des mécanismes de contrôle, et aident les clients à croître, à se transformer et à exercer leurs activités.

Que ce soit dans le cadre de leurs services de certification, de consultation, de stratégie, de fiscalité ou de transactions, ou encore de leurs services juridiques, les équipes d'EY posent de meilleures questions pour trouver de nouvelles réponses aux enjeux complexes du monde d'aujourd'hui.

EY désigne l'organisation mondiale des sociétés membres d'Ernst & Young Global Limited, et peut désigner une ou plusieurs de ces sociétés membres, lesquelles sont toutes des entités juridiques distinctes. Ernst & Young Global Limited, société à responsabilité limitée par garanties du Royaume-Uni, ne fournit aucun service aux clients. Des renseignements sur la façon dont EY collecte et utilise les données à caractère personnel ainsi qu'une description des droits individuels conférés par la réglementation en matière de protection des données sont disponibles sur le site [ey.com/fr\\_ca/privacy-statement](https://ey.com/fr_ca/privacy-statement). Pour en savoir davantage sur notre organisation, visitez le site [ey.com](https://ey.com).

### À propos des Services de fiscalité d'EY

Les professionnels de la fiscalité d'EY à l'échelle du Canada vous offrent des connaissances techniques approfondies, tant sur le plan national qu'international, alliées à une expérience sectorielle, commerciale et pratique. Notre éventail de services axés sur la réalisation d'économies d'impôts est soutenu par des connaissances sectorielles pointues. Nos gens de talent, nos méthodes convergentes et notre engagement indéfectible envers un service de qualité vous aident à établir des assises solides en matière d'observation et de déclaration fiscales ainsi que des stratégies fiscales viables pour favoriser la réalisation du potentiel de votre entreprise. Voilà comment EY se distingue.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site [https://www.ey.com/fr\\_ca/tax](https://www.ey.com/fr_ca/tax).

### À propos d'EY Cabinet d'avocats

EY Cabinet d'avocats s.r.l./s.e.n.c.r.l. est un cabinet d'avocats national, affilié à EY au Canada, spécialisé en droit fiscal, en immigration à des fins d'affaires et en droit des affaires.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site [https://www.eylaw.ca/fr\\_ca](https://www.eylaw.ca/fr_ca).

### À propos des Services en droit fiscal d'EY Cabinet d'avocats

EY Cabinet d'avocats compte l'une des plus grandes équipes spécialisées en matière de planification et de contestation fiscales du pays. Le cabinet a de l'expérience dans tous les domaines de la fiscalité, dont la fiscalité des sociétés, le capital humain, la fiscalité internationale, la fiscalité transactionnelle, les taxes de vente, les douanes et l'accise.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site [https://www.eylaw.ca/fr\\_ca/services/tax-law-services](https://www.eylaw.ca/fr_ca/services/tax-law-services).

© 2023 Ernst & Young s.r.l./s.e.n.c.r.l. Tous droits réservés.

Société membre d'Ernst & Young Global Limited.

*La présente publication ne fournit que des renseignements sommaires, à jour à la date de publication seulement et à des fins d'information générale uniquement. Elle ne doit pas être considérée comme exhaustive et ne peut remplacer des conseils professionnels. Avant d'agir relativement aux questions abordées, communiquez avec EY ou un autre conseiller professionnel pour en discuter dans le cadre de votre situation personnelle. Nous déclinons toute responsabilité à l'égard des pertes ou dommages subis à la suite de l'utilisation des renseignements contenus dans la présente publication.*

[ey.com/fr\\_ca](https://ey.com/fr_ca)