

Questions relatives à la TPS/TVH touchant les secteurs de l'immobilier et de la construction

Le 6 mai 2014

En bref

Ce *Point de vue fiscal* traite de questions relatives à la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) touchant les secteurs de l'immobilier et de la construction. Il porte sur les éléments suivants :

- le remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves;
- la déclaration de TPS/TVH (y compris l'avis 284 de l'Agence du revenu du Canada (ARC));
- les sociétés de personnes;
- les exigences de documentation pour les demandes de crédits de taxe sur les intrants (CTI).

En détail

Remboursement transitoire de la TVD pour habitations neuves

Le remboursement transitoire pour habitations neuves (le remboursement) a pour but de rembourser à l'acheteur ou au constructeur la TVD provinciale incluse dans les frais de construction d'habitations admissibles engagés avant le 1^{er} juillet 2010.

Admissibilité

Pour être admissible au remboursement, la construction doit avoir été complétée à au moins 10 % au 1^{er} juillet 2010.

Le constructeur doit également obtenir une lettre de conformité du gouvernement provincial.

Pour les habitations en propriété absolue, l'acheteur est admissible au remboursement lorsque la TVH s'applique au prix d'achat. L'acheteur peut céder le remboursement au constructeur ou le demander directement à l'ARC.

Pour les condominiums, le constructeur est admissible si la TVH s'applique à la vente ou si le redressement fiscal transitoire est payé.

Calcul du remboursement

Le remboursement est le produit :

- du « contenu estimatif de TVD » calculé à l'aide de la méthode de la surface utile ou de la méthode du prix de vente; et
- d'un facteur basé sur le degré d'achèvement au 1^{er} juillet 2010.

Demande de remboursement

Les dates pour demander le remboursement sont indiquées dans le tableau suivant :

	Méthode de la surface utile	Méthode du prix de vente
Après	le 1 ^{er} juillet 2010	que la TVH devient exigible
Avant		le 1 ^{er} juillet 2014

Les acheteurs et les constructeurs doivent s'assurer que les demandes de remboursement sont produites auprès de l'ARC au plus tard à la date d'échéance du 30 juin 2014.

Il importe que les constructeurs de condominiums qui ont déterminé que la méthode du prix de vente donne lieu à un remboursement plus important pour leurs unités utilisent néanmoins la méthode de la surface utile lorsqu'ils demandent le remboursement relatif aux unités admissibles qui sont invendues à l'approche de la date limite de production, même si cela donne lieu à un remboursement moins important.

Déclaration de la TPS/TVH

Choix concernant les coentreprises

En vertu des règles générales sur la TPS/TVH, une coentreprise n'est pas une « personne ». Par conséquent, à moins qu'un choix concernant les coentreprises ait été fait, tous les participants à une coentreprise doivent comptabiliser séparément leur part proportionnelle de la TPS/TVH à percevoir sur les ventes, ainsi que la TPS/TVH payée sur les achats de la coentreprise.

Le choix concernant les coentreprises en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi) permet une certaine souplesse en matière de déclaration de la TPS/TVH pour certaines coentreprises prescrites. Aux fins de la TPS/TVH, les participants à une coentreprise peuvent déterminer qu'un entrepreneur déclare toute la TPS/TVH au nom de la coentreprise. Cela simplifie considérablement les responsabilités en matière de conformité.

L'entrepreneur élu doit être :

- un membre qui a fourni des ressources et prend une part des revenus ou des pertes; ou
- un gestionnaire de la coentreprise.

Le choix concernant les coentreprises est actuellement disponible pour la plupart des coentreprises pétrolières et gazières et dans divers cas prescrits, qui incluent :

- les coentreprises qui entreprennent la construction d'un bien immeuble; ou
- les coentreprises dont le but est de tirer des revenus d'un bien immeuble par la vente, la location, la licence ou un accord semblable.

L'ARC est cependant d'avis que le choix ne s'applique qu'à ce qui se passe après l'acquisition et, dans le cas d'un bien immeuble, ne s'applique pas à l'acquisition de ce bien. En conséquence, chaque participant doit :

- s'inscrire à la TPS/TVH au plus tard à la date d'acquisition du bien immeuble acquis en lien avec une activité commerciale;
- demander tout CTI disponible pour sa part de la TPS/TVH sur les frais d'avant l'acquisition; et
- si une autocotisation est exigée à l'achat du bien immeuble, déclarer sa part respective de la TPS/TVH et demander tout CTI correspondant disponible.

Par la suite, les participants à la coentreprise peuvent décider qu'un entrepreneur comptabilise la TPS/TVH pour les activités postérieures à l'acquisition relatives au bien immeuble.

Budget fédéral de 2014

Le budget fédéral de 2014 propose de permettre à plus de coentreprises commerciales et à leurs participants

de compter sur le choix concernant les coentreprises. Bien que les détails des changements proposés ne soient pas annoncés, on espère que le choix sera étendu afin d'englober ce qui se passe avant l'acquisition, tel que mentionné ci-dessus.

Avis 284 de l'ARC

Pour les coentreprises qui ont choisi qu'une simple fiducie agisse à titre d'entrepreneur pour la déclaration de la TPS/TVH, l'avis 284 de l'ARC publié dernièrement réitère les préoccupations de l'ARC à l'égard de ces pratiques, tout en annonçant également un sursis provisoire de cotisation. Consultez notre bulletin *Point de vue fiscal*, « Simples fiducies, prête-noms et coentreprises : clémence administrative provisoire », au www.pwc.com/ca/pointdevuefiscal pour plus d'information.

Sociétés de personnes

Une société de personnes est considérée comme une « personne » distincte aux fins de la TPS/TVH. Si elle exerce une activité commerciale, la société de personnes doit être inscrite à la TPS/TVH et la déclarer sur ses activités. Une société de personnes ne peut désigner un associé, de la façon dont peut l'être l'entrepreneur par un choix concernant les coentreprises, pour s'occuper de toute la comptabilisation de la TPS/TVH pour la société de personnes.

Si quelqu'un d'autre que la société de personnes déclare les opérations de TPS/TVH au nom de la société de personnes, une cotisation peut alors être établie concernant :

- la société de personnes pour la non-déclaration de la TPS/TVH perçue; ou

- la personne qui demande les CTI sur les dépenses engagées par la société de personnes.

Il peut également y avoir problème concernant le droit de la société de personnes de demander les CTI pour la TPS/TVH payée, soit parce qu'elle n'était pas inscrite à la TPS/TVH lorsque la TPS/TVH a été payée ou parce que le délai pour demander les CTI est passé.

Exigences de documentation pour les demandes de CTI

L'acquéreur d'une fourniture taxable peut demander des CTI seulement s'il :

- est inscrit à la TPS/TVH;
- exerce une activité commerciale; et
- a des éléments probants suffisants.

Le Règlement sur les renseignements nécessaires à une demande de CTI (TPS/TVH) stipule que ces éléments probants doivent inclure :

- le nom du fournisseur et son numéro d'inscription à la TPS/TVH;
- le nom de l'acquéreur ou le nom :
 - sous lequel il exploite une entreprise; ou
 - de son mandataire ou représentant.

Les pièces justificatives incluent les factures, les reçus, les reçus de carte de crédit, les notes de débit, les livres ou grands livres de comptes et les contrats ou accords écrits.

Ces exigences de documentation touchent les CTI demandés par les coentreprises et les sociétés de personnes parce que les factures de fournisseur doivent être faites en spécifiant le nom du projet approprié et la bonne dénomination sociale. Pour vérifier le numéro de TPS d'un fournisseur, il faut consulter le registre en ligne de la TPS/TVH de l'ARC.

La TPS/TVH ne doit pas être payée si le fournisseur n'est pas inscrit et/ou s'il n'a pas fourni la documentation suffisante pour appuyer une demande de CTI par l'acquéreur.

Pour en discuter

Pour une discussion plus approfondie sur ces questions, veuillez communiquer avec votre conseiller de PwC ou avec l'une des personnes dont le nom figure ci-dessous :

Mario Seyer
514 205-5285
mario.seyer@ca.pwc.com

Stéphane Marcassa
514 205-5241
stephane.marcassa@ca.pwc.com

Tax News Network (TNN) offre à ses membres de l'information canadienne et internationale, des analyses et des renseignements inédits pour les aider à prendre des décisions fiscales et commerciales éclairées.

À vous de l'essayer! www.ca.taxnews.com ou 1 866 Tax News (1 866 829 6397).