



Remboursement de la TPS pour les acheteurs d'une première habitation

De quoi s'agit-il?

L'un des objectifs du gouvernement libéral est d'améliorer l'accessibilité des logements et de stimuler la construction de nouveaux logements. À cette fin, le 27 mai 2025, le gouvernement fédéral a proposé une loi visant à créer un nouveau remboursement pour aider les acheteurs d'une première habitation. Il permet aux acheteurs admissibles de récupérer la **totalité de la TPS fédérale** payée sur une habitation neuve dont le prix ne dépasse pas **1 million de dollars**, ce qui représente une économie d'impôt pouvant atteindre **50 000 dollars**. Pour les habitations dont le prix se situe entre **1 million et 1,5 million de dollars**, le remboursement diminue de façon linéaire. Par exemple, une habitation évaluée à 1,25 million de dollars peut bénéficier d'un remboursement de 50 % de la TPS (soit un remboursement de 25 000 dollars). Les habitations dont le prix est **égal ou supérieur à 1,5 million de dollars ne bénéficient d'aucun remboursement**.

La loi n'a pas encore été adoptée par le Parlement, mais les particuliers et les constructeurs doivent se familiariser avec les critères d'admissibilité. Une fois que la loi aura reçu la sanction royale, elle entrera en vigueur le 27 mai 2025.

Qui peut en bénéficier?

Pour être admissible, vous devez

- Avoir **18 ans ou plus**, et être citoyen canadien ou résident permanent.
- Être **acheteur d'une première habitation**, c'est-à-dire que ni vous ni votre époux/conjoint de fait n'avez vécu dans une habitation dont vous étiez propriétaire au cours de l'année civile en cours ou des quatre années civiles précédentes.
- Utiliser le logement comme **lieu de résidence principale**.
- S'il y a plusieurs acheteurs, au moins l'un d'entre eux doit être considéré comme un acheteur d'une première habitation et doit être le premier occupant. On peut supposer qu'il s'agit là d'un cas où un parent est tenu d'acheter le logement avec son enfant adulte à des fins de financement.

Quels sont les types de logements éligibles?

- Les **habitations neuves construites par un constructeur**, y compris celles situées sur un terrain loué.
- Les **habitations construites par le propriétaire**, lorsque vous (ou un entrepreneur) construisez sur votre terrain.
- Les **parts de coopérative d'habitation**, si la coopérative a payé la TPS/TVH.

[suite...]

Les délais

Pour en bénéficier :

- Le **contrat d'achat** doit être conclu avec le constructeur à **partir du 27 mai 2025 et avant 2031**;
- La construction doit **commencer avant 2031** et être **achevée en grande partie avant 2036** ; et
- Le transfert du titre de propriété doit avoir lieu avant **2036**.

Tout contrat signé **avant le 27 mai 2025**, même s'il est modifié ou renouvelé ultérieurement, **n'est pas admissible**.

Restrictions

- Un particulier ne peut pas demander le remboursement plus d'une fois au cours de sa vie.
- Un particulier ne peut pas demander le remboursement si son époux ou conjoint de fait l'a déjà demandé.
- **En cas de cession du contrat de vente, le cessionnaire assume les droits et obligations du cédant. Par conséquent, le remboursement ne sera pas disponible si le contrat de vente initial a été conclu avant le 27 mai 2025.**
- Si un contrat de vente pour une habitation neuve a été conclu avant le 27 mai 2025 et que le contrat est par la suite annulé et qu'un nouveau contrat de vente est conclu (ou que le contrat est modifié à cette fin), le remboursement ne sera pas accordé.

Demande de remboursement

- Si les constructeurs créditent le remboursement de la TPS/TVH en échange de la cession des droits au remboursement par l'acheteur, ils doivent savoir qu'ils assument le risque si l'acheteur ne remplit pas les conditions requises pour en bénéficier. Il peut être difficile pour les constructeurs de s'assurer que les conditions sont remplies.
- Si le constructeur ne crédite pas le remboursement, l'acheteur doit payer la TPS d'avance à la clôture et demander ensuite un remboursement à l'ARC.



Padgett

Padgett offre une gamme complète de services de gestion comptable et fiscale, ainsi qu'un service de paie aux petites entreprises des secteurs de service et de détail. La présente publication souligne certains faits nouveaux en matière de fiscalité, de finances et de commerce. Elle propose également certaines idées générales de planification fiscale pouvant appliquer à certaines situations. Cependant, vu la complexité des lois fiscales, la constance des changements découlant de faits nouveaux et la nécessité de déterminer si le contenu est applicable à un contribuable en particulier, il est important de consulter notre bureau avant de mettre en œuvre toute idée pouvant y être suggérée.