

## DANS CETTE ÉDITION

Que diriez-vous d'un revenu libre d'impôt ?	1
Retenue fiscale sur des paiements de loyer à un propriétaire non résident	4
TPS et TVH : quelques subtilités à connaître	4
Achat d'un bien auprès d'un non-résident : augmentation de la retenue	7
Qu'en disent les tribunaux?	8

## QUE DIRIEZ-VOUS D'UN REVENU LIBRE D'IMPÔT ?

Divers types de revenus ou d'avantages ne sont pas assujettis à l'impôt en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LIR). S'il vous arrive de toucher l'un ou l'autre, vous n'aurez aucun impôt à payer, voire même souvent aucun montant à déclarer.

Voici quelques types de revenus qui ne sont pas imposés, à la lumière des dispositions de la LIR, des interprétations de l'Agence du revenu du Canada (ARC) ou des décisions des tribunaux (disponibles sur [CanLii.org](http://CanLii.org)):

- **legs** et autre héritage d'une personne décédée ;
- **gain en capital** sur votre résidence, sous réserve des règles qui assurent que votre famille ne détient qu'une « résidence principale » à la fois. Si, toutefois, vous construisez une résidence dans l'intention première ou secondaire de la vendre, cette règle ne s'applique pas. Même si vous déménagez dans la résidence et l'habitez pendant un certain temps, vous ne pourrez bénéficier de l'exonération parce que votre gain sera un profit d'entreprise, non un gain en capital, et que l'exonération de résidence principale ne s'applique qu'aux gains en capital. De plus, vous devez déclarer le gain pour vous prévaloir de l'exonération (LIR, alinéa 40(2)b) et article 54 « résidence principale »);
- **indemnité** pour dommages causés aux activités d'une entreprise dans certaines circonstances (Cour d'appel fédérale (CAF), *Toronto Refiners & Smelters* (2002); Cour canadienne de l'impôt (CCI), décisions *Frank Beban Logging* (1998) et *Henco* (2014);
- indemnité pour **dommages psychologiques ou émotionnels** sur le lieu de travail, tel le harcèlement d'un employé, ou pour violations des droits de la personne (plusieurs décisions de la CCI, comme *Dunphy* (2009) et *Abenaim* ((2017), et diverses lettres d'interprétation de l'ARC);
- **dédommagement aux parents** pour le coût du transport d'élèves lorsque le conseil scolaire met fin à un service d'autobus (lettre d'interprétation de l'ARC, 2004);
- **dommages-intérêts pour rupture d'un contrat d'emploi** avant qu'il n'entre en vigueur (jugement de la Cour suprême du Canada, 1996 dans *Schwartz c. La Reine*);

- dommages-intérêts ou **indemnité pour dommage corporel**, y compris les règlements échelonnés et les montants adjugés par une Commission provinciale d'indemnisation des victimes d'actes criminels, ainsi que les règlements relatifs aux pensionnats indiens (Bulletin d'interprétation IT-365R2, et lettres d'interprétation de l'ARC);
- **secours aux sinistrés en cas de catastrophes**, pouvant provenir notamment d'un employeur (si l'objectif est philanthropique et non fondé sur l'emploi, et que l'employeur ne déduit pas le paiement) (lettres d'interprétation de l'ARC);
- **hébergement** et autres soins à domicile semblables que vous offrez dans votre propre résidence, dans la mesure où il ne s'agit pas pour vous d'une « entreprise » (LIR, alinéa 81(1)h);
- **cadeaux**, dans la mesure où ils ne constituent pas un revenu d'emploi ou un revenu d'entreprise déguisé;
- **subventions** en vertu de la plupart des programmes gouvernementaux, à moins que le *Règlement de l'impôt sur le revenu* ne stipule que le programme est assujéti à l'impôt, ou qu'il concerne votre entreprise (CCI, décision *Layton*, 1995);
- **revenu d'un « Indien inscrit »** gagné dans une réserve. Si vous n'êtes pas un Indien inscrit, cette exemption ne vous est pas destinée! Voir [le lien](#) pertinent pour les détails (*Loi sur les Indiens*, article 87);
- **gains d'une loterie ou d'autres jeux de hasard**, à moins que vous ne jouiez de façon si méthodique et assidue que ces activités constituent une « entreprise » dont vous pourriez déduire les pertes le cas échéant (Bulletin d'interprétation IT-213R, et diverses décisions des tribunaux);
- **remboursements de dépenses** à des bénévoles (lettre d'interprétation de l'ARC, 2005);
- **indemnités de grève d'un syndicat** (Cour suprême du Canada, jugement de 1990 dans *Fries c. La Reine*). Un cadeau en espèces d'un syndicat à un membre est en général également libre d'impôt;
- gains et revenus d'un **compte d'épargne libre d'impôt (CELI)**. Le montant que vous pouvez verser dans votre CELI diffère d'une année à l'autre; pour 2024, il est de 7 000 \$, plus toutes cotisations inutilisées des années précédentes. Si votre naissance est antérieure à 1992 et que vous n'avez jamais versé de cotisation, vous pouvez verser 95 000 \$ dans un CELI. Vous n'obtenez pas de déduction, mais tous les revenus de placement et les gains en capital dans le CELI seront libres d'impôt (à moins qu'il n'y ait tellement de transactions que le CELI soit assimilé à l'« exploitation d'une entreprise »);
- **prix d'un jeu télévisé**, même lorsque le contribuable a développé une expertise dans la matière faisant l'objet du jeu (CCI, décision *Turcotte*, 1998);
- **prestations sociales** et autres formes d'aide semblables. Celles-ci doivent être déclarées comme un revenu, mais une déduction compensatoire est prévue dans le calcul du revenu imposable (LIR, alinéas 56(1)u) et 1101(1)f));
- **indemnités pour accident du travail**. Celles-ci doivent être déclarées comme un revenu, mais une déduction compensatoire est prévue dans le calcul du revenu imposable (LIR, alinéas 56(1)v) et 1101(1)f)(ii));
- certains **avantages reliés à l'emploi** (voir le [Guide T4130](#) de l'ARC). Quelques exemples :
  - les cotisations de votre employeur à votre régime de pension agréé ou à un régime de soins de santé privé;
  - votre employeur peut vous donner chaque année jusqu'à 500 \$ de cadeaux et récompenses autres qu'en espèces, pour votre anniversaire de naissance ou pour Noël par exemple. Aussi, une récompense distincte autre qu'en espèces pour

de « longs états de services » ou pour un « anniversaire » pouvant atteindre 500 \$ peut ne pas être imposable; elle doit porter sur au moins cinq années de services et au moins cinq années depuis la dernière récompense. Voir [le lien](#) pertinent ;

- pension, logement et transport, sur un « chantier particulier » où vous accomplissez un travail de nature temporaire, ou un « endroit éloigné » de toute agglomération établie ;
- transport au travail, s'il est fourni directement par l'employeur ;
- uniformes, vêtements spéciaux ou chaussures de sécurité dont vous avez besoin pour votre travail.

#### EXEMPLES DE FAÇONS D'ÉCONOMISER DE L'IMPÔT EN PLANIFIANT DES REVENUS LIBRES D'IMPÔT

1. Supposons que vous perdiez votre emploi dans des circonstances qui vous causent un traumatisme émotionnel.

Si vous poursuivez votre employeur pour « congédiement injustifié » et que vous parvenez à un règlement, celui-ci sera imposable.

Si, par ailleurs, vous ne poursuivez pas seulement pour « congédiement injustifié » mais aussi pour dommage émotionnel et/ou violation des droits de la personne, au moins une partie du règlement pourrait être considérée comme une indemnisation pour les dommages personnels (émotionnels) que vous avez subis ou les violations des droits de la personne.

2. Supposons que votre employeur vous donne le choix entre divers avantages liés à votre emploi : utilisation d'une automobile de l'entreprise, ou régime de soins de santé (médicaux et dentaires). Les deux programmes ont le même coût pour votre employeur, de telle sorte que ce dernier ne se soucie pas du choix que vous faites.

Si vous optez pour l'automobile de l'entreprise, il s'agit d'un avantage imposable. Vous devrez déclarer, à titre de revenu d'emploi dans votre déclaration de revenus, un montant annuel au titre des « frais pour droit d'usage » égal à 24 % du coût initial de l'automobile, ou aux 2/3 du coût de location, plus un montant au titre des frais de fonctionnement si l'employeur paie ces frais. (Ces montants inclus figureront dans vos feuillets T4 et, de ce fait, entreront dans le calcul de votre revenu d'emploi aux fins de l'impôt.) Vous paierez donc l'impôt sur cet avantage.

Si vous optez pour le régime de soins de santé, vous n'aurez pas d'avantage imposable (sauf aux fins de l'impôt du Québec), que l'employeur paie les primes du régime ou que vous touchiez des prestations de soins de santé comme le remboursement de médicaments ou de soins dentaires. Votre facture d'impôt sur le revenu sera donc moindre.

3. Planification à long terme : vous pouvez choisir entre acheter une maison pour y habiter, ou continuer de louer un logement et investir votre argent.

Si vous investissez dans des valeurs mobilières (non dans un CELI), le rendement de vos placements sera normalement imposable, soit en entier comme revenu d'intérêts, ou un peu moins comme revenu de dividendes, soit pour la moitié comme gains en capital. Le loyer que vous payez pour un logement n'est pas déductible (si ce n'est dans la mesure où vous y exploitez une entreprise à domicile).

Si vous « investissez » dans votre propre maison pour y habiter, puis la vendez en réalisant un gain dans 5 ou 10 ans, le gain en capital sera libre d'impôt.

Certes, il peut être difficile de prédire si les valeurs des maisons résidentielles augmenteront au même rythme que le rendement que vous pourrez obtenir en investissant dans des titres de placement. Toutefois, il est également difficile de prédire ce que vous rapporteront ces actions et parts de fonds de placement dans 5 ou 10 ans!

## RETENUE FISCALE SUR DES PAIEMENTS DE LOYER À UN PROPRIÉTAIRE NON-RÉSIDENT

Sous la rubrique « Qu'en disent les tribunaux? » de notre Bulletin de fiscalité de septembre 2023, nous avons traité de la cause *3792391 Canada Inc. c. Le Roi*, [2023 CCI 37](#), dans laquelle un locataire avait loué un appartement en copropriété à Montréal, et l'avait habité, depuis 1996. En 2010, le locataire avait signé un contrat de renouvellement du bail de 3 ans avec la propriétaire de l'appartement. Le bail donnait pour la propriétaire de l'appartement une adresse canadienne, même s'il y était indiqué qu'elle l'avait signé en Italie et si son adresse de courriel appartenait au domaine « it ». Le locataire faisait payer le loyer par son entreprise à la propriétaire.

En 2018, après que l'entreprise eut payé 174 000 \$ de loyer de 2011 à 2016, l'ARC a imposé à la société une retenue d'impôt des non-résidents de 25 % (plus de 43 000 \$), plus intérêt et pénalité, parce que la propriétaire de l'appartement n'était pas une résidente du Canada. L'appel de la société auprès de la CCI a été rejeté. Fait à noter, on n'a pas tenu compte du fait que le locataire ne savait pas que la propriétaire de l'appartement était non-résidente.

Les médias se sont emparés de l'affaire, mettant en lumière le problème lié au fait que les locataires résidentiels ne connaissent pas toujours ces détails au sujet de leurs propriétaires. Le 18 mai 2024, le ministère du Revenu national a répliqué en déclarant sur Twitter (maintenant « X ») qu'il s'agissait d'une « situation extrêmement rare » et que « **l'ARC n'avait pas l'intention de récupérer auprès de particuliers locataires toute partie impayée des impôts de propriétaires non résidents** ».

## TPS ET TVH : QUELQUES SUBTILITÉS À CONNAÎTRE

La taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente harmonisée (TVH) forment un système très complexe, comportant une myriade de règles et exceptions particulières. De nombreux détails ont changé depuis l'entrée en vigueur de la TPS en 1991.

Voici une bonne douzaine de règles singulières relatives à la TPS/TVH tirées de la *Loi sur la taxe d'accise (LTA)* – certaines moins connues que d'autres – qui pourraient avoir une incidence sur votre entreprise. À noter : alors que la TPS et la TVH sont administrées par l'ARC dans l'ensemble du Canada, elles le sont par Revenu Québec (RQ) au Québec.

- 1. Cliniques médicales et autres cliniques de soins de santé.** Lorsque les revenus sont partagés entre un médecin (ou autre professionnel de la santé) et une clinique, il arrive souvent qu'on ne sache pas clairement *si la clinique paie le médecin* pour les soins de santé (fourniture exonérée), ou *si le médecin paie la clinique* pour l'utilisation des installations de cette dernière (fourniture taxable). La réponse dépend à la fois des ententes contractuelles et des faits. (Voir la [Politique P-238](#) de l'ARC.) Ces ententes doivent être soumises à l'examen attentif d'un expert de la TPS/TVH si l'on veut s'assurer que les taxes soient dûment calculées et remises par les bonnes parties. Sans cela, la surprise pourrait être désagréable (et coûteuse) si l'ARC ou RQ venait à auditer l'une ou l'autre entreprise!
- 2. Services de soins de santé de nature esthétique.** Une chirurgie esthétique (par exemple, redrapage du visage, blanchiment dentaire, élimination de taches pigmentaires au laser) est taxable à moins qu'elle ne soit exigée à des fins médicales ou reconstructives. Cette règle s'applique en fait à tous les services de soins de santé assimilables à des soins esthétiques. Par exemple, **un service infirmier ou un service d'hygiène dentaire**

relatif à un traitement esthétique peut être taxable, même si ces services sont normalement exonérés.

3. **Les frais entre sociétés liées** peuvent souvent être exemptés de TPS par la production d'un choix particulier (article 156 de la LTA, formulaire RC4616) auprès de l'ARC ou de RQ, mais seulement si ce choix vise simplement la suppression d'un flux de trésorerie. Ce choix ne doit pas entraîner une économie de taxe. Si l'une des sociétés effectue des fournitures exonérées comme des locations résidentielles ou des services de soins de santé (de telle sorte qu'elle ne peut se prévaloir de l'intégralité des crédits de taxe sur les intrants), les sociétés ne peuvent faire ce choix. De plus, si le choix a été fait avant 2015 au moyen de l'ancien formulaire GST25, il n'est plus valide et les sociétés risquent d'être imposées pour ne pas avoir perçu et remis la TPS/TVH. En outre, si deux sociétés appartiennent au même *particulier*, plutôt que d'être sous le contrôle commun d'une *société*, le choix ne peut être exercé et elles doivent se facturer la TPS/TVH entre elles.
4. Ce ne sont pas tous les **services de soins de santé** qui sont exonérés. Ceux qui ne sont pas réglementés par au moins cinq provinces, ou couverts par une assurance santé publique dans au moins deux provinces, ne sont généralement pas sur la liste des fournitures « exonérées ». Par exemple, les services de **massothérapeutes, de kinésiothérapeutes et d'homéopathes** sont taxables, même s'ils sont réglementés par la province! (Une exception est prévue pour un « petit fournisseur », n'effectuant pas plus de 30 000 \$ de fournitures taxables annuelles, qui choisit de ne pas s'inscrire au fichier de la TPS/TVH.)
5. Les **services** sont habituellement taxés en fonction de l'**adresse du client**. Ainsi, en général, si un consultant en Ontario facture un client en Alberta, seule la TPS de 5 % s'applique, mais si un consultant en Alberta facture un client en Ontario, la TVH ontarienne de 13 % s'applique. Cette règle compte cependant

de nombreuses exceptions. L'une d'elles vise les « **services personnels** » (par exemple les coupes de cheveux), qui sont taxés selon l'endroit où ils sont fournis, mais cette particularité exclut les « **services professionnels** » (avocat, comptable ou autre) normalement assujettis à la règle générale! Cette disposition peut donner des résultats surprenants. Par exemple, un hôtel ayant une installation thermale qui offre la massothérapie devrait vraisemblablement facturer la TPS/TVH en fonction de la province de résidence du client, si la thérapie est un service « professionnel ».

6. Le **vendeur d'un bien immeuble** dont le prix inclut la TPS/TVH (s'il n'a pas pu demander un crédit de taxe sur les intrants au moment de l'achat du bien, pour diverses raisons) peut souvent récupérer cette TPS/TVH, par le biais d'un crédit ou d'un remboursement spécial de la taxe sur les intrants. Avocats, notaires et comptables qui conseillent des vendeurs omettent souvent de prendre en considération ces règles obscures, consignées aux articles 193 et 257 de la LTA.
7. Si vous achetez un **service ou un bien incorporel** (par exemple un service de conseil ou un logiciel téléchargé) à l'**extérieur du Canada**, et qu'on ne vous facture pas la TPS/TVH, vous avez généralement une obligation légale d'autocotisation et de versement de la TPS/TVH à l'ARC, à moins que l'achat ne soit fait pour une entreprise qui demande l'intégralité des crédits de taxe sur les intrants de toute façon. On parle ici de « **fourniture taxable importée** ». L'ARC n'a pas l'habitude de réclamer ces taxes aux consommateurs, bien qu'elle puisse le faire en loi. Cependant, si vous achetez une fourniture taxable importée aux fins de votre entreprise, et que vous n'êtes pas en mesure de demander des crédits de taxe sur les intrants (parce que vos ventes sont exonérées, par exemple), l'ARC ou RQ pourrait le découvrir lors d'un audit de votre entreprise et vous les réclamer.

8. Si un **mandataire** inscrit au fichier de la TPS **vend des produits pour un mandat qui n'est pas tenu de percevoir la taxe**, il est considéré que ce mandataire a acheté et vendu le bien du mandant, et qu'il doit percevoir la TPS/TVH sur le prix complet facturé au client. Supposons, par exemple, que vous avez un bateau d'occasion (que vous avez utilisé pour votre propre agrément) que vous souhaitez vendre. Vous le confiez à un courtier en bateaux, qui le vend pour vous et prend une commission. Le courtier doit percevoir et remettre la TPS/TVH sur le prix complet de la vente (pas seulement sur la commission), même si vous n'auriez pas eu à le faire si vous aviez vendu le bateau vous-même.
9. Si votre entreprise perçoit un « **dépôt** » auprès d'un client, aucune TPS/TVH ne s'applique tant que vous ne l'imputez pas à titre de « contrepartie » de l'achat. Cependant, à la lumière d'une décision de la CCI (*Tendances et Concepts Inc.*, 2011), ce que vous croyez être un « dépôt » pourrait être en réalité un « acompte », auquel la TPS/TVH s'applique dès que vous avez encaissé la somme. De même, une fois que vous avez **facturé** un montant, l'entièreté de la TPS/TVH sur ce montant est normalement « exigible » et doit être versée pour la période de déclaration. Ces règles sont biscornues et, si vous ne les appliquez pas correctement, votre entreprise, lorsque l'ARC ou RQ la soumettra à un audit, se verra imposer pour ne pas avoir versé la TPS/TVH dans la bonne période de déclaration.
10. Si vous **vendez un immeuble commercial** à un acheteur inscrit aux fins de la TPS, ce dernier constate normalement la TPS/TVH et demande habituellement en compensation un crédit de taxe sur les intrants, de telle sorte qu'il ne paie en fait aucun montant de taxe. Cependant la vente est toujours « taxable » aux fins de la TPS/TVH. En conséquence, si votre convention d'achat-vente précise que toute TPS/TVH est « incluse » dans le prix de vente, selon la province, vous ne recevrez que 100/105, 100/113

ou 100/115 du prix de vente à la conclusion de l'opération. Attention donc au libellé de la convention!

11. La vente d'un **terrain vacant** est souvent exonérée lorsqu'elle est effectuée par un particulier, mais les exceptions sont nombreuses. Par exemple, si vous avez précédemment divisé le terrain en plus de deux parties, la vente sera taxable. Si vous avez loué le terrain, elle pourrait être taxable. Une vente par une société est presque toujours taxable. Si une ferme comporte une maison de ferme, la partie attribuable à cette maison (plus un demi-hectare de terrain) est habituellement exonérée. Ici encore, une foule de règles et d'exceptions sont prévues, et vous devriez demander l'avis d'experts pour vous assurer de bien faire les choses.
12. Si votre entreprise **poursuit une autre personne pour rupture de contrat**, et que le contrat d'origine incluait la TPS/TVH, tout montant que vous recevez en dommages-intérêts ou en règlement sera normalement considéré comme incluant la TPS/TVH, de telle sorte que vous devrez remettre la taxe extraite du total et que le défendeur pourrait être en mesure de demander un crédit de taxe sur les intrants.
13. Un **musicien** employé qui est également inscrit au fichier de la TPS peut souvent demander des crédits de taxe sur intrants pour la taxe payée sur l'achat d'instruments de musique utilisés dans le cadre de son emploi, en vertu d'une règle particulière du paragraphe 199(5) de la LTA.

Comme vous pouvez le voir, la TPS et la TVH sont fort complexes. Les mesures législatives et les règlements font des milliers de pages. Ce qui précède ne fait qu'effleurer cette complexité.

## ACHAT D'UN BIEN AUPRÈS D'UN NON-RÉSIDENT : AUGMENTATION DE LA RETENUE

Si vous achetez un bien immeuble - tel une maison ou un appartement en copropriété, ou un immeuble commercial - auprès d'un non-résident du Canada, vous devez connaître votre **obligation de retenue à la source** à moins que le vendeur vous fournisse un « certificat en vertu de l'article 116 » provenant de l'ARC.

Les non-résidents ne sont en général assujettis à l'impôt sur le revenu canadien que sur certains revenus de source canadienne. L'une de ces sources est constituée des gains en capital sur des « biens canadiens imposables », qui incluent en général les immeubles canadiens, les actions de sociétés dont la valeur est principalement attribuable à des immeubles canadiens, et certains autres biens. Certes, un non-résident qui vend un bien canadien peut ne pas avoir d'autres biens au Canada, et l'ARC pourrait alors être incapable de procéder au recouvrement de l'impôt exigible. Pour résoudre ce problème, l'article 116 de la LIR rend l'acheteur potentiellement redevable de l'impôt sur les gains en capital du vendeur.

Si vous achetez un bien canadien imposable auprès d'un non-résident, vous devez alors **retenir 25 % du prix d'achat** et en remettre le montant à l'ARC. Si vous ne le faites pas, l'ARC peut vous réclamer ce montant. (Le taux de 25 % reflète le taux d'impôt maximal type d'environ 50 % sur les gains en capital imposables qui, pour nombre d'années jusqu'au 25 juin 2024, équivalait à la moitié des gains en capital réels.)

Pour éviter que vous reteniez ces 25 %, le non-résident peut demander à l'ARC un « certificat en vertu de l'article 116 », libérant l'acheteur de son obligation de retenue. Le non-résident doit calculer le montant de l'impôt à payer sur le gain, et verser ce montant à l'ARC, afin de pouvoir obtenir le certificat.

Normalement, votre avocat ou notaire spécialisé en immobilier sera parfaitement au courant de cette question et s'assurera que, si le vendeur est un non-résident, il vous fournit un certificat en vertu de l'article 116 avant que le prix d'achat ne lui soit versé.

Notez par ailleurs que cette règle peut également s'appliquer à la **vente du droit d'un acheteur en vertu d'une convention d'achat-vente**, qui est un « droit » d'acquérir un immeuble, et répond ainsi à la définition de bien canadien imposable.

### EXEMPLE

Supposons que vous envisagiez d'acheter un appartement en copropriété qui n'est pas encore terminé mais est en construction depuis un certain temps. Une non-résidente a signé, il y a trois ans, une convention en vue de l'achat de l'appartement auprès de l'entrepreneur alors que le coût était de 200 000 \$, et a versé un dépôt de 20 000 \$. Compte tenu de l'augmentation des prix de l'immobilier local, l'appartement terminé vaudra 300 000 \$. La non-résidente accepte de vous « vendre » son droit en vertu de la convention d'achat, avec le consentement de l'entrepreneur, pour 120 000 \$ (soit l'augmentation de la valeur de l'appartement, plus le dépôt de 20 000 \$ qui sera toujours à votre crédit à la conclusion de l'entente).

Cette vente est celle d'un bien canadien imposable, et votre avocat ou notaire devrait vous conseiller de retenir 25 % des 120 000 \$, de telle sorte que l'ARC ne vous impose pas pour ce montant. (Il pourrait y avoir certains cas où la convention fiscale entre le Canada et le pays du non-résident vous libère de cette obligation mais, même dans ces cas, l'allégement ne peut s'appliquer que si vous informez l'ARC de l'achat dans les 30 jours suivant la conclusion de l'entente.) Pour éviter cette retenue, le non-résident devra obtenir de l'ARC un certificat en vertu de l'article 116.

Certains avocats ou notaires ignorent l'existence de cette obligation d'obtenir un certificat en vertu de l'article 116 sur le transfert de droits en vertu d'une convention d'achat-vente.

Notez enfin que la retenue passe à **50 % s'il s'agit d'un bien amortissable** (tel un immeuble locatif qui peut perdre de la valeur). De plus, **le taux de 25 % passera à 35 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025**, à la lumière d'un avant-projet de loi déposé le 10 juin 2024, dans le cadre de l'augmentation du taux d'inclusion des gains en capital qui est passé de 1/2 à 2/3 le 25 juin 2024.

## QU'EN DISENT LES TRIBUNAUX?

*Remboursement de la TPS sur les habitations neuves accepté pour une maison d'allée au-dessus d'un garage*

Le remboursement de la TPS/TVH sur les habitations neuves permet de recouvrer une partie de la TPS/TVH payée sur la construction ou la rénovation majeure d'un immeuble d'habitation. Le montant du remboursement varie selon la valeur de l'habitation achevée; dans le cas du remboursement fédéral, il disparaît dès lors que la valeur de l'habitation dépasse 450 000 \$. Cependant, en Ontario, même dans le cas d'une habitation plus luxueuse, le remboursement vise 6 des 8 points de la portion de 8 % de TVH payable sur les coûts de construction (ou sur l'habitation), sans dépasser 24 000 \$.

Dans la récente décision *Litman*, [2024 CCI 58](#), M. Litman avait construit une « maison d'allée » au-dessus du garage de sa maison à Ottawa, pour y loger sa belle-mère. Il a demandé le remboursement pour habitations neuves. L'ARC lui a refusé ledit remboursement en affirmant qu'il ne respectait pas le critère de la « rénovation majeure », qui exige que l'habitation existante soit vidée et reconstruite. M. Litman a interjeté appel auprès de la CCI. La cour a accueilli l'appel et accordé le remboursement. La « maison d'allée » était admissible comme « immeuble d'habitation en soi », même si elle faisait partie de la même propriété que la maison de M. Litman. Ce dernier avait donc droit au remboursement.

*Le présent bulletin résume les faits nouveaux survenus en fiscalité ainsi que les occasions de planification qui en découlent. Nous vous recommandons, toutefois, de consulter un expert avant de décider de moyens d'appliquer les suggestions formulées, pour concevoir avec lui des moyens adaptés à votre cas particulier.*

**Marcil Lavallée**

### OTTAWA

400-1420 place Blair Towers Place  
Ottawa ON K1J 9L8  
T 613 745-8387  
F 613 745-9584

### GATINEAU

100-200 rue Montcalm St  
Gatineau QC J8Y 3B5  
T 819 778-2428  
F 613 745-9584

**Marcil-Lavallee.ca**

Marcil Lavallée, S.E.N.C. I.G.P.

Société de comptables professionnels agréés  
Partnership of Chartered Professional Accountants



Un membre indépendant de  
Moore North America, Inc.

Marcil Lavallée est un cabinet indépendant membre de l'Association Moore North America, Inc. (MNA) qui, à son tour, est membre régional de Moore Global Network Limited (MGNL). Tous les cabinets associés à MNA sont des entités détenues et gérées de manière indépendante. Leur appartenance ou leur association avec MNA ne doit pas être interprétée comme constituant ou impliquant un partenariat entre eux.