

---

## INSTRUCTIONS CONCERNANT LA TPS ET LA TVQ

### DIRECTIVES GÉNÉRALES

Tous les contrats d'achat de biens ou de fourniture de services de même que toutes les pièces justificatives et les factures acquittées pour la réalisation aussi bien que l'exploitation du projet devront mentionner :

- le montant de TPS et de TVQ à payer (ou indiquer que la TPS et la TVQ sont incluses) de même que le taux de TVQ applicable;
- le numéro d'inscription aux fins de la TPS et de la TVQ de la personne ou de l'entreprise qui réclame ces taxes (pour la TPS, ce numéro doit avoir 9 chiffres et pour la TVQ, ce numéro est constitué d'une séquence de 10 chiffres).

Le tableau qui suit indique si l'organisme doit s'inscrire auprès de Revenu Québec aux fins de la TPS et de la TVQ, ainsi que la façon dont l'organisme doit procéder pour le paiement de la TPS et de la TVQ au cours de la réalisation du projet.

L'organisme doit s'assurer de conserver toutes les pièces identifiant la TPS et la TVQ payées afin d'être en mesure de réclamer les remboursements de 50 % de TPS et de TVQ destinés aux organismes à but non lucratif (OBNL) admissibles. Le tableau contient les exigences de la Société d'habitation du Québec (SHQ) en ce qui concerne le tableau de la réclamation des remboursements de taxes.

### OFFRE D'ACHAT

Le vendeur devra attester dans l'offre d'achat que la vente est ou n'est pas assujettie à la TPS et à la TVQ. Si la vente est assujettie à la TPS et à la TVQ, l'offre contiendra les informations sur le calcul de la TPS et de la TVQ à payer, de même que le numéro d'inscription du vendeur aux fins de la TPS et de la TVQ.

### ADMISSIBILITÉ AUX REMBOURSEMENTS

Selon la définition prévue par la loi fédérale, un OBNL est une personne morale qui est constituée et administrée exclusivement à des fins non lucratives et dont aucun revenu n'est payable à un propriétaire, un membre ou un actionnaire ou ne peut par ailleurs être disponible pour servir à leur profit personnel, à l'exclusion d'un particulier, d'une succession, d'une fiducie, d'un organisme de bienfaisance, d'une municipalité ou d'un gouvernement. Une coopérative peut constituer un OBNL, si ces conditions sont remplies (en ce sens, la coopérative ne doit pas verser d'intérêts provenant de ses parts ni accorder de ristourne à ses membres). Ainsi, un OBNL et particulièrement une coopérative qui est un OBNL pourra éventuellement demander un remboursement partiel de 50 % des TPS et TVQ payées à la condition que leur pourcentage de financement public soit d'au moins 40 %.

---

## PRÊT À REMBOURSEMENT CONDITIONNEL

Afin de déterminer le montant de financement public d'un OBNL, on doit prendre en considération toute somme d'argent, y compris un prêt à remboursement conditionnel, qui est facilement déterminable et qui est payée ou payable à l'OBNL par un subventionnaire soit en vue de l'aider financièrement à atteindre ses objectifs et non en contrepartie de fournitures, soit en contrepartie des biens ou des services qu'il met à la disposition d'autres personnes au moyen de fournitures exonérées ([art. 259](#)). À cet égard, la SHQ se qualifie de subventionnaire au sens du *Règlement sur les remboursements aux organismes de services publics (TPS)*.

De plus, étant donné que la SHQ verse des montants d'argent à un OBNL afin de l'aider financièrement à atteindre ses objectifs sous forme de prêts qui sont gagnés graduellement, ces prêts constituent des montants de financement public pour autant que les dispositions de l'entente entre la SHQ et l'OBNL permettent de conclure qu'il s'agit effectivement de prêts à remboursement conditionnel. Par conséquent, l'OBNL doit en tenir compte dans le calcul de son pourcentage de financement public pour l'exercice au cours duquel ils sont payés ou payables.

## POURCENTAGE DE FINANCEMENT PUBLIC

Par ailleurs, l'OBNL doit déterminer son pourcentage de financement public en prenant le plus élevé des montants suivants :

- le montant total de financement public pour les deux exercices précédents de l'OBNL divisé par le revenu total pendant cette même période (incluant le financement public);
- le montant total de financement public pour l'exercice en cours divisé par le revenu total pour l'exercice en cours (incluant le financement public).

Référence : *FPZ-523- [Organisme sans but lucratif – financement public](#)*

Cette règle permet donc à un OBNL qui ne reçoit qu'un faible pourcentage de financement public dans un exercice de se qualifier quand même à titre d'OBNL admissible si son financement public au cours des deux exercices précédents est d'au moins 40 %. En l'occurrence, l'effet de cette règle pourrait limiter à trois ans l'admissibilité d'un OBNL au remboursement partiel de la TPS et de la TVQ dans le cas où il ne reçoit qu'une subvention dans un exercice donné à l'égard d'un projet dont la réalisation s'échelonne sur quelques années, sans recevoir de subventions dans les exercices postérieurs.

Ainsi, afin de calculer le pourcentage de financement public d'un OBNL, il faut inclure dans les revenus totaux de l'organisme le loyer payé par les locataires, le supplément de loyer payé par la SHQ et la subvention payée par la SHQ sous forme de versements mensuels. Dans le cas où la subvention ainsi que le supplément au loyer payés par la SHQ représentent au moins 40 % des revenus totaux de l'OBNL pour l'exercice en cours ou au cours des deux exercices précédents, un remboursement partiel de 50 %, de la TPS et de la TVQ payées, peut être demandé. À noter qu'il est possible de déduire 25 % des revenus de loyers payés par les locataires (*FPZ-523*).

---

## DEMANDE DE REMBOURSEMENT

Selon la Loi fédérale, dans le cas où un OBNL qui est un inscrit demande un remboursement partiel de la TPS et de la TVQ, il doit présenter sa demande de remboursement partiel à la même fréquence qu'il produit ses déclarations normales de TPS et de TVQ, soit mensuellement, trimestriellement ou annuellement. La fréquence de production est déterminée en fonction de ses fournitures taxables. De plus, dans une déclaration de TPS et de TVQ, un OBNL inscrit peut déduire le montant de remboursement partiel qu'il demande de tout montant au titre de la TPS et de la TVQ qu'il doit remettre. À noter que l'organisme doit produire le formulaire *FPZ-523* à chaque fin d'exercice pour prouver son financement public sauf si l'organisme se qualifie comme organisme de bienfaisance. Cependant, l'organisme n'a plus à fournir son rapport annuel ou ses états financiers. L'organisme a quatre ans suivant la date à laquelle l'organisme doit produire sa déclaration de TPS/TVQ pour la période où il a engagé les dépenses. Référence : Revenu Canada ([RC 4081](#))

Si l'OBNL n'est pas inscrit, il ne peut présenter qu'une seule demande de remboursement partiel par semestre d'exercice. Il doit présenter sa demande de remboursement partiel dans un délai de quatre ans suivant le dernier jour de la déclaration au cours de laquelle la TPS/TVQ est devenue payable.

## INSTRUCTIONS CONCERNANT LA TPS ET LA TVQ

1	Votre organisme réalise un projet soumis à la règle de fourniture à soi-même (construction neuve, rénovation majeure ou recyclage) d'un immeuble d'habitation.	
2	Votre projet comprend un espace commercial.	

### A) INSCRIPTIONS AUX FINS DE LA TPS ET DE LA TVQ

3	<b>Si aucune des cases 1 ou 2 n'est cochée</b> , votre organisme n'a pas à s'inscrire auprès de Revenu Québec aux fins de la TPS et de la TVQ en fonction de toutes ses dépenses taxables reliées à la réalisation de son projet ( <i>allez à la case 8 de la présente annexe</i> ).
4	<b>Si l'une des deux cases 1 ou 2 est cochée</b> , votre organisme peut s'inscrire auprès de Revenu Québec au moment de l'engagement définitif. L'inscription se fait à l'aide du formulaire <a href="#">LM-1</a> .

Vous devez :

- a) À l'item 4.1 « Produits et services offerts » du formulaire LM-1 inscrire l'activité commerciale qui s'applique à votre organisme :
- Lorsque la case 1 seulement de la présente annexe est cochée, votre organisme s'inscrit uniquement pour la réalisation du projet. Votre organisme est considéré comme ayant une activité commerciale et vous devez inscrire : fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation.
  - Lorsque la case 2 seulement de la présente annexe est cochée, votre organisme s'inscrit pour la réalisation et l'exploitation d'un espace commercial. Vous devez donc inscrire : location d'un espace commercial ou exploitation d'un commerce, selon le cas. Lorsque l'ensemble de vos revenus de nature commerciale prévus est de moins de 30 000 \$, l'inscription n'est pas obligatoire au sens de la loi, mais la SHQ peut exiger de votre organisme qu'il s'inscrive afin de récupérer la TPS et la TVQ payables sur les dépenses reliées à cette (ces) activité(s) commerciale(s) et ainsi diminuer le coût de la portion commerciale de votre projet.
  - Lorsque les deux cases sont cochées, votre organisme s'inscrit pour les deux activités suivantes :
    - fourniture à soi-même d'un immeuble d'habitation;
    - location d'un espace commercial ou exploitation d'un commerce, selon le cas.
- b) À l'item 5 du formulaire LM-1, à l'endroit prévu pour la « date d'entrée en vigueur », inscrire la date correspondant à la première dépense effectuée pour la réalisation du projet (*cette date doit correspondre à la « date effective de l'inscription »* de votre organisme aux fins de la TPS/TVQ.

À noter que si votre organisme offre du logement d'urgence, c'est-à-dire que le but est d'offrir un lieu d'hébergement pour une clientèle en difficulté, ceci n'est pas considéré comme un immeuble d'habitation.

En effet, comme la période de séjour est souvent de moins de 60 jours et qu'il n'y a pas de bail, ceci ne cadre pas dans la définition d'immeuble d'habitation.

Le service d'hébergement ainsi que tous soins infirmiers et services de surveillance offerts à des résidents, dont l'aptitude physique ou mentale, sur le plan de l'autonomie ou de l'autocontrôle est limitée, sont considérés comme une activité exonérée au sens de la LTA ([Annexe V, partie II](#)). Il n'y a pas de règle de fourniture à soi-même, car ce principe s'applique seulement aux immeubles d'habitation ([art. 191](#)).

	<p>De ce fait, l'organisme qui fait construire ce genre d'immeuble pour ce type de clientèle ne pourra pas s'inscrire aux fins de la TPS/TVQ dans le but de réclamer des CTI/RTI puisqu'il n'y a pas de fourniture taxable.</p> <p>À noter que cela ne change rien au principe de remboursement partiel pour les organismes de services publics (OSP) (voir encadré 8).</p> <p>À noter également que s'il s'agit d'un achat simple avec rénovation mineure, il n'y a pas lieu de s'inscrire ni de s'autocotiser.</p>
--	--

**B) PAIEMENT DE LA TPS ET DE LA TVQ SUR LES COÛTS DE RÉALISATION DU PROJET (fourniture à soi-même ou autocotisation)**

<b>5</b>	<p><b>Si la case 1 seulement est cochée, votre organisme devra procéder comme suit :</b></p> <p><b>a)</b> Payer la TPS et la TVQ sur les achats de produits et services nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p><b>b)</b> Mensuellement, trimestriellement ou annuellement et jusqu'à la fin de la réalisation du projet, réclamer de Revenu Québec le remboursement intégral de la TPS et de la TVQ ainsi payées (sous forme de crédit de taxes sur intrants (CTI) et de remboursement de taxes sur intrants (RTI). Pour ce faire, vous aurez à remplir le formulaire de déclaration habituelle combinée TPS-TVQ (<a href="#">FP-500</a>) que vous fera parvenir Revenu Québec.</p> <p><b>c)</b> À la plus éloignée des dates suivantes : le jour où la construction est achevée en grande partie (90 %) ou le jour où vous transférez l'utilisation d'une unité de logement à une personne aux termes d'un bail, l'organisme doit verser à Revenu Québec (autocotisation), une TPS et une TVQ égale au plus élevé de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- total des taxes sur la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation;</li></ul> <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- total des taxes réellement payées et payables sur les coûts de construction.</li></ul> <p><b>d)</b> Si l'organisme est un non-inscrit, les formulaires à remplir pour l'autocotisation ainsi que pour les remboursements de TPS/TVQ que l'organisme aurait eu droit s'il avait été un inscrit sont le <a href="#">FP-505</a>, <a href="#">FP-189</a> et <a href="#">VD-403</a> respectivement.</p>
----------	--

<p><b>6</b></p>	<p><b>Si la case 2 seulement est cochée, votre organisme devra :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>a)</b> Payer la TPS et la TVQ en fonction de toutes ses dépenses taxables reliées à la réalisation de son projet.</li><li><b>b)</b> Jusqu'à la fin de la réalisation du projet, réclamer mensuellement, trimestriellement ou annuellement à Revenu Québec le remboursement de la TPS et de la TVQ payées sur la réalisation de l'espace commercial seulement, sous forme de crédit de taxes sur intrants (CTI) et de remboursement de taxe sur intrants (RTI). Pour ce faire, vous devrez utiliser le formulaire de déclaration habituelle (FP-500) que vous fera parvenir Revenu Québec. Exception pour OSP (voir détail en 7).</li><li><b>c)</b> Le principe de fourniture à soi-même ne s'applique pas pour la portion commerciale.</li></ul>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Si les cases 1 et 2 sont cochées :</b></p> <p>À noter que votre organisme devra procéder de la façon décrite en 6 pour la portion commerciale. À noter que pour les organismes de services publics, la règle générale précise que toute fourniture d'immeuble par bail pour une période d'un mois et plus est exonérée, donc ne donne pas droit aux CTI/RTI. L'article <a href="#">211</a> permet cependant de faire le choix de la rendre taxable, ce qui permettra de réclamer les CTI/RTI. La location à court terme est cependant taxable si aux fins d'activités commerciales et que le loyer dépasse 20 \$ par jour.</p> <p>Il devra également procéder de la façon décrite en 5 pour la portion résidentielle du projet. À noter que pour la portion résidentielle, même si elle constitue une fourniture exonérée, le processus de fourniture à soi-même permet de réclamer les CTI/RTI sur les coûts de construction puisqu'elle constitue une fourniture taxable.</p> <p>Le projet d'habitation est soumis à la règle de fourniture à soi-même, mais la juste valeur marchande qui doit être établie pour le paiement de la TPS et de la TVQ lors de la prise de possession ne comprend pas les espaces commerciaux. En effet, comme mentionnée ci-haut, la règle de fourniture à soi-même s'applique aux immeubles d'habitation seulement.</p>

**C) REMBOURSEMENT PARTIEL DE TPS ET DE TVQ POUR LES ORGANISMES À BUT NON LUCRATIF, LES COOPÉRATIVES D'HABITATION ET LES ORGANISMES DE BIENFAISANCE**

<b>8</b>	<p>Votre organisme devra réclamer, à Revenu Québec, le remboursement partiel de TPS et de TVQ équivalant à 50 % de la TPS et de la TVQ payées sur la portion résidentielle et non résidentielle du projet, tant pour la réalisation que pour l'exploitation du projet, et ce, en fin d'exercice. À noter que si le choix de rendre les baux taxables pour la partie non résidentielle est effectué, l'organisme aura droit à des remboursements de 100% TPS/TVQ tel qu'expliqué dans la section 7.</p> <p><b>Pour les organismes inscrits</b>, les formulaires à utiliser sont le <a href="#">FPZ-66</a> pour la TPS et <a href="#">VDZ-387</a> pour la TVQ.</p> <p>a) Le remboursement sera effectué seulement si l'organisme a reçu au moins 40 % de ses revenus sous forme de subventions gouvernementales au cours de l'exercice. Le formulaire <a href="#">FPZ-523</a> doit être produit en fin d'exercice pour prouver le pourcentage de financement public.</p> <p>b) Les organismes de bienfaisance <u>inscrits</u> peuvent réclamer ce remboursement <u>mensuellement</u>. Ainsi, les organismes de bienfaisance qui réalisent un projet soumis à la règle de fourniture à soi-même (<i>case 1 de la présente annexe cochée</i>) et qui sont par conséquent inscrits aux fins de la TPS et de la TVQ peuvent réclamer sur leur formulaire de déclaration (FP-500, lignes 111 et 206), <u>au moment de l'autocotisation</u>, le remboursement de 50 % de la TPS et de la TVQ du plus élevé des montants suivants : les taxes calculées sur la juste valeur marchande de l'immeuble d'habitation ou le total des taxes réellement payées, quel que soit le pourcentage de subventions gouvernementales incorporées à leurs revenus. Pour ce faire, les formulaires FPZ-66 et VDZ-387 dûment remplis doivent être joints au formulaire de déclaration FP-500.</p> <p><b>Pour les organismes non inscrits</b>, les formulaires à utiliser sont les mêmes soit : FPZ-66 pour la TPS et VDZ-387 pour la TVQ.</p> <p>a) Le remboursement sera effectué seulement si l'organisme a reçu au moins 40 % de ses revenus sous forme de subventions gouvernementales au cours de l'exercice. Le formulaire FPZ-523 doit être produit en fin d'exercice pour prouver le pourcentage de financement public.</p> <p>b) Les organismes de bienfaisance <u>non inscrits</u> peuvent réclamer semestriellement ou annuellement leur remboursement de 50 % de la TPS et de la TVQ payées sur les dépenses liées à la réalisation, quel que soit le pourcentage de subventions gouvernementales incorporées à leurs revenus. Les formulaires FPZ-66 et VDZ-387 seront joints aux formulaires FP-505, FP-189 et VD-403, si cela est fait au même moment que l'autocotisation.</p>
----------	--