



# Remboursements de TPS/TVH : votre coopérative d'habitation risque-t-elle de les perdre?

## Introduction

À l'heure actuelle, la majorité des coopératives d'habitation demandent un remboursement pour la TPS/TVH qu'elles paient sur leurs dépenses. Pour être admissibles à ce remboursement, les coopératives d'habitation doivent respecter certains critères. Par exemple, une coopérative d'habitation doit recevoir ou avoir reçu un financement public, comme une subvention continue ou un financement d'immobilisation. Lorsqu'un financement public est réduit ou éliminé, la coopérative d'habitation peut perdre son remboursement de TPS/TVH, en partie ou en totalité. Étant donné que les accords d'exploitation et de services arrivent à échéance, beaucoup de coopératives seront touchées.

Le présent bulletin sur la TPS/TVH vous aidera à mieux comprendre la notion de financement public. Il vous aidera également à déterminer si et quand vous pourriez perdre vos remboursements de TPS/TVH.

## 1. Remboursement de TPS/TVH pour les organismes à but non lucratif (OBNL) admissibles

Une coopérative d'habitation qui est un organisme à but non lucratif admissible a droit au remboursement de TPS/TVH pour les OBNL. D'après l'Agence du revenu du Canada (ARC), pour être considéré comme un organisme à but non lucratif admissible, le pourcentage de financement public reçu par la coopérative doit représenter au moins 40 p. cent de son revenu total en tout temps durant un exercice financier.

Les taux de remboursement de la TPS/TVH pour les OBNL admissibles sont :

### Au niveau fédéral

- 50 p. cent de la TPS ou la part fédérale de la TVH payée ou payable

### Au niveau provincial

- 82 p. cent de la part provinciale de la TVH pour les OBNL admissibles en Ontario
- 50 p. cent de la part provinciale de la TVH pour les OBNL admissibles en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et à Terre-Neuve et Labrador
- 35 p. cent de la part provinciale de la TVH pour les OBNL admissibles à l'Île-du-Prince-Édouard.

Le remboursement de TPS/TVH pour les OBNL est calculé sur le montant de TPS/TVH payée ou payable sur les achats et dépenses admissibles associés aux activités de la coopérative. La plupart des dépenses payées par une coopérative d'habitation sont admissibles, à condition que plus de 10 p. cent des logements de la coopérative soient occupés par des ménages ayant des ressources financières limitées qui ont droit à :

- des droits d'occupation réduits appuyés par un supplément au loyer du gouvernement ou dans le cadre d'un programme de subvention, ou
- des droits d'occupation fondés sur une vérification du revenu

(En d'autres mots, plus de 10 p. cent des logements doivent avoir un loyer proportionné au revenu).

Consultez l'annexe pour connaître la liste des achats et des dépenses admissibles et non admissibles.

### 1.1. Financement public tel que défini par l'ARC

Un financement public désigne un montant d'argent (y compris un prêt-subvention), qui peut être

- facilement vérifiable
- identifié comme un financement public dans les états financiers de la coopérative, et
- versé par un **organisme subventionnaire** pour appuyer ou promouvoir les objectifs de la coopérative, mais non pour payer les biens ou les services fournis par la coopérative au subventionnaire.

**Organisme subventionnaire** désigne

- les gouvernements fédéral et provinciaux, ainsi que les municipalités
- une société par actions contrôlée par le gouvernement ou par une municipalité dont un des principaux objectifs est de financer des activités de bienfaisance ou à but non lucratif
- une fiducie, un conseil, une commission ou un autre organisme créé par un gouvernement ou par une municipalité, ou une société décrite dans le point précédent, dont un de ses principaux objectifs est de financer des activités de bienfaisance ou à but non lucratif; et/ou
- une bande d'Indiens.



Les sociétés d'État fédérales et provinciales, et les sociétés municipales qui exercent uniquement ou principalement des activités commerciales ou qui offrent de services financiers ou une combinaison des deux **ne sont pas** considérées comme des organismes subventionnaires. Les modes de financement acceptables comprennent les **subventions continues** qui visent à combler la différence entre les coûts de fonctionnement d'une coopérative et le loyer proportionné au revenu (LPR) payé par les membres à une coopérative, et le financement d'immobilisation.

Un financement public **ne comprend pas**

- les subventions internes (subventions provenant des revenus locatifs globaux de la coopérative ou d'autres sources de revenus);
- des formes d'aide indirectes ou non financières
- des prêts à faible taux d'intérêt et des garanties de prêt
- des biens ou des services offerts à un prix subventionné
- une remise, un remboursement (y compris un remboursement de TVH) ou un crédit; des taxes, des droits ou des frais imposés en vertu d'une loi.

## 1.2. Revenu total selon la définition de l'ARC

Le revenu total comprend 100 p. cent des montants suivants :

- un financement public tel qu'indiqué dans les états financiers de la coopérative
- des revenus de placement (intérêts et dividendes)
- des prêts avec lien de dépendance (par exemple, une coopérative finance une autre coopérative avec laquelle elle a un lien au moyen de prêts avec des taux d'intérêt habituellement bas); si les prêts sont remboursés ultérieurement, ils seront déduits des revenus à ce moment
- les produits provenant de l'émission de titres de participation
- les apports de capitaux (par exemple, des droits d'adhésion).

Le revenu total comprend également 75 p. cent des montants suivants :

- les cadeaux, les dons et les produits d'activités de bingo ou d'autres activités de jeu;
- toutes les entrées provenant de commandites;
- les autres revenus, y compris :
  - les droits d'occupation
  - les suppléments
  - les suppléments au loyer
  - les frais de stationnement
  - les revenus de buanderie
  - la location de toitures
  - la location de salles de réunion, etc.

## 1.3. Calcul du pourcentage du financement public

Il existe deux façons pour les coopératives de calculer leur pourcentage de financement public. Si le résultat est de **40 p. cent ou plus**, une coopérative est un OBNL admissible au remboursement de la TPS/TVH.

Les deux options sont :

### 1. Financement public pour l'exercice financier en cours X 100

Revenu total de l'exercice financier en cours  
(y compris le financement public)

### 2. Financement public pour les deux exercices financiers précédents X 100

Revenu total pour les deux exercices financiers précédents  
(y compris le financement public)

Si votre exercice financier en cours est le deuxième exercice financier de votre existence, utilisez le financement public que vous avez reçu durant votre exercice financier précédent pour la deuxième option de calcul au lieu des deux exercices financiers précédents.

## 2. Remboursement municipal accordé aux organismes de services publics (OSP)

Les taux de remboursement pour les organismes désignés comme municipalités sont :

- **100 p. cent** de la TPS **ou** de la part fédérale de la TVH payée ou payable **et** ;
- **78 p. cent** de la part provinciale de la TVH pour les municipalités désignées qui résident en Ontario ;
- **57,14 p. cent** de la part provinciale de la TVH pour les municipalités désignées qui résident en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick ;
- **25 p. cent** de la part provinciale de la TVH pour les municipalités désignées qui résident à Terre-Neuve-et-Labrador en 2016 et **57,14 p cent** à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Une coopérative d'habitation peut demander d'obtenir le statut de municipalité. Le statut de municipalité a été créé parce que les municipalités ont été les premières à offrir des logements à loyer proportionné au revenu (LPR) au Canada (avec l'aide de la SCHL). Le statut de municipalité a par la suite été accordé aux autres fournisseurs de logements qui offraient des logements LPR. Une coopérative peut être désignée comme une municipalité si elle satisfait **aux quatre critères d'admissibilité** indiqués ci-après:

1. être une coopérative d'habitation, un organisme de bienfaisance, un organisme à but non lucratif ou une institution publique



2. fournir des logements résidentiels à long terme dans le cadre de programmes visant à fournir des logements à des ménages à faible et à moyen revenu
3. fournir plus de 10 p. cent des logements faisant partie d'un ensemble de logements à des locataires bénéficiant d'un loyer proportionné au revenu
4. être financé par le gouvernement ou une municipalité en vue de fournir des logements dans le cadre d'un programme visant à fournir un logement à des ménages à faible et moyen revenu.

(Veuillez consulter la section 1.1 pour connaître la définition de financement public.)

Une coopérative désignée comme municipalité peut demander le remboursement municipal pour les OSP à condition de satisfaire à tous les critères mentionnés ci-haut. Tel qu'indiqué dans le quatrième critère, le financement reçu doit être lié à la fourniture par la coopérative de logements à loyer proportionné au revenu dans le cadre d'un programme visant à fournir des logements à des ménages à faible et modeste revenu. Comme on le précise à la section 1.1, les types de financements acceptables comprennent les subventions continues visant à combler la différence entre le coût qu'un organisme doit payer pour exploiter les logements et le loyer proportionné au revenu payé par les locataires à l'organisme, et un financement d'immobilisation.

Un exemple de financement d'immobilisation acceptable serait lorsqu'une coopérative fournit un logement LPR pendant 12 ans comme le prévoit son accord d'exploitation. Si la coopérative ne respecte pas cette condition, elle devra rembourser le financement d'immobilisation à l'organisme de financement.

### 3. Quand peut-on demander un remboursement de TPS/TVH?

Les coopératives d'habitation non inscrites peuvent demander un remboursement de TPS/TVH en remplissant deux demandes de remboursement pour chaque exercice financier – une pour les six premiers mois de l'exercice financier d'une coopérative et une autre pour les six derniers mois de son exercice financier. Avant 2015, l'ARC acceptait les demandes de remboursement annuelles pour les coopératives non inscrites. **Depuis 2015, les coopératives d'habitation doivent présenter une demande aux six mois.**

Les coopératives d'habitation inscrites aux fins de la TPS/TVH doivent présenter leurs demandes de remboursement avec leur déclaration de TPS/TVH pour chaque période de déclaration (mensuelle, trimestrielle ou annuelle). Veuillez communiquer avec votre vérificateur si vous ne savez pas quand votre coopérative doit présenter sa demande de remboursement de TPS/TVH.

## 4. Incidences d'une réduction ou de l'élimination d'un financement public

Tel qu'indiqué ci-haut, pour être admissibles au remboursement municipal ou au remboursement pour les OSP, les coopératives d'habitation doivent recevoir un financement public. Si le financement public que reçoit une coopérative d'habitation diminue à moins de 40 p. cent de son revenu total (d'après le calcul décrit à la section 1.3), la coopérative perdra son remboursement pour les OSP, mais elle pourrait être encore admissible au remboursement municipal. Si une coopérative cesse de recevoir tout son financement public, elle perdra les deux remboursements de TPS/TVH. Une analyse distincte doit être effectuée pour déterminer l'admissibilité à chaque remboursement de TPS/TVH.

Si une subvention publique continue prend fin et que la coopérative d'habitation ne reçoit plus aucun autre financement public, la coopérative ne pourra plus satisfaire aux critères du financement public pour les deux remboursements de TPS/TVH. Par exemple, cette situation peut se produire lorsque l'accord d'exploitation prend fin et qu'aucun financement de loyer proportionné au revenu additionnel n'est reçu ou lorsque le financement cesse parce que la coopérative ne satisfait plus aux conditions nécessaires pour obtenir ce financement.

Lorsqu'une coopérative reçoit un financement d'immobilisation, elle cessera de satisfaire au critère du financement public aux fins du remboursement municipal pour les OSP lorsque l'exigence de fournir des logements à loyer proportionné au revenu prend fin.

Par exemple, une coopérative reçoit un financement d'immobilisation et doit fournir des logements à loyer proportionné au revenu pendant 15 ans. Après 15 ans, la coopérative ne satisfera plus au critère relatif à la désignation municipale. Par conséquent, la coopérative ne sera plus considérée comme étant financée par un gouvernement ou une municipalité, et elle perdra son remboursement municipal pour les OSP.

## Conclusion

Un examen des différents accords d'exploitation d'une coopérative sera nécessaire pour déterminer l'admissibilité de la coopérative à des remboursements de TPS/TVH. Les montants en cause pourraient être importants. Veuillez communiquer avec votre vérificateur pour obtenir des précisions au sujet de la situation de votre coopérative.



## Exemples

### Exemple 1

Coopérative

Revenu	
Droits d'occupation - Ménages LPR	400 000,00 \$
Droits d'occupation - Ménages du marché	325 000,00 \$
Financement public continu - exploitation et subvention LPR	550 000,00 \$
Stationnement et buanderie	55 000,00 \$
<b>Revenu total</b>	<b>1 330 000,00 \$</b>
Pourcentage du financement public	48 % <sup>1</sup>
Pourcentage de logements LPR	75 %
Total des dépenses assujetties à la TVH	525 000,00 \$
TVH payée à 13 % (compris dans le montant de 525 000 \$)	60 398,23 \$
Part fédérale de la TVH payée (5 %)	23 230,09 \$
Part provinciale de la TVH payée (8 %)	37 168,14 \$
Remboursement de la TVH fédérale pour les OSP	2 903,76 \$ <sup>2</sup>
Remboursement de la TVH provinciale pour les OSP	7 619,47 \$ <sup>3</sup>
Remboursement municipal - fédéral	17 422,57 \$ <sup>4</sup>
Remboursement municipal - provincial	21 743,36 \$ <sup>5</sup>
<b>Total des remboursements de TVH</b>	<b>49 689,16 \$</b>

Si la subvention continue du gouvernement cesse, la coopérative perdra tous ses remboursements de TPS/TVH, ce qui représente 49 689,16 \$ dans cet exemple pour l'année.

### Exemple 2

Une coopérative d'habitation est propriétaire et exploite un immeuble à appartements de 100 logements. La coopérative subventionne un nombre limité de membres qui ne peuvent se permettre de payer les droits d'occupation complets pour leur logement. La subvention provient du revenu locatif global de la coopérative. Cette subvention interne n'est pas considérée comme un financement public. Par conséquent, la coopérative **n'est pas** admissible aux remboursements de la TPS/TVH offerts aux municipalités et aux OBNL admissibles.

1  $550\,000 / (550\,000 + (75\% \times (400\,000 + 325\,000 + 55\,000)))$

2  $23\,230,09$  (part fédérale de la TVH payée) X 25 % (logements non LPR) X 50 % (taux de remboursement)

3  $37\,168,14$  (part provinciale de la TVH payée) X 25 % (logements non LPR) X 82 % (taux de remboursement)

4  $23\,230,09$  (part fédérale de la TVH payée) X 75 % (logements LPR) X 100 % (taux de remboursement)

5  $37\,168,14$  (part provinciale de la TVH payée) X 75 % (logements LPR) X 78 % (taux de remboursement)



## Annexe

### Achats et dépenses admissibles

La TPS/TVH payée ou payable sur les achats et dépenses suivants peut être admissible au remboursement de TPS/TVH pour les OSP :

- les frais généraux de fonctionnement, comme le loyer, les services publics et les frais d'administration
- la plupart des allocations et des remboursements versés aux employés qui participent aux activités exonérées de la coopérative d'habitation
- les produits et services utilisés, consommés ou fournis
- les immobilisations.

### Achats et dépenses non admissibles

La TPS/TVH payée ou payable sur certains achats et dépenses n'est pas admissible au remboursement de TPS/TVH pour les OSP, dont :

- les droits d'adhésion à un club qui fournit des installations pour les loisirs, les repas ou les sports
- les produits du tabac et les boissons alcoolisées que vous fournissez et pour lesquels vous n'êtes pas tenus de percevoir la TPS/TVH (sauf si ces produits et boissons sont compris dans le coût du repas)
- les biens et services acquis pour fournir des logements à long terme (un mois ou plus), sauf si plus de 10 p. cent des logements sont destinés à des aînés, à des jeunes, à des étudiants, à des personnes ayant une déficience ou à des personnes à faible revenu qui sont admissibles à une réduction de loyer fondée sur une évaluation de leurs moyens et de leur revenu
- les biens et services acquis principalement (à plus de 50 p. cent) pour fournir des espaces de stationnement aux locataires, sauf si plus de 10 p. cent des logements résidentiels rattachés à la place de stationnement sont destinés à des aînés, à des jeunes, à des étudiants, à des personnes ayant une déficience ou à des personnes à faible revenu qui sont admissibles à une réduction de loyer fondée sur une évaluation de leurs moyens et de leur revenu
- les biens et services acquis principalement en vue de fournir des biens immeubles à une autre personne, que celle-ci utilise à des fins de location résidentielle sur une base exonérée (y compris des espaces de stationnement accessoires), sauf si cette personne est un organisme de services publics et que plus de 10 p. cent des logements sont destinés à des aînés, à des jeunes, à des étudiants, à des personnes ayant une déficience ou à des personnes à faible revenu qui sont admissibles à une réduction de loyer fondée sur une évaluation de leurs moyens et de leur revenu
- les biens et services acquis pour fournir à un agent, à un employé ou à un membre d'un organisme de bienfaisance, ou à une autre personne liée à cette personne, pour une utilisation personnelle, à moins que l'une des situations suivantes ne s'applique :
  - vous fournissez le bien ou le service à sa juste valeur marchande au cours de la même année où vous l'avez acquis et la taxe est payable relativement à la fourniture, ou
  - vous fournissez le bien ou le service gratuitement à la personne et il n'est pas un avantage imposable.

