



GUIDE _____
À L'INTENTION DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS
EN MATIÈRE D'ÉTABLISSEMENT DE LA
JUSTE VALEUR MARCHANDE
JVM _____
AUX FINS D'AUTOCOTISATION
DE LA TPS ET DE LA TVQ



ORDRE DES
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC



TABLE DES MATIÈRES

LEXIQUE.....	6
Préambule	12
CHAPITRE 1 - Contexte de l'évaluation	13
CHAPITRE 2 - But et fin de l'évaluation.....	15
CHAPITRE 3 - Définition de l'objet à évaluer	15
CHAPITRE 4 -- Définition de la valeur recherchée.....	17
CHAPITRE 5 - Date de l'évaluation	18
CHAPITRE 6 - Réserves et hypothèses de base.....	19
CHAPITRE 7 - Méthodes d'évaluation.....	20
7.1 Généralités.....	21
7.1.1 Méthode du coût.....	21
7.1.1.1 Évaluation du terrain.....	22
7.1.1.2 Évaluation du bâtiment	23
7.1.1.3 Répartition de la valeur selon la méthode du coût	24
7.1.2 Méthode de comparaison	25
7.1.3 Méthode du revenu.....	26
7.1.4 Réconciliation des résultats et répartition des valeurs	27
7.2 Propriétés de type résidentiel (un et deux logements) et copropriétés.....	28
7.2.1 Introduction.....	28
7.2.2 Particularités dans l'application des méthodes	28
7.2.2.1 Méthode du coût.....	28
7.2.2.2 Méthode de comparaison	29
7.3 Propriétés de type résidentiel multifamilial (trois logements et plus)	30
7.3.1 Identification des problèmes d'application pour les propriétés multifamiliales	30
7.3.2 Particularités dans l'application des méthodes	30
7.3.2.1 Méthode du coût.....	30
7.3.2.2 Méthode de comparaison	31
7.3.2.3 Méthode du revenu.....	32
7.3.2.4 Réconciliation des valeurs	33
7.4 Résidences de personnes âgées (RPA)	34
7.4.1 Identification des problèmes d'application pour les RPA.....	34
7.4.2 Particularités dans l'application des méthodes	35
7.4.2.1 Valeur de la composante intangible	35
7.4.2.2 Aires communes « surdimensionnées » (ACS).....	36
7.4.2.3 Estimation du profit de développement immobilier	36
7.4.2.4 Méthode du coût.....	37
7.4.2.5 Méthode de comparaison	38

7.4.2.6	Méthode du revenu.....	39
7.4.2.7	Réconciliation des résultats et répartition des valeurs	40
7.5	Construction d'une adjonction à un immeuble d'habitation	41
7.5.1	Introduction.....	41
7.5.2	Identification des problèmes d'application.....	41
7.5.3	Particularités dans l'application des méthodes	43
7.5.3.1	Méthode du coût.....	43
7.5.3.2	Méthode de comparaison	43
7.5.3.3	Méthode du revenu.....	43
7.6	Rénovations majeures et conversion à un usage résidentiel	44
7.6.1	Rénovations majeures.....	44
7.6.1.1	Introduction.....	44
7.6.1.2	Particularités dans l'application de la méthode du coût.....	45
7.6.2	Conversion à une utilisation résidentielle (changement d'usage).....	45
7.6.2.1	Particularités.....	45
7.7	Immeubles d'habitation subventionnés	47
7.7.1	Particularités pour les immeubles d'habitation subventionnés	47
Annexes.....		48
Annexe A :	Acronymes utilisés dans le texte	49
Annexe B :	Références	50
	Lois et bulletins d'interprétation	50
	Fascicules de Revenu Québec.....	50
	Autres publications	50
	Formulaires disponibles pour le calcul des taxes et remboursements applicables.....	51
	Jurisprudence relative à l'établissement de la JVM	51
	Organismes pouvant apporter des éléments essentiels à la démarche de l'évaluateur	51

Participation :

Membres du sous-comité de l'Ordre :

Mme Francyne Bélanger, É.A.

M. Martin De Rico, É.A.

M. Jean-François Gilbert, É.A.

M. Jocelyn Martin. É.A.

Mme Christiane Guimond, É.A., secrétaire du comité

Remerciements aux évaluateurs agréés qui ont participé à la réflexion :

M. Pierre Goudreau, É.A. (de mai 2009 à octobre 2012)

M. Pierre Gélinas, É.A. (lecture et commentaires)

M. Richard Lahaye, É.A. (lecture et commentaires)

Mise en garde :

Ce guide a été conçu pour servir d'outil de référence aux évaluateurs agréés afin de répondre aux interrogations pouvant survenir lors de l'établissement d'une « juste valeur marchande » (JVM) aux fins d'autocotisation de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ) pour les types de propriétés suivantes :

- résidences unifamiliales (section 7.2);
- résidences multifamiliales (section 7.3);
- résidences de personnes âgées (section 7.4).

Ainsi que pour :

- les adjonctions (agrandissements) à un immeuble d'habitation (section 7.5);
- les immeubles ayant fait l'objet de rénovations majeures ou d'une conversion en immeuble d'habitation (section 7.6);
- immeubles d'habitations subventionnés (section 7.7).

Il ne s'agit pas d'une norme de pratique professionnelle, mais bien d'un document didactique ayant pour objectif d'encadrer et d'uniformiser le travail des évaluateurs agréés en expertise ainsi que ceux qui sont à l'emploi de Revenu Québec.

Les principes développés dans le présent guide, les définitions et les concepts sont supportés par les différentes lois (*Loi sur la taxe de vente du Québec* (LTVQ) et *Loi sur la taxe d'accise* (TVA)) ainsi que les bulletins d'interprétation émis par le gouvernement provincial et le gouvernement fédéral. Nous conseillons aux évaluateurs agréés de discuter avec leurs clients et leurs experts comptables (pour la taxe de vente) afin de bien comprendre les concepts et afin de s'assurer si ceux-ci s'appliquent ou non aux mandats d'évaluation qui leur ont été confiés.

Il est à noter que le contenu du guide ne constitue pas un avis juridique sur l'interprétation des textes officiels, d'ordre législatif, réglementaire ou normatif. Les commentaires n'engagent aucunement l'opinion de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, le comité d'inspection professionnelle ou le syndic dans une éventuelle affaire relative au même sujet.

Note à l'utilisateur :

Ce guide d'application ne sert pas à établir la « valeur réelle » au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale*, ni à déterminer le « code » applicable aux immeubles non résidentiels (INR) que l'on retrouve au rôle d'évaluation municipale.

LEXIQUE

Le lexique présenté dans le guide constitue un résumé des notions en matière d'établissement de la juste valeur marchande (JVM) aux fins d'autocotisation de la TPS et de la TVQ.

Plusieurs définitions proviennent des lois encadrant la TPS et la TVQ, des divers bulletins d'interprétation provenant du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral ainsi que de divers documents de références relatifs en la matière.

Achevé en grande partie : Terminé à un point (90%ou plus) où le particulier peut raisonnablement habiter les lieux. (MRQ-IN205)

Aires communes « surdimensionnées » : voir chapitre 7.4.2.2

Ajout majeur : Un ajout majeur s'entend de la construction d'un ajout à un immeuble d'habitation dans la mesure où soit le bâtiment original et l'ajout ensemble forment essentiellement un immeuble d'habitation nouvellement construit, soit l'habitation existante est incorporée dans l'ajout majeur de façon à former essentiellement un immeuble d'habitation nouvellement construit. Cela pourrait être le cas si une personne ajoute un deuxième étage complet à une maison.

Ce ne serait normalement pas le cas si l'immeuble d'habitation existant demeure virtuellement intact et si l'ajout n'est pas, avant sa construction, au moins aussi grand que l'habitation existante (par exemple, la construction de pièces fermées au-dessus d'un garage rattaché à la maison). La construction d'une galerie, d'un solarium, d'une salle de séjour, d'une chambre à coucher ou la construction de plus d'une pièce, n'est pas considérée, en temps normal, comme la construction d'un immeuble d'habitation. (SC-64-507-XIF)

Activité commerciale : Toute activité réalisée en vue d'effectuer des fournitures taxables. Effectuer des fournitures exonérées n'est pas une activité commerciale. (MRQ-IN261)

Acquéreur : En règle générale, personne qui doit payer pour la fourniture d'un bien ou d'un service. Lorsqu'aucun montant n'est dû, il s'agit d'une des personnes suivantes :

- la personne à qui le bien est livré ou mis à sa disposition, dans le cas d'une vente;
- la personne à qui la possession ou l'utilisation d'un bien est transférée, ou à la disposition de qui le bien est mis, dans le cas où le bien est fourni autrement que par vente;
- la personne à qui le service est rendu. (MRQ-IN261)

Adjonction ou Agrandissement : voir chapitre 7.5

LEXIQUE

Autocotisation : Action de calculer et de payer soi-même les taxes à Revenu Québec. (MRQ-IN205)

Constructeur : On entend par « constructeur » un particulier, un développeur ou un promoteur ». Ne pas confondre avec « entrepreneur en construction » (voir définition).

La définition suivante est tirée de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

« Personne dont l'activité consiste à construire ou à rénover de façon majeure un immeuble d'habitation sur un terrain qu'elle possède ou qu'elle loue. (voir définition de « rénovation majeure »)

Le constructeur peut aussi être :

- *un fabricant ou un vendeur de maisons mobiles neuves;*
- *une personne (1) qui achète un immeuble d'habitation neuf en vue de le revendre ou en vue de le louer à une ou des personnes qui l'utiliseront dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire à caractère commercial;*
- *une personne qui acquiert un droit dans un immeuble d'habitation pendant qu'il est en construction ou fait l'objet de rénovations majeures;*
- *une personne qui convertit un immeuble en un immeuble d'habitation.*

Le bulletin d'interprétation (MRQ-IN261) stipule que :

« Un constructeur n'inclut pas un particulier qui construit ou qui rénove en grande partie un immeuble d'habitation autrement que dans le cadre d'une entreprise, d'un projet à risques ou d'une affaire à caractère commercial. »

La loi sur la taxe d'accise mentionne que :

« Un particulier qui construit un immeuble d'habitation avec l'intention de le louer en tout ou en partie est considéré avoir construit l'immeuble dans le cadre d'une entreprise et par conséquent, celui-ci se qualifie de « constructeur » ».

De plus, le paragraphe 123(1) de la LTA définit le mot « constructeur » comme étant « la personne qui réalise elle-même ou par un intermédiaire la construction d'un immeuble d'habitation ».

(1) Dans la loi, le terme « personne » désigne « une personne physique » ou « une personne morale ».

Constructeur (suite)

Mise en garde : Tel que défini dans les lois (LTVQ et LTA), on comprend que le terme « constructeur » englobe les activités de construction et de mise en marché.

Il est important de souligner que les activités préalables à la mise en chantier d'un projet immobilier doivent également être considérées (ex : acquisition de terrain, obtention d'un zonage, financement intérimaire, etc.). Il est à noter qu'habituellement ces activités sont associées aux activités du promoteur immobilier. Dans ce guide, nous les associons aux activités du « constructeur » tel que nommé dans chacune des lois (LTVQ et LTA).

Composantes tangibles et intangibles : voir la section 7.4.2.1

La JVM d'une RPA en exploitation est estimée par les méthodes du revenu et de comparaison et elle peut inclure une composante tangible (ex : mobilier) et une composante intangible.

Par « composante intangible » on entend les licences et permis, le fond de roulement, l'achalandage, la « bannière », les ententes avec les fournisseurs et toutes autres sources de profit de l'intangible provenant de la prestation de services aux personnes pour des fins de maintien à domicile.

Conversion : Immeuble non résidentiel converti en un immeuble d'habitation.

Coûts de l'entrepreneur en construction : Peuvent comprendre les coûts directs et les coûts indirects (voir la section 7.1.1.2).

Coûts extraordinaires : voir la section 7.1.1.2

Date d'autocotisation : Voir chapitre 5

Disposition présumée : Voir chapitre 1

Entrepreneur en construction : Celui qui prend en charge le chantier. N'est pas le constructeur au sens de la loi.

LEXIQUE

Fourniture : Signifie la délivrance d'un bien ou la prestation d'un service, de quelque manière que ce soit, y compris par vente, transfert, troc, échange, licence, louage, donation ou aliénation.
Concordance LTA (TPS) : article 123(1);

Fourniture à soi-même : Dans le cas où un constructeur construit ou rénove en grande partie, un immeuble d'habitation et le fournit par la suite soit par bail, licence ou accord semblable pour utilisation par un particulier à titre résidentiel. Alors, le constructeur est réputé avoir vendu et racheté (c.-à-d. fourni à soi-même) l'immeuble à sa JVM au moment où le logement est loué la première fois et le constructeur est réputé avoir payé les taxes calculées sur cette JVM (voir définition de « rénovation majeure »).

Fourniture exonérée : Signifie une fourniture visée au chapitre troisième de la *Loi sur la taxe de vente*.

Fourniture taxable : Signifie une fourniture qui est effectuée dans le cadre d'une activité commerciale.
Concordance LTA (TPS) article 123(1).

Habitation : Maison individuelle, jumelée ou en rangée; logement en copropriété ; maison mobile ; maison flottante; appartement; chambre dans une résidence d'étudiants, d'aînés, de personnes handicapées ou d'autres particuliers ; tout autre lieu semblable de résidence ou d'hébergement (MRQ-IN205).

Immeuble d'habitation : Bâtiment ou partie de bâtiment comportant une ou plusieurs habitations, y compris les aires communes, les dépendances (stationnement, remise, etc.) et le terrain sur lequel il est construit (MRQ-IN261).

Immeuble d'habitation résidentielle : Au sens de la « loi », signifie une propriété unifamiliale, un duplex ou une copropriété.

Immeuble d'habitation à logements multiples : Signifie un immeuble d'habitation qui contient trois logements et plus.

Immeuble d'habitation subventionné : Un immeuble d'habitation est considéré comme étant subventionné lorsqu'il répond aux conditions énumérées aux articles 191.1 de la LTA et 231.3 de la LTVQ

Inscrit : Personne qui effectue une fourniture taxable dans le cadre d'une activité commerciale et qui est inscrite aux fichiers de la taxe de vente du Québec (TVQ) et de la taxe sur les produits et services (TPS), ou qui est tenue de l'être (MRQ-IN261).

Juste valeur marchande (JVM) :

Les définitions suivantes sont tirées de divers textes produits soit par Revenu Québec, soit par Revenu Canada.

Revenu Québec :

« La juste valeur marchande d'un immeuble d'habitation représente le prix le plus élevé, exprimé en argent ou en valeur en argent, qui peut être obtenu sur un marché libre et sans restriction entre des parties bien renseignées, informées et prudentes agissant sans lien de dépendance, aucune des parties n'étant contrainte à transiger » (tiré du bulletin TVQ-225-1, article 6).

« C'est le prix de vente le plus élevé qui peut être obtenu sur un marché libre, où le vendeur et l'acheteur seraient consentants, bien informés et sans lien de dépendance entre eux » (tiré du fascicule MRQ-IN261).

« La juste valeur marchande d'une propriété inclut la valeur du terrain » (tiré du fascicule MRQ-IN205).

Par ailleurs, notons que l'article 15 de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* précise que : *« la juste valeur marchande d'un bien ou d'un service fourni à une personne s'établit sans tenir compte de toute taxe exclue par l'article 52 de la contrepartie de la fourniture »*. Toutefois, cet énoncé s'applique uniquement pour les propriétés construites avant le 1^{er} janvier 2013.

Revenu Canada :

«La juste valeur marchande est définie au paragraphe 123(1) comme désignant la juste valeur marchande d'un bien ou d'un service, abstraction faite de la taxe exclue en application de l'article 154. En règle générale, la position du Ministère est que la juste valeur marchande représente le prix le plus élevé, exprimé en argent ou en valeur en argent, qui peut être obtenu sur un marché libre et sans restrictions entre des parties bien renseignées, informées et prudentes agissant sans lien de dépendance, aucune des parties n'étant contrainte à transiger » (tiré de l'énoncé de politique P-165R).

Mandataires : Sont considérés comme mandataires les particuliers et les sociétés qui perçoivent les taxes de vente au nom du gouvernement provincial (Québec) et du gouvernement fédéral.

Marché primaire : Ventes réalisées entre un « constructeur » (au sens de la loi) et les premiers acquéreurs concernant un immeuble d'habitation dont le prix de vente sera assujéti à la TPS et à la TVQ.

LEXIQUE

Marché secondaire : Vente d'une propriété tributaire de l'offre et de la demande sans être assujettie à la TPS et à la TVQ.

Partie commerciale : Local ou espace, loué ou à louer, dans lequel s'effectue une opération commerciale et pour lequel un loyer taxable pourrait être perçu.

Profit du promoteur / développeur immobilier : voir section 7.1.1.2.

Promoteur / développeur Voir la définition de « constructeur »

Remboursement pour habitation neuve (propriétés unifamiliales) ou remboursement pour immeubles locatifs : Montants de la TPS et de la TVQ payés qui sont remboursables sous certaines conditions.

Rénovation majeure : voir chapitre 7.6.1.1.

Vente à soi-même – vente présumée – disposition présumée : Voir définition de « fourniture à soi-même ».

Vente exonérée ou vente taxable : Voir « fourniture exonérée » et « fourniture taxable ».

Préambule

Document didactique ayant pour objectif d'encadrer le travail des évaluateurs ayant comme mandat de déterminer la **juste valeur marchande**¹ (JVM) aux fins d'**autocotisation** de la TPS et de la TVQ pour les propriétés **résidentielles de type unifamilial** et **multifamilial**, pour les **résidences de personnes âgées**, pour les **adjonctions** à un immeuble d'habitation ainsi que pour les **rénovations majeures** et la **conversion** d'un immeuble à un usage résidentiel.

Le guide pourra servir de document de référence pour les membres voulant développer des « services conseils » aux promoteurs et propriétaires pour les sommes à considérer en paiement de TPS et TVQ dans les budgets des projets de construction résidentielle. Ce document pourrait également être présenté aux collaborateurs de l'évaluateur agréé, tels les comptables, les fiscalistes et les avocats.

Il est important de saisir que les règles d'application des méthodes d'évaluation doivent être clairement définies de telle sorte que les évaluateurs agréés impliqués au processus établissent une JVM sur des bases uniformes. Cela permettra aux **constructeurs (particuliers, développeurs et promoteurs)** d'anticiper le plus fidèlement possible l'incidence fiscale découlant de l'établissement de la JVM au moment de la conception d'un projet et de l'engagement des fonds.

Ce « Guide à l'intention des évaluateurs » est structuré de manière à traiter des éléments qui doivent être présents dans un rapport d'évaluation :

1. Contexte de l'évaluation
2. But et fin de l'évaluation;
3. Définition de l'objet à évaluer;
4. Définition de la valeur recherchée;
5. Date de l'évaluation;
6. Réserves et hypothèses de base;
7. Méthodes d'évaluation.

Dans ces sections, nous retrouvons les éléments et les concepts suivants :

- Les notions particulières relatives à l'établissement de la JVM dans un contexte d'autocotisation TPS, TVQ;
- Les méthodes d'évaluation reconnues dans le domaine et les particularités à prendre en considération dans leur application;
- Des mises en garde pour orienter le travail de l'évaluateur;
- Une liste de sites Internet, de références légales et réglementaires ainsi que d'ouvrages traitant de la TPS, de la TVQ et de la JVM pour ce type d'immeubles.

¹ Lorsqu'un terme ou une expression est **en bleu** dans le texte, cela signifie que sa définition se trouve dans le lexique.

CHAPITRE 1 - Contexte de l'évaluation

En vertu de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*² et de la *Loi sur la taxe d'accise*³, les **constructeurs** d'immeubles d'habitation à logement unique, d'un logement en copropriété ou d'une habitation à logements multiples, qui construisent pour eux-mêmes ou pour louer ces immeubles doivent s'autocotiser sur la base de la juste valeur marchande pour payer la TPS et la TVQ sur une vente simulée à la **date d'autocotisation**, qui est le dernier des jours suivants :

- le jour où les travaux sont presque achevés, définis comme étant complétés à 90 %;
- le jour où le constructeur transfère à un locataire la possession de l'immeuble d'habitation ou d'une **habitation** qui y est située.

Au Québec, c'est Revenu Québec qui s'occupe de la gestion de la TPS et de la TVQ en ce qui a trait au paiement de ces taxes (TPS et TVQ).

Lors de la vente d'un immeuble d'habitation neuf, le prix de vente est assujéti aux taxes de vente. Si la construction n'est pas pour vendre, mais si elle est construite pour l'habiter ou pour la louer, le constructeur (particulier, développeur, promoteur), doit simuler une « **vente à soi même** » de son bien à la fin de la construction. On parle alors de « **disposition présumée** ». Le constructeur doit alors verser les taxes de vente (TPS, TVQ) basées sur la JVM qui aura été déterminée au préalable.

Objectif des règles sur la **fourniture à soi-même**: règles du jeu équitables

Les règles sur la fourniture à soi-même énoncées aux paragraphes 1 à 4 de l'article 191 de la *Loi sur la taxe d'accise* ne s'appliquent qu'aux «constructeurs» et ont pour but d'éliminer l'avantage fiscal éventuel qu'un constructeur aurait s'il construisait un immeuble d'habitation ou y apportait des rénovations majeures, et que par la suite il offrirait l'immeuble d'habitation pour location ou qu'il le réserverait pour son utilisation personnelle.

La personne qui n'est pas un constructeur et qui voudrait faire la même chose devrait acheter l'immeuble d'habitation neuf ou rénové en grande partie dans un état achevé d'un constructeur et devrait payer la TPS/TVQ sur l'achat.

En l'absence des règles sur la fourniture à soi-même, le constructeur qui construit un immeuble d'habitation ou qui y apporte des rénovations majeures aurait généralement un avantage concurrentiel en réalisant une épargne fiscale à l'égard de la valeur non taxable qui est ajoutée à l'immeuble d'habitation, comme la valeur de la main-d'œuvre employée, les frais de financement et les profits qui seraient autrement réalisés au moyen du prix de vente fixé par le constructeur qui vend l'immeuble d'habitation.⁴

« L'objectif de l'article 191(3) est de s'assurer que le constructeur aux fins de la TPS/TVQ sera soumis au même régime que n'importe quelle autre personne qui achète un bâtiment neuf afin de le louer. »⁵

² *Loi sur la taxe de ventes du Québec*, L.R.Q., chapitre T-0.1

³ *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. (1985), ch. E-15

⁴ Tiré du « Mémoire sur la TPS 19.2.3 Immeubles résidentiels – Fournitures réputées

⁵ Tiré des « Notes explicatives TPS et documents technique ». 1989.

CADRE D'APPLICATION DE LA LOI

Comme l'ensemble des entreprises commerciales du Québec, les constructeurs d'habitation sont assujettis à la *Loi sur la taxe de vente du Québec* et à la *Loi sur la taxe d'accise*, lesquelles stipulent que les entrepreneurs qui effectuent une **fourniture taxable** doivent percevoir les taxes payables par l'acheteur et les déclarer. Selon cette loi, les taxes applicables doivent être calculées sur la base du prix de la transaction conclue entre l'acheteur et le vendeur.

Concept de fourniture à soi-même

En vertu des articles 220, 223 à 226 et 231 de la LTVQ et des articles 190 à 192 de la LTA, il est présumé y avoir « fourniture à soi-même » lorsque le constructeur d'un immeuble d'habitation le loue à des tiers ou l'habite. De même, le constructeur doit établir lui-même la JVM de façon à s'autocotiser et à verser les taxes applicables. Généralement, la valeur marchande de l'immeuble concerné est déterminée par un évaluateur agréé, et ce, à l'aide des approches usuelles en matière d'évaluation foncière.

Le concept de fourniture à soi-même dans le cadre de l'application de la Loi constitue, à notre avis, l'élément fondamental de la démarche d'évaluation pour estimer la JVM. Il s'agit à toutes fins pratiques de simuler le prix qu'un acheteur serait prêt à payer à un constructeur indépendant pour se procurer un immeuble comprenant un terrain, un bâtiment et ses prélocactions, le cas échéant, répondant à ses exigences.

Bien que les parties en cause agissent « *non à distance* » (vente simulée à soi-même), la juste valeur marchande dans le cas d'une autocotisation correspond à une entente contractuelle fictive portant sur les éléments tangibles du bien, à savoir un immeuble substantiellement terminé prêté, le cas échéant, et prêt à recevoir ses premiers occupants.

La valeur marchande témoigne du prix d'un bien soumis à un ensemble d'éléments dictés par les forces du **marché secondaire** alors que la JVM dans un contexte d'autocotisation correspond davantage au prix d'un bien sur le **marché primaire**.

Mise en garde à l'évaluateur :

Il est de la responsabilité de l'évaluateur de s'assurer d'utiliser les taux de taxes (TPS et TVQ) et les taux de remboursement en vigueur à la date de l'évaluation, et ce en fonction du type d'immeuble concerné.

Vous trouverez à l'annexe B du présent guide les liens Internet vers les formulaires permettant de faire les calculs des taxes et des remboursements de la TPS et de la TVQ.

Le présent guide traite spécifiquement de cinq (5) catégories de biens immobiliers régis par les articles de loi suivants :

1. **l'immeuble d'habitation résidentielle** de un et de deux logements (résidence unifamiliale et duplex) et les immeubles en copropriété divise; LTA 191 (1), 191 (2) et LTVQ 223 et 224;
2. **l'immeuble d'habitation à logements multiples**, soit les propriétés résidentielles de type multifamilial de trois logements et plus et les résidences pour personnes âgées (RPA); LTA 191(3) et LTVQ 225;
3. la construction d'une **adjonction** (agrandissement) à un immeuble de la première ou la deuxième catégorie; LTA 191(4) et LTVQ 226;
4. **la rénovation « majeure »** faite à un immeuble d'habitation; LTA 191(1) à 191(4) et LTVQ 231;
5. **la conversion** d'un immeuble à un usage résidentiel; LTA 190(1), LTA 190 (2) et LTVQ 220.

CHAPITRE 2 - But et fin de l'évaluation

Dans un tel mandat, le but de l'évaluation consiste à estimer la juste valeur marchande d'un immeuble d'habitation pour les fins de l'application des règles de fournitures à soi-même.

CHAPITRE 3 - Définition de l'objet à évaluer

Description de l'immeuble à évaluer

L'évaluateur doit identifier clairement ce qu'il évalue. Par exemple : une nouvelle construction, une adjonction d'un immeuble existant, un immeuble qui a subi des rénovations majeures ou encore un immeuble qui a fait l'objet d'une conversion à un usage résidentiel.

Selon le bulletin d'interprétation TPS-P-165R produit par Revenu Canada, la *Loi sur la taxe d'accise* précise que : « les **objets** de certaines fournitures réputées; la JVM de ces objets constitue le fondement des autocotisations liées aux immeubles. Dans ces dispositions déterminatives concernant les immeubles, les objets comprennent les fonds⁶, les immeubles d'habitation, les logements en copropriété, les immeubles d'habitation à logement unique et les immeubles d'habitation à logements multiples (IHLM).

La LTA ne contient pas de définition de «fonds», mais définit les autres objets. Ainsi, pour respecter entièrement les exigences de la LTA, il est essentiel que ces définitions soient utilisées pour décrire l'objet de l'évaluation de la JVM. En ce qui concerne l'application de la taxe sur les produits et services et de la taxe de vente harmonisée (TPS et TVQ), la JVM des immeubles est calculée sur chaque bien fourni (qu'il s'agisse ou non d'une fourniture réputée).

⁶ On entend par « Fonds » un terrain vacant

En règle générale, le Ministère examine la description officielle du bien pour l'identifier. Cependant, l'évaluateur doit être conscient que les objets des autocotisations ne coïncident pas toujours avec la description officielle utilisée pour enregistrer le bien (l'immeuble) au Bureau de la publicité des droits.

*Par exemple, un immeuble d'habitation ne comprend que le fonds **sous-jacent ou contigu au bâtiment** qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel de ce dernier. S'il y a une maison sur un terrain de 200 hectares, la description officielle du bien peut consister en un plan et un numéro de lot ou un dessin arpenté. Cette description officielle ne coïncidera pas avec l'objet fourni, selon la définition de la LTA. Aux fins de la TPS et de la TVQ, lorsque le propriétaire vend la maison et le terrain de 200 hectares deux fournitures sont réputées effectuées en application de l'article 136 ou de l'article 141, selon le cas. Une fourniture vise un immeuble d'habitation tandis que l'autre vise le reste du fonds qui ne fait pas partie de l'immeuble d'habitation. »*

Particularités inhérentes au contexte TPS, TVQ :

L'évaluateur doit s'assurer que le rapport mentionne toutes inclusions ou exclusions relatives au bien qu'il évalue, notamment :

- Inclusions : Les équipements fixés à perpétuelle demeure à un immeuble par nature;
- Exclusions :
 - o Les meubles,
 - o la **partie « commerciale »** de l'immeuble (bâtiment et terrain);
 - o les **composantes intangibles**

Mise en garde à l'évaluateur :

État du bien à évaluer : si le « constructeur » (au sens de la loi) est impliqué dans toutes les étapes de la production et de la mise en marché (vente ou location) du bien immobilier, l'objet à autocotiser doit inclure toutes ces activités en s'assurant, pour le cas des RPA de soustraire la valeur contributive de l'intangible, le cas échéant.

CHAPITRE 4 -- Définition de la valeur recherchée

L'évaluateur doit donner une définition complète de la valeur recherchée de l'immeuble à évaluer. Dans un contexte d'établissement d'une juste valeur marchande, il est souhaitable que le rapport contienne la définition de la « valeur marchande » tirée des normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ainsi que la définition de la « *juste valeur marchande* » provenant du bulletin d'interprétation fédéral P-165-R (voir la section « définitions » du présent guide).

Point de vue fiscal

Au point de vue fiscal, la jurisprudence semble définir la JVM avec les mêmes critères que la définition de la « valeur marchande » tel que décrite dans les NPP de l'OEAQ.

Toutefois, à des fins de l'application de la TPS, la juste valeur marchande exclut la TPS;

- ✓ Avant le 1^{er} janvier 2013, à des fins de l'application de la TVQ, la juste valeur marchande inclut la TPS mais exclut la TVQ;
- ✓ Depuis le 1^{er} janvier 2013, à des fins de l'application de la TVQ, la juste valeur marchande exclut la TPS et la TVQ;

Remboursement pour habitations neuves ou immeubles locatifs : un **mandataire** peut avoir droit, à certaines conditions, à un remboursement partiel de la TPS et de la TVQ payées au moment de l'achat, de la construction ou des rénovations majeures de son immeuble.

Pour simplifier la compréhension, l'évaluateur agréé doit estimer la juste valeur marchande en incluant les TPS, TVQ et les remboursements pour habitation neuve et les remboursements pour immeuble locatif. Une note explicative devrait être inscrite au rapport afin d'informer le lecteur de ces inclusions.

Valeur globale de l'immeuble :

Il est très important qu'au rapport, l'évaluateur inscrive la valeur globale de l'immeuble en détaillant précisément les items qui pourraient être inclus ou exclus de la valeur finale.

À la fin du rapport, l'évaluateur doit détailler la répartition qu'il fait de chacun des éléments qu'il retient dans la valeur ou qu'il exclut par la suite, tels la valeur de l'intangible, la partie commerciale, etc. Cette répartition est nécessaire pour bien faire comprendre au lecteur le processus analytique utilisé par l'évaluateur.

CHAPITRE 5 - Date de l'évaluation

En contexte d'établissement de la juste valeur marchande aux fins d'autocotisation de la TPS et de la TVQ, la date de l'évaluation doit correspondre à la **date d'autocotisation**.

La date d'autocotisation est définie par les lois provinciale et fédérale. En vertu des articles 223 à 226 et 231 de la LTVQ et des articles 191 et 192 de la LTA, le constructeur est réputé avoir effectué et reçu une fourniture taxable de l'immeuble d'habitation par vente, avoir payé à titre d'acquéreur et avoir perçu à titre de fournisseur la TPS/TVQ à l'égard de cette fourniture, le dernier des jours suivants:

- *le jour où les travaux sont presque achevés, définis comme étant complétés à 90 %;*
- *le jour où le constructeur transfère à un locataire la possession de l'immeuble d'habitation ou d'une **habitation** qui y est située.*

Notion de « **achevé en grande partie** »

Aux fins de la LTVQ et de la LTA, les travaux sont « achevés en grande partie » lorsque la construction ou les rénovations majeures de l'immeuble sont achevées (généralement à 90% ou plus) à un point où l'immeuble peut être habité.

Toutefois, l'évaluation de l'immeuble doit se faire comme s'il était fini à 100% puisqu'il est très difficile, voire même impossible pour l'évaluateur, d'estimer le pourcentage d'achèvement des travaux à la date d'évaluation.

Il est à noter que les réparations mineures, les rajustements et les améliorations qui restent à faire n'empêchent pas l'utilisation de l'habitation à titre résidentiel.

Mise en garde à l'évaluateur :

L'évaluateur doit estimer la valeur de l'immeuble comme s'il était 100% terminé. Il doit laisser les comptables, les fiscalistes, les vérificateurs et les avocats faire les rajustements nécessaires dans le formulaire d'autocotisation du promoteur si les travaux ne sont pas finis à 100% à la date d'évaluation;

Si la possession de l'immeuble est transférée avant que les travaux ne soient achevés en grande partie, l'obligation fiscale découlant de la fourniture à soi-même ne survient qu'au moment où les travaux sont achevés en grande partie. De toute manière, les travaux sont réputés achevés en grande partie au plus tard au moment où 90% des habitations sont occupées.

L'information de base fournie par le promoteur ou propriétaire devrait être conservée au dossier de l'évaluateur.

L'évaluateur doit consulter plusieurs documents, dont notamment le certificat de l'architecte, le suivi d'avancement des travaux, la préliste de location; le premier bail, etc.

CHAPITRE 6 - Réserves et hypothèses de base

Hypothèses spécifiques reliées à l'établissement de la JVM :

Une note particulière doit être insérée au rapport d'évaluation pour mentionner que la juste valeur marchande est établie en considérant l'immeuble à 100% complété. Cette mention devra apparaître dans la lettre de présentation, dans les réserves et hypothèses de base ainsi que toutes les fois que la JVM est mentionnée au rapport.

Mise en garde à l'évaluateur : Le mandat obtenu par l'évaluateur doit être clair et le rapport d'évaluation doit identifier les prémisses de base et tout autre hypothèse ou réserve particulière qui serviront à l'établissement de la valeur.

CHAPITRE 7 - Méthodes d'évaluation

La **section 7.1** décrit les éléments qui doivent être pris en considération au moment de l'application des trois méthodes d'évaluation (coût, comparaison et revenu) lors de l'établissement de la juste valeur marchande dans le cadre d'une autocotisation de la TPS et de la TVQ, sans égard aux différentes catégories de propriétés.

Les **sections 7.2, 7.3 et 7.4** traitent des particularités par rapport aux différentes catégories de propriétés :

- les immeubles résidentiels de un et deux logements et les copropriétés;
- les immeubles multifamiliaux de trois logements et plus;
- les résidences de personnes âgées.

La section 7.5 traite des particularités à prendre en considération lors du traitement d'une adjonction à un immeuble d'habitation.

La section 7.6 traite des particularités à prendre en considération lors du traitement des immeubles d'habitation qui ont subi une rénovation majeure ou des immeubles dont une partie ou l'ensemble de l'immeuble a fait l'objet d'une conversion à un usage résidentiel.

La section 7.7 traite des particularités à prendre en considération lors du traitement des immeubles d'habitation subventionnés.

Mise en garde à l'évaluateur :

L'évaluateur doit être avisé qu'il existe d'autres catégories d'immeubles, telles les copropriétés mises en location, les immeubles mixtes (commercial / résidentiel) et les chalets (résidences secondaires) qui peuvent avoir des traitements différents en fonction de l'application de la TPS et de la TVQ et des remboursements.

Nous ne traiterons pas de ces immeubles dans le présent guide puisqu'il s'agit d'exceptions et que ces catégories ne sont pas considérées dans la *LTA* ou dans la *LTVQ*. L'évaluateur devra cependant s'assurer de connaître les particularités associées à l'établissement de la JVM pour ces immeubles.

7.1 Généralités

Les méthodes d'évaluation reconnues doivent être appliquées en ayant à l'esprit la fonction particulière de l'évaluation et la nature de l'objet à évaluer. L'évaluateur doit se référer aux sections appropriées du présent guide, afin de prendre les meilleures décisions dans l'application de chacune des méthodes d'évaluation à utiliser.

Sur le plan théorique, la doctrine en évaluation reconnaît qu'il existe trois méthodes d'évaluation, chacune reposant sur diverses techniques. Le bulletin d'interprétation de Revenu Québec (TVQ 225-1, article 7) ainsi que l'énoncé politique de Revenu Canada (P-165R) spécifient également que les trois méthodes d'évaluation généralement reconnues doivent être appliquées.

Les méthodes d'évaluation sont présentées ci-après avec les nuances et spécificités propres au contexte d'évaluation faisant l'objet de ce guide.

7.1.1 Méthode du coût

La méthode du coût qui est la somme de la valeur du terrain, du coût déprécié des bâtiments et des aménagements externes, est une des méthodes à employer pour donner une indication de la valeur marchande. L'utilisation de la méthode du coût est pertinente dans un contexte d'évaluation pour fins d'autocotisation TPS-TVQ, puisque à la date d'évaluation le bien vient d'être construit.

Dans la situation où l'évaluateur a accès aux coûts réels de construction il devra toujours se référer aux indices de coûts à neuf des manuels de coûts reconnus afin de valider que les coûts réels du sujet sont le reflet du marché de la construction.

Les différentes étapes d'application de la méthode du coût sont les suivantes:

- Estimer la juste valeur marchande du terrain avant les taxes à la date d'évaluation (date d'autocotisation).
Si le terrain peut être développé avec des phases ultérieures le mandataire peut choisir de s'autocotiser seulement sur la portion du terrain requis pour cette première phase. Il peut aussi s'autocotiser sur l'entièreté du terrain (voir chapitre 7.5 traitant de « la construction d'une adjonction à un immeuble d'habitation »).
- Estimer la valeur des améliorations d'emplacement;
- Estimer le coût de remplacement à neuf (CRN) à l'aide d'un manuel reconnu;
- Justifier les écarts entre les coûts réels du projet et ce CRN;
- Estimer la dépréciation physique, la désuétude fonctionnelle et/ou la désuétude économique lorsqu'applicables à l'immeuble et motiver votre raisonnement;
- Calculer le coût de remplacement déprécié du bâtiment, s'il y a lieu;
- Estimer le profit du **promoteur/développeur** immobilier, s'il y a lieu;
- Estimer la « juste valeur marchande » avant taxes en additionnant le coût de remplacement déprécié, la valeur du terrain, la valeur des améliorations au sol et le profit de développement immobilier;

7.1.1.1 Évaluation du terrain

L'évaluateur doit évaluer le terrain comme *s'il était vague et raisonnablement prêt à être aménagé à son usage le meilleur et le plus profitable*.

La doctrine en évaluation stipule que la valeur du terrain doit être estimée en considérant le site comme s'il était vacant et en fonction de son utilisation optimale. Dans le contexte d'une autocotisation, le questionnement relatif à l'utilisation optimale se veut moins problématique car la présence du nouveau bâtiment vient en quelque sorte définir l'usage le plus approprié du terrain.

Mentionnons d'autre part qu'une attention particulière doit être apportée au traitement des taxes (TPS et TVQ) lors de l'analyse des ventes de terrains comparables. Afin de simplifier la démarche, nous suggérons d'analyser la valeur en excluant lesdites taxes, s'il y a lieu.

Usage le meilleur et le plus profitable

Au moment de l'évaluation, l'évaluateur doit démontrer que l'usage le meilleur répond aux conditions suivantes : avoir un usage possible sur le plan physique; doit être permis par les règlements et par la Loi, doit être financièrement possible, peut se concrétiser à court terme et doit être relié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités. De plus, il doit exister une demande pour le bien évalué à son meilleur usage et enfin, l'usage le meilleur doit être le plus profitable.

Mise en garde à l'évaluateur

Dans la méthode du coût, si le terrain acquis pour le projet est une vente normale, l'évaluateur agréé doit valider si ce prix reflète la valeur marchande à la date d'autocotisation. Il doit également s'assurer que son zonage lors de l'acquisition (moment de l'entente sur le prix et non la date d'enregistrement de la transaction) était celui requis pour réaliser le projet.

Superficie du terrain admissible pour les immeubles d'habitation

Avant de procéder à l'évaluation du terrain, l'évaluateur doit s'interroger sur la parcelle assujettie aux taxes applicables. Il arrive en effet qu'un constructeur/promoteur détienne ou acquiert un emplacement ayant une surface supérieure à celle requise pour la construction du bâtiment taxable, entre autres, pour des fins d'agrandissement. À cet égard, les énoncés de politique P-069 et P-165R précisent la notion de « Fonds admissibles pour immeubles d'habitation ».

Aux fins de la *Loi sur l'impôt sur le revenu*, il existe une présomption administrative qu'un terrain supérieur à un demi hectare n'est pas nécessaire à l'utilisation de l'immeuble du type habitation résidentielle (un ou deux logements). « *Un immeuble d'habitation ne comprend que le fonds sous-jacent ou contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel de ce dernier* ». En ce sens, il est clair que seule la portion de terrain nécessaire à la construction de l'immeuble d'habitation doit être prise en compte dans le calcul de la JVM.

7.1.1.2 Évaluation du bâtiment

Coût de remplacement neuf (CRN)

La théorie en évaluation apporte des nuances au niveau du coût neuf en distinguant le coût de reproduction et le coût de remplacement. Dans les cas impliquant la construction d'un nouveau bâtiment ou la rénovation d'un bâtiment existant, l'usage du coût de remplacement doit être préconisé.

À cette étape, afin de répondre « au but et aux fins » de l'évaluation, le coût neuf de remplacement doit être exempt de toutes taxes (la répartition des valeurs et des taxes est démontrée dans la section 7.1.1.3 : « Répartition de la valeur selon la méthode du coût »).

Volumes de coûts :

L'évaluateur doit procéder à l'estimation du coût de remplacement en recourant aux manuels reconnus en évaluation (ex : *MEFQ*, *CCR* ou *Marshall/Boeckh*). Il doit porter une attention particulière concernant le traitement des taxes de ventes considérées dans l'un ou l'autre des manuels.

Les manuels de coûts présentent quelques disparités au niveau de l'inclusion ou non de certains éléments, mais il est clair que les frais de mise en marché, le profit du développeur de même que le manque à gagner ne font pas partie du calcul du coût de remplacement à neuf dans ces manuels.

Coûts extraordinaires

Dans les situations où l'évaluateur se base sur les coûts réels pour estimer le CRN, une attention particulière devra être apportée à la présence de coûts extraordinaires.

Dans certains cas, il peut arriver que pour des circonstances incontrôlables, la réalisation du projet engendre des coûts extraordinaires. Il peut s'agir par exemple d'un problème environnemental découvert en cours de construction, des coûts excédentaires provoqués par des intempéries, etc. Comme ces coûts n'exercent aucun impact sur la valeur de l'actif, ceux-ci doivent être exclus du calcul du coût de remplacement. L'objectif de la démarche consiste en fait à quantifier le coût « paritaire » pour remplacer le bâtiment dans des conditions normales.

Mise en garde :

Si le contexte de réalisation du projet et les coûts réels s'éloignent des indices de coûts estimés en utilisant le « manuel », il faut analyser le coût réel du projet et faire les rajustements nécessaires afin de s'assurer que les coûts calculés sont le reflet du marché.

L'évaluateur doit questionner le client pour vérifier la présence de coûts extraordinaires causés par des événements, tels que : grève des employés, découverte d'un sol contaminé, problèmes géotechniques ou structurels non prévus au début du projet.

L'évaluateur doit obtenir le détail des coûts inhérents à ces dits événements qui résultent en des coûts extraordinaires pour le *constructeur* (promoteur/développeur).

Coût de l'entrepreneur en construction :

Dans le cas où la construction a été réalisée entièrement par un entrepreneur en construction indépendant, le coût de construction peut s'avérer une donnée intéressante à considérer. Toutefois, il appartient à l'évaluateur de s'assurer que toutes les composantes d'une construction sont incluses dans les coûts directs et indirects.

Profit du promoteur / développeur immobilier

Le profit du promoteur/développeur immobilier ne doit pas être confondu avec le profit de l'entrepreneur en construction qui, lui, est incorporé aux coûts directs.

Lorsque les projets sont érigés dans un contexte d'autoconstruction, le développeur immobilier est parfois « entrepreneur en construction ». Dans de telles circonstances, il appartient à l'évaluateur de s'assurer que les coûts de construction analysés sont le reflet du marché.

Le profit du promoteur/développeur immobilier est intimement relié aux conditions du marché. Il représente le montant que s'attend de recevoir le promoteur/développeur immobilier au-delà de ses coûts directs et indirects afin de le rémunérer pour le risque représenté par le projet immobilier ainsi que de la période de mise en marché prévue pour ce dernier.

Calcul de la dépréciation physique et des désuétudes fonctionnelle et économique

Si l'évaluateur attribue une dépréciation physique, une désuétude fonctionnelle ou une désuétude économique sur un bâtiment, il devra en tout temps expliquer dans son rapport la provenance de cette dernière, motiver le pourcentage retenu et justifier son application.

7.1.1.3 Répartition de la valeur selon la méthode du coût

Les résultats doivent apparaître sous la forme suivante :

Valeur du terrain avant les taxes

Valeurs des améliorations au sol avant les taxes

Valeur du (ou des) bâtiment(s) avant les taxes

Valeur totale de l'immeuble avant taxes

+ TPS

+ TVQ

- les remboursements (si applicable)

Valeur finale selon la méthode du coût

7.1.2 Méthode de comparaison

La fiabilité du résultat de la méthode de comparaison est tributaire du niveau de comparabilité de l'immeuble sujet avec les transactions survenues dans le marché.

Par exemple, les immeubles assujettis aux fins d'autocotisation impliquent :

- Des immeubles neufs;
- Des immeubles qui n'ont pas été en opération, n'ont aucun historique d'occupation et dont la rentabilité n'a pas été concrétisée;
- Des immeubles qui sont vendus sur la base d'un contrat de « vente simulée » entre un investisseur et un promoteur/développeur.

Considérant que l'immeuble qui fait l'objet de l'autocotisation est un bien nouvellement construit, il est préférable que l'évaluateur oriente ses recherches vers un **marché primaire**, si disponible (vendeur = promoteur/développeur), particulièrement lors de l'évaluation d'un immeuble d'habitation résidentielle de un ou de deux logements et d'une copropriété.

Il est à noter que dans le cas de ventes provenant d'un **marché secondaire**, les indices fréquemment utilisés en évaluation foncière pour les immeubles d'habitation tels les prix par logement, les prix par pièce, les multiples de revenus bruts (MRB) et les taux globaux d'actualisation (TGA) doivent être interprétés avec prudence puisqu'ils prennent en compte l'ensemble des facteurs tangibles et intangibles exerçant une influence sur la valeur au moment de ces ventes; certains de ces facteurs pouvant ne pas exister au moment de l'autocotisation.

Méthodologie d'application

Bien qu'elle présente des lacunes, la méthode de comparaison se doit d'être appliquée selon les approches et techniques reconnues en évaluation immobilière. Ainsi, l'analyse doit prendre en compte le processus de rajustements usuel en évaluation foncière.

Calcul du manque à gagner dans le cas d'un immeuble à revenus

Après avoir obtenu une indication de valeur via la méthode de comparaison, il convient, en conformité avec les énoncés précédents, de retrancher le manque à gagner, s'il y a lieu.

Le manque à gagner correspond en fait à la perte de revenus nets encourue lors du démarrage d'un projet pour atteindre un taux d'occupation stabilisé. Bien que la méthodologie de calcul soit simple, l'établissement de certains paramètres demeure subjectif dont notamment la période d'absorption des unités sur le marché.

Mise en garde pour l'application de la méthode de comparaison :

Rajustements : Considérant le but de l'évaluation et le type d'immeuble à évaluer, l'évaluateur doit porter une attention particulière aux rajustements appliqués sur le prix de vente des propriétés comparables retenues dans son analyse. Il doit s'assurer que ces rajustements soient supportés par une analyse provenant du marché ayant les mêmes caractéristiques que le sujet à évaluer. Il doit être en mesure d'expliquer la méthodologie employée pour calculer chaque rajustement et conserver l'information au dossier.

Traitement des taxes : L'évaluateur doit porter une attention particulière à la lecture des contrats notariés relativement à l'application des taxes (**vente exonérée**, **vente taxable**).

Mise en garde (suite)

Lorsque les transactions retenues se réfèrent à des ventes sur le marché primaire, c'est-à-dire une vente du constructeur/développeur au premier acquéreur, deux situations peuvent se produire :

- 1) les taxes sont payées au vendeur par l'acheteur au moment de la transaction;
- 2) l'acquéreur assume le paiement des taxes aux différentes autorités provinciale et fédérale.

Manque à gagner : Normalement, les rajustements du manque à gagner seront les mêmes dans la méthode de comparaison et dans la méthode du revenu.

7.1.3 Méthode du revenu

La méthode du revenu est également une des méthodes d'évaluation à utiliser quand il s'agit d'un bien immobilier susceptible d'être acquis par un investisseur se basant sur une expectative de revenus. Les deux principales techniques d'actualisation utilisées sont l'actualisation des flux monétaires et l'actualisation directe.

Calcul du manque à gagner dans le cas d'un immeuble à revenus

Après avoir obtenu une indication de valeur via la méthode du revenu, il convient de retrancher le manque à gagner si l'actualisation directe a été utilisée, tel que déjà décrit dans la méthode de comparaison.

Dans la méthode du revenu, les éléments suivants doivent être considérés :

- le manque à gagner;
- les meubles et les équipements non fixes à exclure;
- les crédits de taxes foncières;
- la portion taxable d'une subvention (incitatif à la construction), s'il y a lieu;
- la valeur contributive du terrain excédentaire, s'il y a lieu;

Mise en garde à l'évaluateur :

Normalement les rajustements de manque à gagner seront les mêmes dans la méthode de comparaison et dans la méthode du revenu.

Conclusion de la valeur selon la méthode du revenu :

Lorsque plusieurs techniques d'actualisation ont été considérées, l'évaluateur doit faire une analyse supportant chaque technique et motiver le choix de celle qu'il a retenue.

7.1.4 Réconciliation des résultats et répartition des valeurs

En se référant « aux fins » de l'évaluation, soit une autocotisation TPS/TVQ, l'évaluateur déterminera une valeur finale de l'immeuble à partir des différentes indications de la valeur.

Comme mentionné précédemment, l'évaluateur doit inscrire clairement dans son rapport qu'il considère que le bâtiment est achevé à 100% et que la « juste valeur marchande » de l'immeuble tient compte de cette hypothèse (voir la notion de « presque achevé » au chapitre 5).

La valeur finale retenue doit détailler le montant des taxes et des remboursements applicables à l'immeuble.

Répartition des valeurs :

Si l'immeuble à évaluer contient une partie commerciale qui doit être exclue pour l'établissement de la juste valeur marchande (JVM), l'évaluateur doit indiquer la valeur totale de l'immeuble en indiquant les montants associés à la partie résidentielle et à la partie commerciale.

Dans son rapport, l'évaluateur doit également motiver l'attribution de ce partage. Cette information doit apparaître dans la corrélation des résultats, dans la lettre de transmission, au sommaire des faits saillants ainsi que dans l'attestation de l'évaluateur.

Aucune méthodologie n'est définie afin d'estimer les montants à associer à chacune des composantes de l'immeuble à l'étude. Le type de propriétés à évaluer influencera le choix de la méthode à préconiser. Toutes les approches, en autant qu'elles soient clairement motivées, peuvent être utilisées. Par exemple, le pourcentage de la valeur attribuable à la portion commerciale peut être calculé selon l'une des approches suivantes :

- Le pourcentage de la superficie occupée par chacun des usages;
- Le pourcentage des revenus nets générés par chacune des composantes;
- La valeur paritaire ou économique de chacun des usages.

Mise en garde à l'évaluateur :

Les méthodes de comparaison et du revenu sont difficiles d'application dans le cas des immeubles résidentiels locatifs en raison de la rareté habituelle de comparables récemment construits, dont la mise en marché est terminée et dont le positionnement de marché a été atteint.

7.2 Propriétés de type résidentiel (un et deux logements) et copropriétés

7.2.1 Introduction

La JVM doit être estimée en prenant en considération le fait que l'objet de l'évaluation est neuf et qu'il a été construit pour un premier acquéreur. Le calcul des différentes dépréciations et désuétudes, si existantes, ainsi que la recherche et le choix des propriétés comparables seront souvent les principales difficultés rencontrées dans ce type de mandat d'évaluation.

7.2.2 Particularités dans l'application des méthodes

7.2.2.1 Méthode du coût

Évaluation du terrain excédentaire : Voir la section 7.1.1 qui traite de cet élément.

Problématique en cas d'absence de marché :

Dans une situation où il y a une grande disparité de ventes ou absence totale de marché, on préconisera la méthode du coût pour établir la JVM. Si l'évaluateur juge qu'une désuétude économique doit être appliquée à la propriété, il doit expliquer et motiver sa démarche lui permettant de trouver un pourcentage applicable au CRN de l'immeuble.

Ajout de la TPS et de la TVQ :

À la date d'évaluation (date d'autocotisation) la TPS et TVQ doivent être ajoutées à la valeur de la propriété. De plus, sous certaines conditions, des **remboursements pour habitation neuve** de TPS et de TVQ sont prévus. Les facteurs de taxes peuvent être tirés de certains manuels de coût (tels que *CCR* ou le *Bulletin annuel des facteurs de rajustement* du ministère des Affaires municipales et des Régions) ou calculés selon un processus établi.

Remboursements à calculer :

À noter qu'aux fins du calcul des remboursements des différentes taxes, un immeuble composé de deux logements (un duplex) est considéré comme un tout. Donc, c'est la valeur totale « avant taxes » du duplex, et non la valeur de chaque unité, qui sera retenue pour quantifier les remboursements admissibles.

À titre d'exemple, pour un immeuble d'habitation, le remboursement pour habitation neuve se calcule à la date d'évaluation, sur les bases suivantes :

- Avant le 1^{er} janvier 2011 :
 - Remboursement de 36% de la TPS payée, décroissant entre 350 000 \$ et 450 000 \$ et aucun remboursement lorsque la valeur est supérieure à 450 000 \$.
 - Remboursement de 36 % de la TVQ payée, décroissant entre 200 000 \$ et 225 000 \$ et aucun remboursement lorsque la valeur est supérieure à 225 000 \$.

- Depuis le 1^{er} janvier 2011 :

- Remboursement de 36% de la TPS payée, décroissant entre 350 000 \$ et 450 000 \$ et aucun remboursement lorsque la valeur est supérieure à 450 000 \$;
- Remboursement de 50 % de la TVQ payée, décroissant entre 200 000 \$ et 300 000 \$ et aucun remboursement lorsque la valeur est supérieure à 300 000 \$.

Mise en garde à l'évaluateur : Les pourcentages retenus dans les deux exemples sont en date du présent document. Il est du devoir de l'évaluateur de s'assurer en tout temps que les facteurs qu'il utilise sont ceux en vigueur à la date de l'autocotisation (voir références à l'annexe B).

7.2.2.2 Méthode de comparaison

L'utilisation de la méthode de comparaison donnera de meilleurs résultats lorsque les comparables proviennent d'un marché primaire.

Lorsque le nombre de transactions de propriétés comparables est suffisant, la méthode de comparaison s'avère souvent la plus significative, la plus directe et la plus pertinente pour l'évaluation d'une propriété unifamiliale, bifamiliale ou d'une copropriété.

L'évaluateur doit colliger des transactions de propriétés possédant des caractéristiques physiques similaires (âge apparent, qualité de construction, dimension) et localisées dans un environnement économique comparable.

En l'absence de données significatives dans le secteur immédiat, l'évaluateur peut étendre son investigation à des secteurs (autres quartiers, autres municipalités) qui sont soumis aux mêmes forces socioéconomiques que celui de la propriété à l'étude. L'évaluateur procèdera à l'analyse des comparables retenues en apportant les redressements nécessaires.

Les prix demandés par les promoteurs et les offres d'achat peuvent être considérés, surtout dans le cas de préventes de copropriétés.

7.3 Propriétés de type résidentiel multifamilial (trois logements et plus)

7.3.1 Identification des problèmes d'application pour les propriétés multifamiliales

La détermination de la JVM dans le cas des édifices à logements multiples peut s'avérer problématique car des indications de valeur différentes peuvent être obtenues dépendamment des méthodes d'évaluation employées. Ainsi, le résultat de la méthode du coût est tributaire du prix de revient du projet alors que les indications des méthodes de comparaison et du revenu sont influencées par la performance économique du projet.

À titre d'exemple, deux édifices à logements identiques récemment construits, situés sur la même rue, pourraient dégager des bases de taxation différentes selon le niveau de performance locative et du mode d'opération du gestionnaire.

7.3.2 Particularités dans l'application des méthodes

7.3.2.1 Méthode du coût

Estimation du coût de remplacement à neuf (CRN)

Considérant le contexte d'évaluation et la nature de l'objet à évaluer il y aura des différences entre les coûts réels fournis par le client et ceux que l'évaluateur retiendra.

Les principales différences entre le coût réel et le coût de remplacement neuf sont les suivantes :

- Les frais de mise en marché à venir afin d'atteindre une occupation normalisée puisque l'évaluateur doit tenir compte de l'occupation à la date de l'évaluation;
- Le profit du promoteur/développeur immobilier : En fonction des conditions de marché propres au développement de propriétés multifamiliales, l'évaluateur doit investiguer dans le but d'estimer s'il y a présence d'un profit du développeur. Si les coûts totaux (directs et indirects) ne considèrent aucun profit, l'évaluateur devra l'estimer en fonction des paramètres du marché et des performances locatives de l'immeuble en cause.

Mise en garde à l'évaluateur : Dans le cas où des locaux commerciaux se situent dans un immeuble multilocatif, il est important de souligner que ces locaux commerciaux ne font pas partie de l'objet à évaluer puisque leurs loyers sont assujettis à la TPS-TVQ. C'est pourquoi, dans le cas d'un immeuble mixte, l'évaluateur doit également soustraire la valeur locative de ces espaces commerciaux.

La dépréciation

Tel que spécifié précédemment dans la section 7.1.1, lorsque l'on traite d'une construction neuve, on peut exceptionnellement rencontrer des conditions défavorables qui sont une source de désuétude fonctionnelle et/ou économique. Dans un tel cas, le facteur de désuétude retenu doit être supporté par une analyse du marché local.

Par exemple :

- Entre le début et la fin de la construction, un nouveau compétiteur s'installe dans le voisinage immédiat ce qui a pour effet de modifier la rentabilité financière du projet;
- La demande pour les unités locatives chute substantiellement, par rapport à l'estimation faite au début du chantier, due à une récession économique ou à une crise dans les régimes de pension.

En conclusion de la méthode du coût

- En l'absence de ventes libres et normales d'immeubles locatifs neufs dont la mise en marché n'est habituellement pas complétée, la méthode du coût est la plus directe.
- Les prélocations doivent faire partie de l'objet à évaluer, l'estimation de la JVM pour fins d'autocotisation devrait en tenir compte (estimer une valeur contributive).
- Si des indices de marché relatifs au profit de développement immobilier d'un immeuble à revenus résidentiel comparable existent, alors cet ajout dans l'application de la méthode du coût donnera un résultat probant et plus direct que ceux obtenus par l'application des autres méthodes d'évaluation pour fins d'autocotisation.

7.3.2.2 Méthode de comparaison :

- La méthode de comparaison est une méthode valable et directe si des ventes d'immeubles à logements neufs existent et si leur mise en marché n'a pas été complétée et/ou que le positionnement de marché n'a pas encore été atteint à la date d'évaluation.
- Dans l'éventualité d'une absence de telles ventes (ventes normales et non des ventes forcées), cette méthode est considérée indirecte dans le présent contexte d'évaluation.
- Elle sera donc utilisée à titre corroboratif puisque dérivée de l'application de paramètres financiers provenant de la méthode du revenu.
- Les immeubles utilisés comme éléments de comparaison étant transigés dans un contexte différent de celui pour l'établissement de la JVM.

Mise en garde à l'évaluateur :

Normalement les rajustements de manque à gagner et autres ajustements post actualisation seront les mêmes dans la méthode de comparaison et dans la méthode du revenu.

7.3.2.3 Méthode du revenu

Dans le contexte d'évaluation pour autocotisation de TPS-TVQ, cette méthode doit être appliquée en considérant le niveau de ses prélocations à la date d'évaluation et le fait qu'une mise en marché pourrait être nécessaire afin d'atteindre une occupation normalisée selon le rythme d'absorption indiqué par le marché.

Actualisation et ajustement post actualisation

Après avoir estimé le revenu net d'opération (RNO), il faut procéder aux étapes suivantes :

- Actualisation du revenu net normalisé afin d'obtenir une indication de valeur marchande potentielle (stabilisée selon les conditions d'occupation du marché);
- Estimation des manques à gagner, des frais de mise en marché à encourir et la rémunération du risque de l'exploitant/acheteur (acheteur dans ce contexte-ci);
- Soustraire l'estimation des manques à gagner, des frais de mise en marché à encourir après la date d'autocotisation et la rémunération du risque de l'exploitant/acheteur de la valeur marchande « potentielle » pour obtenir une valeur marchande « rajustée » qui tient compte de la situation locative à la date d'évaluation.

Ce processus nous mène à l'estimation d'une indication de la JVM pour fins d'autocotisation de la TPS-TVQ.

En conclusion pour la méthode du revenu :

L'estimation de la juste valeur marchande se calcule ainsi :

1. Soustraire un taux de vacances normalisé;
2. Soustraire les dépenses d'exploitation normalisées en tenant compte d'un mode d'opération basé sur une propriété multifamiliale;
3. Calculer le revenu net normalisé;
4. Actualiser le revenu net normalisé à l'aide d'un TGA tiré du marché pour des édifices à logements;
5. Soustraire un manque à gagner;
6. Calculer la valeur résiduelle.

Il convient de spécifier que ce résultat englobe la taxe de vente (TPS et TVQ) et les remboursements calculés à la date de l'évaluation.

Rappelons que le manque à gagner se calcule en considérant :

- la perte de revenus nets qui tient compte du fait que certaines dépenses d'exploitation peuvent être inférieures en période de démarrage;
- les frais de mise en marché;
- un facteur de contingence peut être retenu si les conditions de marché locatif sont incertaines et si elles impliquent un risque quant à la durée prévue de mise en marché pour atteindre une occupation stabilisée.

7.3.2.4 Réconciliation des valeurs

Une corrélation est nécessaire en tenant compte du résultat obtenu par les différentes méthodes une fois les rajustements effectués.

Ce processus nous mène à l'estimation d'une indication de la JVM pour fins d'autocotisation de la TPS-TVQ.

Remboursement à calculer :

L'évaluateur doit savoir que le calcul des **remboursements pour immeuble locatif** s'effectue pour chacune des unités composant l'immeuble locatif. À titre d'exemple, pour un immeuble locatif (trois logements et plus), le remboursement des taxes attribuable à chaque unité se calcule à la date d'évaluation sur les bases suivantes :

- Remboursement de 36% de la TPS payée, décroissant entre 350 000 \$ et 450 000 \$ et aucun remboursement lorsque la valeur est supérieure à 450 000 \$;
- Remboursement de 36 % de la TVQ payée, décroissant entre 200 000 \$ et 225 000 \$ et aucun remboursement lorsque la valeur est supérieure à 225 000 \$.

Mise en garde :

Les pourcentages retenus pour le calcul du remboursement pour immeuble locatif sont en date du présent document. Il est du devoir de l'évaluateur de s'assurer en tout temps que les facteurs qu'il utilise sont ceux en vigueur à la date de l'autocotisation (voir références à l'annexe B).

7.4 Résidences de personnes âgées (RPA)

7.4.1 Identification des problèmes d'application pour les RPA

Tout d'abord il est important de mentionner qu'une RPA se distingue d'une propriété multifamiliale du fait qu'elle comprend davantage d'aires communes, qu'on offre des services aux résidents leur permettant d'avoir une vie sociale plus active et plus sécuritaire, pour ainsi se maintenir à domicile plus longtemps.

L'article 9 du bulletin TVQ 225-1 spécifie ce qui suit :

« À cet égard, dans le cas d'une résidence pour personnes âgées, un immeuble d'habitation peut comprendre les parties des aires communes suivantes qui sont raisonnablement nécessaires pour l'utilisation et la jouissance du bâtiment à titre de résidence pour des particuliers :

- une cafétéria, y compris sa cuisine, pour l'utilisation des pensionnaires dans l'immeuble et de leurs familles ;*
- une buanderie pour l'utilisation des pensionnaires ;*
- des espaces de garage et de stationnement pour l'utilisation des pensionnaires ;*
- une salle de physiothérapie pour soigner les pensionnaires seulement. »*

Il est à noter que les RPA sont soumises à un cadre réglementaire provincial⁷ qui exige une certification de conformité à l'établissement et à certains aspects de l'exploitation (niveaux minimaux de personnel, formation du personnel, etc.). La certification est remise après la date de l'évaluation, puisque les inspecteurs du ministère du Revenu font la visite des lieux lorsque l'exploitation de la résidence est en place et qu'un ou des exercices de feu concluants ont été réalisés. Dans ce cas, l'évaluateur doit donc présumer que le propriétaire obtiendra la certification de conformité et doit l'indiquer au rapport d'évaluation dans les sections « réserves et hypothèses de base » et dans la mise en contexte.

L'exploitation d'une RPA s'avère de toute évidence un investissement plus complexe qu'une propriété locative conventionnelle dont le ratio de dépenses est moindre. Les RPA opèrent avec des masses salariales variées, selon la gamme de services offerts pour le maintien à domicile, mais qui est généralement plus importante que ceux observés dans une propriété multifamiliale.

Dans une RPA, la fourniture de services aux résidents et les services immobiliers sont en quelque sorte indissociables. La valeur marchande d'une RPA peut comprendre une **composante intangible** d'importance variable, tout dépendant de son ratio d'aires communes (quantité relative de meubles et d'équipements), de la gamme de services de maintien à domicile offerts, de l'historique de son niveau d'occupation, de la réputation de son exploitant.

L'article 10 du bulletin TVQ 225-1 spécifie ce qui suit :

« De plus, lors de l'évaluation d'une résidence pour personnes âgées, celle-ci ne doit porter que sur l'immeuble et sur les revenus associés à cet immeuble, le cas échéant. En conséquence, les revenus et les dépenses provenant de la fourniture de biens ou de la prestation de services qui ne sont pas reliés à l'occupation et à la jouissance de l'immeuble par ses résidents, tels que, par exemple, les services ménagers et les services de santé, ne doivent pas être pris en compte dans l'établissement de la juste valeur marchande. »

⁷ Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés, Loi sur les services de santé et les services sociaux, chapitre S-4.2, en vigueur à partir du 13 mars 2013

La juste valeur marchande d'une résidence pour personnes âgées en exploitation comprend donc les quatre éléments suivants :

- 1) le terrain;
- 2) le bâtiment;
- 3) les éléments tangibles (mobiliers et équipements);
- 4) les éléments intangibles (voir définition).

7.4.2 Particularités dans l'application des méthodes

7.4.2.1 Valeur de la composante intangible

Au préalable, mentionnons que la littérature en immobilier démontre qu'au même titre que d'autres types d'immeubles (ex : hôtels, centres commerciaux), la juste valeur marchande des résidences pour personnes âgées (autonomes et non-autonomes) peut comprendre une composante intangible.

Ce constat est d'autant plus évident depuis quelques années suite à la consolidation de l'industrie (i.e. forte concentration de compagnies publiques) et à la mise en place de normes provinciales (visant l'exploitation et la sécurité dans le bâtiment) et du processus de certification à chaque quatre année.

La démarche d'application de la méthode de comparaison et de la méthode du revenu implique de retrancher de la valeur marchande « potentielle » stabilisée, la valeur de la composante intangible puisqu'elle ne fait pas partie de l'immeuble faisant l'objet de l'autocotisation.

Les efforts et habiletés de l'acheteur présumé sont reliés à la mise en opération graduelle et complète de la résidence, laquelle vise la location des unités, la dotation graduelle en personnel, la négociation des contrats de fournitures, le développement des relations avec certaines constituantes de proximité du réseau de la santé (CLSC, Hôpital, etc), la mise en place d'un cadre de gestion, etc.

Toutes ces activités impliquent la mise en place de l'exploitation de la résidence visant à héberger et à sécuriser les aînés. Si certaines conditions sont réunies, il y aura la présence d'intangible dans la valeur marchande en usage continu.

À cet effet, l'*American Institute of Real Estate Appraisers* définit la valeur de l'intangible dans le cas des résidences pour personnes âgées comme suit :

*« As with many sophisticated property types, appraising elderly housing, includes the development's going concern business value. Consequently, a senior project's worth is more than just the value of real estate assets: it also includes furniture and equipment, licenses, and the reputation or goodwill established by the business in the community ».*⁸

Dans le même ouvrage, les auteurs mentionnent également que, selon les normes de pratique en évaluation, les composantes tangibles et intangibles devraient être identifiées séparément (*to comply with current appraisal standards, non realty components of value must be separately identified*).

⁸ (Source : Elderly Housing A Guide to Appraisal, Market Analysis, Arthur E. Gimmy and Michael G. Boehm, page 81).

Pour calculer la valeur de la composante intangible, les auteurs suggèrent de recourir aux trois méthodes d'évaluation. En effet, l'écart entre les résultats des méthodes du revenu et de comparaison et le résultat de la méthode du coût (en assumant que la valeur tangible du mobilier est inclus dans la méthode du coût) indique la mesure de la composante intangible :

« This can be done by comparing values derived using the cost approach with those derived from the income capitalization and sales comparison approaches. In addition to an estimate of value for physical real estate depreciated (replacement cost new), a properly prepared appraisal using the cost approach will delineate non realty components of value such as furniture and equipment, business or going concern value, goodwill, and licenses, if applicable ».

7.4.2.2 Aires communes « surdimensionnées » (ACS)

Dans certaines résidences, on retrouve des « aires communes surdimensionnées » qui ont été construites soit pour des phases ultérieures ou soit dû au fait que la résidence fait partie d'un complexe immobilier comprenant une section (peut être un bâtiment distinct mais relié à la résidence) de copropriétés résidentielles dont les occupants ont accès aux aires communes de la résidence moyennant un tarif mensuel assujéti à la taxe de vente.

Pour considérer une aire commune comme étant « surdimensionnée » et ne faisant pas partie de l'objet assujéti à l'autocotisation, au moins une des trois situations suivantes doit être présente :

1. Une partie des aires communes construites doit être cloisonnée ;
2. Une partie des aires communes construites doit être sans finition (pas de revêtement de plancher, pas de plafond, pas d'éclairage, etc.) démontrant ainsi que l'intention de l'exploitant est de limiter la superficie des aires communes aux surfaces ayant une finition complète.
3. Compte tenu des conditions du marché (marché locatif, marché du financement hypothécaire, etc.) il est impossible de prévoir à la date d'évaluation (date de l'autocotisation) la réalisation des phases ultérieures. En fait si à la date d'évaluation, les conditions du marché ont changé et que le projet de construire une ou des phase(s) subséquente(s) ne tient plus, une preuve prépondérante doit être soumise par l'évaluateur afin de supporter une désuétude fonctionnelle ou économique, s'il y a lieu.

Lors de l'application de la méthode du coût, si on détermine que certaines aires communes sont « surdimensionnées », elles peuvent être exemptées et non considérées dans la JVM de l'immeuble à évaluer. Évidemment si le propriétaire devant s'autocotiser désire quand même payer les taxes de vente (TPS et TVQ) sur ces sections d'aires communes surdimensionnées, il peut le faire.

7.4.2.3 Estimation du profit de développement immobilier

(voir notion de développeur immobilier à la section 7.1.1 du présent guide).

La méthode du coût est la méthode d'évaluation la plus directe pour une RPA dans le contexte d'autocotisation TPS-TVQ, puisqu'elle peut impliquer moins d'hypothèses et d'estimation. De plus, l'immeuble à évaluer peut être construit par un développeur immobilier pour un usager des lieux (exploitant de RPA), tout comme une copropriété résidentielle.

Pour des fins d'équité fiscale, il est logique de mettre le propriétaire d'une RPA nouvellement construite dans la même situation qu'un bien résidentiel unifamilial et multifamilial sujet à l'autocotisation.

Compte tenu de ce qui précède, la présente étape de la méthode du coût serait d'estimer le profit de développement immobilier en référence à l'analyse des ventes comparables de RPA nouvellement livrées (ou produites) par des développeurs immobiliers moyennant un profit de développement immobilier couvrant uniquement le risque de production de l'immeuble et récompensant les efforts de mise en marché. Ces indices paritaires peuvent provenir de sources d'information valables dans l'établissement du « profit du développeur immobilier ».

Dans le contexte d'évaluation pour fins d'établissement de la JVM, il ne faut pas considérer le profit de développement provenant de l'exploitation de la résidence lorsqu'elle implique des services de maintien à domicile des aînés, offerts à des degrés divers.

7.4.2.4 Méthode du coût

La même méthodologie que celle suggérée pour les propriétés multifamiliales est applicable pour les résidences de personnes âgées.

La méthode du coût doit être réalisée avec le plus de rigueur possible, car son résultat pourra permettre de mesurer la valeur de l'intangible incluse dans les indications dégagées par les méthodes de comparaison et du revenu.

Établissement du coût réel du bâtiment

Les documents relatifs aux coûts réels de construction doivent être analysés afin de définir :

- Si le contexte contractuel est le reflet du marché et de parties agissant à distance;
- Si la réalisation du projet n'a pas été perturbée par quelconque événement particulier ayant pu influencer sur les coûts finaux (ex : grève des travailleurs, faillite du fournisseur d'acier, problèmes géotechniques, etc.);
- Si d'autres conditions auraient pu influencer sur les coûts finaux (accélération du rythme de travail et paiement de primes de temps supplémentaire non prévues aux travailleurs, conditions géotechniques du sol pires que prévues, etc.), l'évaluateur doit poser les questions pertinentes à cet effet.

Les principales différences à considérer entre le coût réel du projet et le coût de remplacement neuf du bâtiment sont les suivantes :

- Les frais de mise en marché à venir, puisque la mise en marché est généralement en cours à la date d'évaluation;
- L'ameublement « mobile » et les équipements non fixés à un immeuble par nature ne font pas partie de l'immeuble à évaluer;
- La portion des honoraires de développement (si la réalisation du projet et sa faisabilité financière en requéraient) qui est relative à l'expertise requise pour la mise en marché et la mise en place de l'entreprise d'hébergement et de services aux aînés dans l'immeuble.

MISE EN GARDE

Évaluation du terrain : Si le terrain sujet a été acquis pour réaliser la construction d'une RPA et afin de pouvoir ajuster le prix d'achat à la date d'évaluation, l'évaluateur doit poser les questions pertinentes afin de connaître par exemple : le contexte de l'acquisition, le zonage en place au moment de l'acquisition et les contraintes physiques entourant l'acquisition.

Coût réel de construction :

L'évaluateur devrait maintenir une base de données de coûts réels afin de pouvoir mesurer si les coûts réels au pied carré d'une RPA sont le reflet du marché ou non. De plus il doit référer aux manuels de coûts reconnus pour valider si le coût réel est vraisemblable.

Dans les cas de RPA, tous les coûts de mise en place de l'opération (ex : négociations des contrats de fournitures, engager et former le personnel) sont à exclure des coûts réels de construction si ces derniers ont été retenus antérieurement.

7.4.2.5 Méthode de comparaison

Dans un contexte d'autocotisation, l'évaluation des résidences pour personnes âgées à l'aide de la méthode de comparaison s'avère davantage difficile d'application puisque les transactions répertoriées dans le marché englobent une portion non immobilière.

«Sale prices for successful elderly housing projects usually contain an element for the business intangible value, such as goodwill. »⁹

Particularités applicables aux RPA :

1. Établir la valeur marchande probable « globale » de l'immeuble (terrain et bâtiment);
2. S'il y a lieu, soustraire la valeur contributive des meubles, des équipements et des composantes intangibles;
3. S'il y a lieu, soustraire le manque à gagner et les frais de mise en marché à venir (pour atteindre un taux stabilisé d'occupation);
4. Estimer la JVM de l'immeuble en détaillant chacun des éléments précédents.

⁹ (Source : *Elderly Housing : A Guide to Appraisal, Market Analysis*, Arthur E. Gimmy and Michael G, Boehm, page 97)

7.4.2.6 Méthode du revenu

Dans le contexte d'évaluation pour autocotisation de TPS-TVQ, la méthode du revenu doit être appliquée en considérant que la mise en marché n'est pas terminée et que le positionnement du marché n'est pas atteint à la date d'évaluation.

Pour ce faire, nous présentons deux approches qui peuvent être utilisées par l'évaluateur :

Première approche : Approche standard considérant TOUTES les sources de revenus d'une résidence pour personnes âgées

Suivre les principes reconnus dans l'application de cette méthode, en portant une attention particulière au fait que :

1. Les revenus bruts tiennent compte de revenus qui ne sont pas de nature immobilière (ex.: repas, soins infirmiers, services à la carte, services de sécurité et d'activités récréatives);
2. Le TGA tiré du marché englobe des bénéfices intangibles (ex: historique d'occupation, intégration au marché, gestion éprouvée) pouvant conduire à une indication supérieure de la valeur recherchée dans le cadre de l'application de la loi sur la TPS et la TVQ;
3. Comme pour la méthode de comparaison, les composantes intangibles, les meubles, le manque à gagner et les frais de mise en marché à venir doivent être soustraits, s'il y a lieu.

Deuxième approche : Approche qui ne considère que les REVENUS IMMOBILIERS

Compte tenu de la nature d'entreprise de services d'une RPA, la méthode du revenu devrait s'appliquer en utilisant seulement les revenus et les dépenses relatifs à l'immeuble. Cette approche est plus difficile à appliquer car on dénature le bien à évaluer en l'assimilant à un immeuble multilocatif sans aucun service.

Étapes à suivre :

- Étape 1: Attribuer un taux de location représentatif des loyers d'appartements conventionnels à toutes les unités du complexe ou soustraire la portion de loyer attribuable aux services fournis;
- Étape 2 : Ajuster les revenus pour tenir compte des espaces communs;
- Étape 3 : Soustraire un taux d'inoccupation normalisé (multifamilial) ;
- Étape 4 : Soustraire des frais d'exploitation typiques d'une propriété multifamiliale tout en considérant un ratio d'espaces communs plus élevé;
- Étape 5 : Appliquer un TGA basé sur des indices paritaires provenant de transactions de propriétés multifamiliales mais en considérant les particularités de l'immeuble sujet, lesquelles peuvent avoir une influence sur le TGA;
- Étape 6 : Soustraire un manque à gagner imputable aux efforts de mise en marché pour amener la propriété à un niveau d'occupation stabilisé à long terme plus frais de mise en marché, les contingences pour le risque représenté par le marché locatif, si applicable.

Mise en garde à l'évaluateur pour la 2^e approche :

L'évaluateur doit estimer les loyers marchands qui ne concernent que l'immobilier. Ceci suppose que le loyer de base, sans service personnel, doit quand même être amputé des dits services de base et que le solde obtenu soit le reflet du marché locatif résidentiel conventionnel. Cette démonstration doit être probante.

Pour les immeubles à revenus, il faut aussi que l'évaluateur soit conscient que le promoteur immobilier fait face à divers risques dont ceux reliés spécifiquement à la production du bien immobilier.

Le loyer marchand doit tenir compte des aires communes plus vastes dans une RPA. Il devra aussi déterminer si certaines de ces aires communes peuvent se transformer facilement en locaux commerciaux (accessibles autant par la clientèle de la résidence que par la clientèle extérieure) lesquels ne font pas partie de l'objet à évaluer pour les raisons mentionnées précédemment.

Les frais d'exploitation doivent refléter les aspects physiques des lieux : logis sans compteur électrique distinct, aires communes plus vastes (donc plus coûteux à entretenir, éclairer, climatiser et chauffer), taxes foncières (l'unité d'évaluation peut différer de l'objet à évaluer pour fins d'autocotisation).

Actualisation et ajustements post-actualisation

L'évaluateur pourra utiliser la même approche que celle identifiée à la section 7.3.2.2.

Calcul du manque à gagner

L'évaluateur pourra utiliser la même approche que celle identifiée à la section 7.3.2.2.

7.4.2.7 Réconciliation des résultats et répartition des valeurs

Une corrélation est nécessaire en tenant compte du résultat obtenu par les différentes méthodes une fois les rajustements effectués.

7.5 Construction d'une adjonction à un immeuble d'habitation

7.5.1 Introduction

Définition : L'adjonction (ou l'agrandissement) n'est pas définie dans les lois LTA et LTVQ. C'est donc le sens commun des dictionnaires qui s'applique :

- Larousse: « *Action d'adjoindre un élément à un ensemble : addition, ajout* »
- Office québécois de la langue française, 2004 : « *Construction qui augmente l'aire de plancher ou le cubage d'un bâtiment et qui est postérieure à l'édification de ce dernier* »

Sont considérés comme étant des adjonctions les immeubles suivants (situations les plus courantes) :

- Addition d'unités résidentielles au-dessus d'un immeuble existant :
 - Résidentiel au-dessus d'un *immeuble commercial* existant ;
 - Résidentiel au-dessus d'un *immeuble résidentiel* existant ;
- Ajout d'unités résidentielles à un immeuble résidentiel existant :
 - Contigu à un mur existant ;
 - Lié par un corridor, une passerelle, tunnel et autres :

La particularité d'une adjonction, c'est que dans la grande majorité des cas, la partie de l'immeuble qui a été ajoutée à l'immeuble existant ne peut pas être exploitée de façon autonome et ne peut pas être vendue séparément.

7.5.2 Identification des problèmes d'application

Pour répondre aux besoins de l'autocotisation, le mandat de l'évaluateur est d'estimer uniquement la valeur marchande de l'adjonction (agrandissement) en incluant, s'il y a lieu, la valeur du terrain qui n'a pas déjà été cotisée lors de l'autocotisation de la partie existante de l'immeuble.

Une manière de réaliser ce type de mandat est de procéder à deux évaluations distinctes, soit :

- 1) Estimation de la valeur marchande, à la date d'évaluation, de la propriété avant l'adjonction ;
- 2) Estimation de la valeur marchande, à la même date d'évaluation, de la totalité de l'immeuble (immeuble existant plus adjonction) :

La différence entre les deux estimés de valeur représente la valeur marchande de l'adjonction.

Cette façon de procéder permet de prendre en compte et analyser certaines problématiques :

- Le terrain excédentaire exonéré, c'est-à-dire le terrain qui a déjà fait l'objet d'une autocotisation antérieurement (phase antérieure);
- La valeur des aires communes et des améliorations surdimensionnées incluses dans la partie existante et ayant déjà fait l'objet d'une autocotisation ;
- Les économies d'échelle à certains postes de dépenses d'exploitation.

Il est important de noter que l'évaluateur peut exploiter d'autres approches afin de répondre adéquatement à l'évaluation d'une adjonction.

Informations à obtenir avant de débiter le mandat

L'évaluateur devrait obtenir les informations suivantes afin de compléter adéquatement son dossier :

- a. la nature de l'objet à évaluer et le détail de la juste valeur marchande¹⁰ qui a été utilisée pour l'autocotisation des phases existantes;
- b. dans le cas où l'adjonction a été érigée sur une partie d'un terrain excédentaire à l'exploitation des bâtiments existants (première phase du projet), l'évaluateur doit s'informer du traitement fiscal de cette portion de terrain au moment de l'autocotisation de ces bâtiments existants. Si ce terrain excédentaire a été inclus lors de l'autocotisation, il devra être exclus de la valeur marchande de l'adjonction, car exonéré.

Évaluation de l'adjonction

L'évaluation de l'immeuble existant avant l'adjonction et de la totalité de l'immeuble après l'adjonction s'effectue selon les méthodes d'évaluation reconnues (coût, comparaison et revenu) en tenant compte des particularités déjà soulignées dans les sections précédentes du guide (sections 7.3 et 7.4).

Pour estimer la juste valeur marchande de l'adjonction, une des approches recommandée est la suivante :

1. Calculer la JVM de la totalité de l'immeuble (bâtiment existant plus adjonction);
2. Soustraire le montant le plus grand :
 - La JVM de l'immeuble existant à la date de l'évaluation;
 - La JVM retenue au moment de l'autocotisation de l'immeuble existant;
3. La différence représente la juste valeur marchande de l'adjonction.

Il est à noter, qu'au résultat calculé précédemment, certains rajustements pourraient être considérés, tels que :

- La valeur du terrain qui a déjà été autocotisée donc exonérée;
- La valeur contributive de la portion à usage commercial (terrain et bâtisse);
- La valeur contributive des meubles et équipements non fixes;
- La valeur de la composante intangible, si tel est le cas;
- Le manque à gagner;
- Les frais de mise en marché à venir.

¹⁰ Valeur qui pourrait être retenue comme JVM des immeubles existants à la date d'évaluation

7.5.3 Particularités dans l'application des méthodes

7.5.3.1 Méthode du coût

Dans le cas d'un agrandissement pour un édifice à logements locatifs ou une résidence pour personnes âgées, la méthode du coût doit être réalisée de façon conventionnelle. Une attention particulière doit cependant être apportée au niveau des dépréciations pouvant affecter la section existante. D'une part, cette section est affectée d'une dépréciation physique à cause de son âge et il peut arriver qu'elle souffre de désuétudes fonctionnelles à cause de lacunes irrémédiables.

Au niveau du terrain, l'évaluateur doit s'assurer que celui-ci n'a pas déjà été taxé lors de la construction des phases antérieures.

7.5.3.2 Méthode de comparaison

Dans les cas d'adjonctions, les mêmes préoccupations prévalent pour la méthode de comparaison que pour la méthode du revenu. Bien que moins perceptibles pour les immeubles d'habitation locatifs, les indices paritaires sont influencés positivement par les économies d'échelle. Il est en effet reconnu dans le marché, notamment dans le cas des résidences pour personnes âgées, que les indices de performance usuels (i.e. MRB, prix par logement, TGA) sont fonction du gabarit de l'immeuble impliqué.

Par conséquent, nous suggérons de sélectionner des transactions comparables dont le gabarit s'apparente à l'immeuble à évaluer.

7.5.3.3 Méthode du revenu

L'application de la méthode du revenu est plus complexe et implique que l'accroissement du nombre d'unités d'un complexe a pour effet d'augmenter la valeur de l'ensemble de la propriété incluant la section existante laquelle a déjà été taxée. Il est donc équitable de mesurer la contribution d'une adjonction sur la base du différentiel entre la valeur avant et après les travaux d'agrandissement.

Mise en garde :

L'évaluateur doit porter une attention particulière au terrain occupé par l'adjonction afin de s'assurer de ne pas inclure le terrain qui a déjà fait l'objet d'une autocotisation et qui est exonéré.

L'évaluateur doit s'assurer qu'aucun élément de l'immeuble ne fait l'objet d'une double autocotisation.

7.6 Rénovations majeures et conversion à un usage résidentiel

7.6.1 Rénovations majeures

7.6.1.1 Introduction

Un immeuble qui fait l'objet de rénovations majeures est généralement traité, aux fins de la TPS et de la TVQ de la même façon qu'un immeuble d'habitation nouvellement construit. Cependant le bâtiment doit subir d'importantes modifications pour que les travaux satisfassent à la définition de rénovations majeures.

L'expression « **rénovations majeures** » est définie au paragraphe 123(1) de la *Loi sur la taxe d'accise* comme suit :

« Fait l'objet de rénovations majeures le bâtiment qui rénové ou transformé au point où la totalité, ou presque du bâtiment qui existait immédiatement avant les travaux, exception faite des fondations, des murs extérieurs, des murs intérieurs de soutien, des planchers, du toit et des escaliers, a été enlevée ou remplacée, dans le cas où, après l'achèvement des travaux, le bâtiment constitue un immeuble d'habitation ou fait partie d'un tel immeuble. »

En d'autres mots, des rénovations majeures sont considérées ayant été faites lorsque la totalité, ou presque, de l'intérieur d'un bâtiment existant, à l'exception de certains éléments structuraux (ex : fondation, murs extérieurs, murs intérieurs de soutien, planchers, toit et escaliers), a été enlevée ou remplacée.

En règle générale, l'expression « la totalité, ou presque » signifie 90 % ou plus et cette exigence s'applique à l'intérieur du bâtiment.

Dans un projet de rénovation majeure, l'intérieur du bâtiment doit être entièrement vidé. Les murs intérieurs (autres que les murs de soutien) sont complètement enlevés, les plafonds et les planchers sont remplacés ainsi que les systèmes de chauffage, d'électricité et de plomberie, y compris le système de conduits. Tous les appareils sanitaires sont remplacés, de même que les armoires et comptoirs de cuisine.

Tout procédé juste et raisonnable est recevable pour déterminer si la totalité ou presque du bâtiment a été rénové. Voici quelques procédés typiques qui peuvent être utilisés à cette fin :

- la superficie de plancher rénovée par rapport à la superficie totale de plancher du bâtiment existant;
- la superficie de plancher et de mur des pièces rénovées par rapport à la superficie totale de plancher et de mur du bâtiment existant;
- le nombre de pièces rénovées par rapport au nombre total de pièces du bâtiment existant.

Il faut noter que les éléments suivants ne sont pas des critères admissibles permettant de déterminer si l'exigence de « la totalité ou presque (90 % ou plus) » est satisfaite.

- le coût des rénovations;
- la JVM des améliorations apportées au bâtiment;

- dans le cas d'un projet de rénovation qui inclurait un agrandissement au bâtiment existant, la superficie de cet ajout ne devra pas être pris en compte pour déterminer si le projet de rénovation dans son ensemble se qualifie comme étant une « rénovation majeure ». Finalement, comme le précise la définition de « rénovations majeures », c'est « le bâtiment qui existait immédiatement avant les travaux » qui doit faire l'objet de rénovations majeures.

7.6.1.2 Particularités dans l'application de la méthode du coût

Dans le cas d'une rénovation majeure d'un immeuble d'habitation, la méthode du coût doit être réalisée de façon conventionnelle. Une attention particulière doit être apportée au niveau des dépréciations.

Le terrain et les améliorations au terrain font également partie de la JVM.

7.6.2 Conversion à une utilisation résidentielle (changement d'usage)

7.6.2.1 Particularités

Si une personne convertit un immeuble non résidentiel en un immeuble d'habitation, sans avoir procédé à une nouvelle construction ou à des rénovations majeures de l'immeuble, la conversion est réputée être une *rénovation majeure* peu importe la quantité de travail réellement fait. Dans un tel cas, la personne peut être considérée comme un constructeur ayant fait des rénovations majeures à l'immeuble (réf : article 190(1) de la LTA et article 220 de la LTVQ).

Pour les personnes qui n'ont pas l'intention d'utiliser l'immeuble (ou une habitation dans l'immeuble) principalement comme résidence personnelle et que l'immeuble est loué à des fins résidentielles, elles seront assujetties aux règles sur la fourniture à soi-même et devront payer les taxes (TPS et TVQ) sur la JVM de l'immeuble.

Exemples de conversion en immeuble d'habitation :

- Un édifice à bureaux dans le but de fournir par bail (louer) les logements à des particuliers à titre résidentiel;
- Un immeuble mixte constitué d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée et de bureaux aux étages;
- Un hôtel comprenant des chambres / des suites, un restaurant / salle à manger, des salles de réunion, etc. qui est transformé en résidence pour personnes âgées;
- un couvent ou une maison dans laquelle vit une communauté religieuse qui est transformé en résidence pour personnes âgées;
- Un immeuble utilisé comme entrepôt, hangar, église ou presbytère qui est transformé en logements à bail.

Ainsi toute transformation ou recyclage d'un bâtiment (ou partie de bâtiment) ayant été construit à l'origine pour un usage non résidentiel, fait dans le but de l'utiliser à des fins d'habitation, sera considéré aux fins de la taxe de vente comme une rénovation majeure et ce, peu importe l'ampleur des travaux effectués.

Mise en garde :

Il est important de rappeler que l'autocotisation dans un contexte de conversion doit se faire selon la JVM de l'immeuble et non sur les coûts réels de transformation de l'immeuble.

7.7 Immeubles d'habitation subventionnés

7.7.1 Particularités pour les immeubles d'habitation subventionnés

Les articles 191.1 LTA et 231.3 LTVQ contiennent des règles spéciales sur les fournitures à soi-même qui s'appliquent aux immeubles d'habitation subventionnés destinés aux personnes ayant des besoins particuliers ou des ressources financières limitées.

“Un immeuble d'habitation est considéré comme étant subventionné lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- 1. le constructeur s'attend à recevoir un montant de financement public (subvention);*
- 2. qu'au moins 10% des habitations de l'immeuble sont destinées à être fournies aux personnes suivantes :*
 - a. des aînés;*
 - b. des jeunes gens;*
 - c. des étudiants;*
 - d. des personnes handicapées;*
 - e. des personnes en détresse ou autres personnes démunies;*
 - f. des personnes dont l'admissibilité à titre de locataires ou le droit à une réduction du loyer dépend des revenus;*
 - g. des personnes qui paient un loyer considérablement moindre que le loyer qu'il serait raisonnable de s'attendre à payer si la location était faite dans le but de réaliser un profit.*

Dans ces circonstances, la somme des taxes à payer est réputée égale au plus élevé des montants suivants :

- 1) les taxes calculées sur la JVM de l'immeuble ou de l'adjonction;*
- 2) le total des taxes payées ou payables par le constructeur relativement à l'immeuble, à l'adjonction ou aux améliorations apportées à l'immeuble. »*

Ainsi, tel que prescrit par la loi, une propriété qui est définie comme étant un immeuble d'habitation « subventionné », la juste valeur marchande calculée à des fins d'autocotisation sera le montant le plus élevé entre la valeur marchande ou les coûts réels de construction.

Annexes

Annexe A : Acronymes utilisés dans le texte
--

ACS :	Aire commune surdimensionnée
CCR :	Coût de construction résidentiel (Manuel de coût adapté au marché du Québec)
CRN :	Coût de remplacement à neuf
IHLM	Immeuble d'habitation à logements multiples
JVM :	Juste valeur marchande
LTA	Loi sur la taxe d'accise (TPS)
LTVQ :	Loi sur la taxe de vente du Québec (TVQ)
MEFQ :	Manuel d'évaluation foncière du Québec
MRQ (RQ)	Ministère du Revenu Québec (Revenu Québec)
NPP :	Norme de pratique professionnelle
OEAQ :	Ordre des évaluateurs agréés du Québec
RPA :	Résidence pour personnes âgées
TPS :	Taxes sur les produits et services
TVQ :	Taxe de vente du Québec

Lois et bulletins d'interprétation

- Bulletin d'interprétation TVQ 225-1 (version du 30 septembre 2010)
- Énoncé politique P-165R (Agence revenu canada)
- *Loi sur la taxe de vente du Québec*, L.R.Q., chapitre T-0.1
www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca
- *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. (1985), ch. E-15
<http://lois-laws.justice.gc.ca>

Fascicules de Revenu Québec : www.revenuquebec.ca/documents/fr/publications

- *Remboursement de la TVQ et de la TPS/TVH – habitations neuves, Immeubles d'habitation locatifs neufs, rénovations majeures*, IN-205 (2010-07);
- *La TVQ, la TPS et les immeubles d'habitation (construction ou rénovation), fascicule de Revenu Québec*, IN-261 (2010-07)

Autres publications :

- ***Juste valeur marchande/prix d'achat moyen des habitations neuves au Canada – nouvelles données produites à partir des dossiers administratifs de la TPS***, Statistique Canada, division des données fiscales, juillet 1998, (No. 64-507-XIF)
- ***Mémoire sur la TPS 19.2.3 Immeubles résidentiels – Fournitures réputées***.
(section 1 du guide)

Renseignements généraux sur la TVQ et la TPS/TVH. Réf : IN-203

Cette brochure est le document de base sur le fonctionnement de la TPS, de la TVH et de la TVQ au Québec. Elle fournit de l'information générale, notamment sur la façon de calculer, de percevoir et de remettre les taxes.

Plus particulièrement, on y traite des questions suivantes :

- la façon dont la TPS/TVH et la TVQ s'appliquent à diverses transactions;
- l'utilisation de bons;
- les dépenses liées aux repas et aux divertissements;
- les remboursements de TPS/TVH et de TVQ.

- **La TVQ, la TPS/TVH et les immeubles d'habitation (construction ou rénovation). Réf : IN-261**

Cette brochure présente les règles fiscales relatives à la construction et à la rénovation d'immeubles d'habitation.

- **Remboursement de la TVQ et de la TPS/TVH – Habitations neuves, immeubles d'habitation locatifs neufs, rénovations majeures. Réf : IN-205**

Cette brochure traite des principales conditions à satisfaire afin de bénéficier du remboursement des taxes payées au moment de l'achat, de la construction ou de la rénovation de certaines habitations. Elle traite également du délai à respecter pour présenter les demandes de remboursement et donne le titre des formulaires à remplir.

- **La TVQ et la TPS/TVH pour les organismes sans but lucratif. Réf : IN-229**

Cette brochure fournit des informations, notamment, sur l'inscription aux fichiers de la TPS et de la TVQ, les ventes taxables et exonérées, les crédits de taxe sur les intrants (CTI) et les remboursements de la taxe sur les intrants (RTI).

Elle fournit également des renseignements sur les autres remboursements auxquels les organismes sans but lucratif peuvent avoir droit.

Formulaires disponibles pour le calcul des taxes et remboursements applicables

Pour *immeubles d'habitation* :

www.revenuquebec.ca/fr/sepf/formulaires/fp/fp-2190_c.aspx

Pour *immeubles locatifs* :

- Remboursement de la TVQ : www.revenuquebec.ca/fr/sepf/formulaires/vd/vd-370_67.aspx
- Remboursement de la TPS : www.revenuquebec.ca/fr/sepf/formulaires/fp/fp-524.aspx

Jurisprudence relative à l'établissement de la JVM

Liens internet pour consulter la jurisprudence provinciale et fédérale

- www.jugements.qc.ca
- www.canlii.org/fr/

Organismes pouvant apporter des éléments essentiels à la démarche de l'évaluateur

Revenu du Québec : <http://www.revenuquebec.ca/fr/default.aspx>

Agence du revenu du Canada : <http://www.cra-arc.gc.ca/menu-fra.html>

L'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec : <http://www.apchq.com/>