

LOI DE LA TAXE SUR LES VENTES AU DÉTAIL

MAISONS MOBILES, MODULAIRES ET PRÉFABRIQUÉES

Le présent bulletin explique comment la taxe sur les ventes au détail (TVD) s'applique à la vente et à l'installation des maisons mobiles, modulaires et préfabriquées servant de domicile. Un taux d'imposition réduit de la TVD de **4,0 pour cent** s'applique au prix de vente de base de ces maisons industrialisées lorsque les acheteurs les acquièrent pour en faire une résidence domestique.

Section 1 – DÉFINITIONS

Maisons industrialisées admissibles au taux d'imposition réduit

- « **Maison mobile** » désigne une structure portable construite sur un châssis et l'usage prévu est d'une résidence domestique et qui :
 - (a) est définie, aux fins des normes Z-240 MH de l'Association canadienne de normalisation (CSA), comme une « maison mobile », une « maison mobile à divisions multiples » ou une « maison mobile à division de logement extensible »;
 - (b) porte le sceau de l'Association, certifiant la conformité à ces normes.
- « **Maison modulaire** » désigne une maison industrialisée dont la conception et l'usage prévu sont ceux d'une résidence domestique et qui :
 - (a) est construite par l'assemblage d'éléments modulaires tridimensionnels préfabriqués, dont chacun est composé de trois murs et d'un toit/plafond, et constitue au moins une pièce ou une aire de séjour;
 - (b) porte le sceau de l'Association canadienne de normalisation, certifiant que la maison est conforme aux normes A-277.
- « **Maison préfabriquée** », ou « maison à ossature en bois », désigne une maison entièrement assemblée par le vendeur avant la vente et qui :
 - (a) constitue une structure unique conçue pour être utilisée avec une fondation permanente comme résidence domestique;
 - (b) a été construite entièrement en dehors du site où elle doit être fixée sur la fondation permanente.

Remarque : Une maison préfabriquée construite en dehors du site d'installation reste admissible au taux d'imposition réduit si des travaux de finition (peinture, pose des placards et des boiseries intérieures, p. ex.) sont effectués sur le site d'installation.

Résidence domestique

- « **Résidence domestique** » désigne une maison qui est installée sur une propriété immobilière et est habituellement occupée à des fins résidentielles (y compris saisonnières), mais **exclut** toute structure occupée pour usage commercial ou industriel, tels :

Remarque : les modifications apportées au bulletin précédent (juillet 2013) sont surlignées ().

- les bureaux d'affaires, les bureaux de chantiers de construction, les pavillons-dortoirs, les baraques de douche, les blocs de cuisine et de salles à manger, les bibliothèques, les salles de classe, les cars de reportage, les kiosques de démonstration industrielle, les unités de laboratoire et les cliniques médicales;
- les maisons achetées aux fins d'usage par des employés ou des actionnaires d'une société.

**Habitations
NON
admissibles au
taux
d'imposition
réduit**

- Les articles récréatifs conçus pour des déplacements multiples ou constants sont soumis au taux d'imposition complet de la TVD, soit **7 pour cent**. C'est notamment le cas :
 - des caravanes automotrices qui doivent être immatriculées en vertu de la *Loi sur les conducteurs et les véhicules*;
 - des roulottes de parc fabriquées selon les normes CSA Z-241;
 - des caravanes classiques, tentes-caravanes, cabines de camping pour camionnettes, campeuses sur châssis, ainsi que tout autre véhicule et toute autre structure similaires.
- Les ensembles de maisons préfabriquées composés d'éléments bidimensionnels usinés livrés sur le site, désassemblés ou partiellement assemblés, et prêts à être assemblés et dressés sur place, ne sont pas considérés comme des maisons préfabriquées admissibles au taux d'imposition réduit.

Section 2 – TAXES SUR LES VENTES DE NOUVELLES MAISONS MOBILES, MODULAIRES ET PRÉFABRIQUÉES

**Taux
d'imposition
applicable au
prix de vente
de base**

- Une maison industrialisée qui correspond à la définition de « maison mobile », « maison modulaire » ou « maison préfabriquée » est imposable au taux réduit de **4,0 pour cent** lorsqu'elle est vendue comme une résidence domestique.
- Le taux réduit s'applique uniquement au « prix de vente de base » de la maison industrialisée et n'inclut **pas** le coût des meubles, des appareils électroménagers ou de tout autre bien vendu avec la maison. Les frais de livraison au Manitoba ainsi que les frais d'installation sont également exclus.
- Les dispositions relatives au taux d'imposition réduit de **4,0 pour cent** comprennent une exemption accordée au point de vente pour les frais de main-d'œuvre et les frais généraux inclus dans le prix de vente de base d'une maison industrialisée, lesquels seraient exemptés de taxe si la maison était entièrement construite sur la propriété de l'acheteur.

Taux d'imposition applicable aux meubles et à l'électroménager

- Le taux de la TVD de **7 pour cent** s'applique au prix de vente des meubles, des appareils électroménagers ainsi que de tout autre bien vendu avec une maison industrialisée.
- Par « meubles », on entend les meubles amovibles, les petits tapis ainsi que les garnitures de fenêtres et leurs ferrures (stores vénitiens, stores à enroulement automatique, tentures et rails, etc.).
- Par « appareils électroménagers », on entend les lave-vaisselle, les réfrigérateurs, les congélateurs, les fours, les climatiseurs, les lave-linge et les sècheuses, que ceux-ci soient mobiles ou encastrés.

Section 3 – APPLICATION DE LA TAXE**Biens réels c. biens personnels corporels**

- L'application de la TVD dépend de la nature du contrat de fourniture de la maison industrialisée. Les entreprises qui vendent, dans leurs locaux commerciaux, des maisons industrialisées sans les installer vendent des biens personnels corporels et doivent percevoir la taxe sur le prix facturé total de la vente.
- Les entreprises qui fournissent des maisons industrialisées et les installent sur la propriété de l'acheteur le font dans le cadre d'un contrat immobilier. Le vendeur doit payer la taxe sur le bien personnel corporel installé sur le bien réel et inclure la taxe payée dans le prix contractuel fourni au client. Dans ce cas de figure, la taxe n'est pas ajoutée à la facture du client.

Ventes de fourniture seulement

- Une entreprise qui construit des maisons industrialisées admissibles au taux d'imposition réduit et fournit uniquement la maison terminée, sans l'installer :
 - peut acheter des matériaux utilisés pour construire la maison sans payer la TVD, en communiquant son numéro de TVD au fournisseur;
 - doit percevoir la TVD de **4,0 pour cent** sur le prix de vente de base de la maison admissible, lorsque celle-ci est vendue comme une résidence domestique;
 - doit percevoir la TVD de **7 pour cent** sur le prix de vente de tout meuble, appareil électroménager ou autre bien vendu avec la maison.
 - La facture de vente doit indiquer séparément le prix de vente de base, la valeur de tout autre bien ou service, et le montant total de la TVD appliquée selon le taux à la fois de **4,0 pour cent** et de **7 pour cent**.

Contrats immobiliers de fourniture et d'installation

- Une entreprise qui construit dans ses locaux commerciaux des maisons industrialisées admissibles au taux d'imposition réduit et qui, dans le cadre d'un contrat unique, les vend et les installe afin qu'elles servent de résidences domestiques :
 - peut acheter des matériaux incorporés dans la maison sans payer la TVD, en communiquant son numéro de TVD au fournisseur;
 - doit auto cotiser elle-même la TVD de **4,0 pour cent** sur le coût de fabrication ou le prix de vente au détail de la maison;
 - doit payer la TVD de **7 pour cent** sur les matériaux utilisés pour installer la maison;
 - ne perçoit pas la TVD auprès de l'acheteur sur le prix de vente total de la maison; la facture de vente devra indiquer le prix total de la maison

fournie et installée, et la taxe devra être incluse dans le prix (mais pas indiquée séparément);

- doit percevoir la TVD de **7 pour cent** sur le prix de vente de tout meuble, appareil électroménager ou autre bien vendu avec la maison. Le prix de vente et la taxe perçue doivent figurer séparément sur la facture de vente.

Installation

- Une maison industrialisée est considérée comme un bien réel lorsqu'elle est installée sur une fondation et reliée aux services publics (égouts, eau, électricité).
- L'acheteur n'est pas tenu de payer la taxe sur les frais relatifs à l'installation sur un bien réel d'une maison industrialisée, si ces frais sont indiqués séparément sur la facture et s'ils s'ajoutent au prix de vente normal de la maison fixé dans les locaux du vendeur.
- L'entrepreneur qui installe la maison industrialisée sur le bien réel est tenu de payer la TVD sur tous les matériaux utilisés pour l'installation.

Remarque : Les installations mécaniques et électriques, tels que la plomberie et les systèmes de chauffage et de climatisation, sont considérés comme des biens personnels corporels dont la fourniture et l'installation sont soumises au taux d'imposition de **7 pour cent**. Pour des renseignements supplémentaires, se reporter au Bulletin n° 031, *Entrepreneurs en installations mécaniques et électriques*.

Concessionnaires

- Les concessionnaires qui acquièrent des maisons industrialisées terminées pour les revendre doivent appliquer la taxe de la même façon que les entreprises qui fabriquent les maisons (voir explications ci-dessus).
- Les concessionnaires peuvent acquérir les maisons pour les revendre en tant que biens personnels corporels exemptés de taxe, en fournissant au vendeur leur numéro de TVD.
- Les concessionnaires qui retirent une maison mobile de l'inventaire afin de l'utiliser temporairement (pendant moins d'une année) comme salle d'exposition ou comme bureau peuvent auto cotiser eux-mêmes la TVD mensuelle sur la juste valeur locative de l'unité au lieu de payer la TVD sur le prix total.

Livraison

- Les frais de transport au Manitoba d'une maison industrialisée, depuis les locaux du vendeur jusque chez l'acheteur, ne sont pas imposables s'ils sont indiqués séparément sur la facture et s'ils s'ajoutent au prix de vente normal de la maison fixé dans les locaux du vendeur.
- Les frais de livraison à l'extérieur de la province font partie du prix d'achat de la maison industrialisée et sont imposables selon le même taux d'imposition que la maison elle-même.

Achat avec reprise

- Lorsqu'une nouvelle maison mobile est achetée avec reprise, on peut déduire du prix de tout meuble et de tout appareil électroménager vendu avec la nouvelle maison, la valeur des meubles et des appareils électroménagers d'occasion similaires qui font partie de l'échange. La facture de vente doit indiquer séparément le prix des nouveaux articles, la valeur des articles d'occasion échangés, le montant net et la TVD appliquée au montant net.

Maison louée

- Lorsqu'une maison est acquise pour être louée ou donnée à bail :
 - Le locateur doit payer la TVD de **4,0 pour cent** sur l'achat de la maison;
 - Les frais de location ou de bail de la maison payés par le client ne sont pas imposables.

Section 4 – TAXE SUR LES VENTES DE MAISONS MOBILES, MODULAIRES ET PRÉFABRIQUÉES D'OCCASION**Ventes de maisons d'occasion en tant que biens réels**

- La vente des biens immobiliers n'est pas soumise à la TVD. Dès qu'elle est fixée sur un bien réel et reliée aux services publics, une maison mobile, modulaire ou préfabriquée devient un bien réel. La vente de ces habitations constitue une vente de bien réel et n'est pas imposable si les habitations demeurent fixées après la vente, quelle que soit la nature de l'utilisation ultérieure du bâtiment.

Ventes de maisons d'occasion en tant que biens personnels corporels

- Lorsqu'une maison d'occasion est vendue et doit être déplacée du bien réel sur lequel elle est fixée afin d'être installée ailleurs, la transaction constitue une vente de bien personnel corporel.
- La vente de maisons d'occasion entre particuliers n'est pas imposable.
- Les ventes de maisons d'occasion devant servir de bâtiments commerciaux sont imposables à **7 pour cent**. L'acheteur devra auto cotiser lui-même la TVD si la taxe n'est pas perçue par le vendeur.
- Les concessionnaires peuvent acquérir des maisons d'occasion pour les revendre sans être soumis à la taxe, en fournissant au vendeur leur numéro de TVD. La taxe s'applique à la vente ultérieure des maisons mobiles, modulaires ou préfabriquées d'occasion de la même façon que pour les maisons neuves (voir explications dans les sections 2 et 3).

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Ce bulletin doit servir uniquement de guide et, par conséquent, n'est pas exhaustif. Pour obtenir la formulation exacte des mesures législatives, veuillez consulter la *Loi de la taxe sur les ventes au détail* et ses règlements d'application. Pour de plus amples renseignements, veuillez vous adresser aux bureaux suivants :

Bureau de Winnipeg

Finances Manitoba
Division des taxes
401, avenue York, bureau 101
Winnipeg (Manitoba) R3C 0P8
Téléphone : 204 945-5603
N° sans frais au Manitoba : 1 800 782-0318
Télécopieur : 204 948-2087

Bureau régional de l'Ouest

Finances Manitoba
Division des taxes
340, 9^e Rue, bureau 314
Brandon (Manitoba) R7A 6C2
Télécopieur : 204 726-6763

Courriel : MBTax@gov.mb.ca

SERVICES EN LIGNE

Vous trouverez des publications et des formulaires relatifs aux taxes et aux impôts administrés par la Division des taxes, ainsi qu'un lien vers les lois et les règlements du Manitoba, sur notre site Web à l'adresse www.gov.mb.ca/finance/taxation/index.fr.html. Vous pouvez aussi obtenir ces formulaires et publications en communiquant avec la Division des taxes.

Notre service en ligne à l'adresse manitoba.ca/TAXcess est un moyen simple et sûr de faire une demande d'ouverture de compte de taxe, de consulter vos comptes de taxe, de soumettre vos déclarations et de payer vos taxes et vos impôts administrés par la Division des taxes.