

**INCITATIF À LA
CONSTRUCTION DE
LOGEMENTS LOCATIFS**

**GUIDE DE PRÉPARATION
DES DEMANDES**

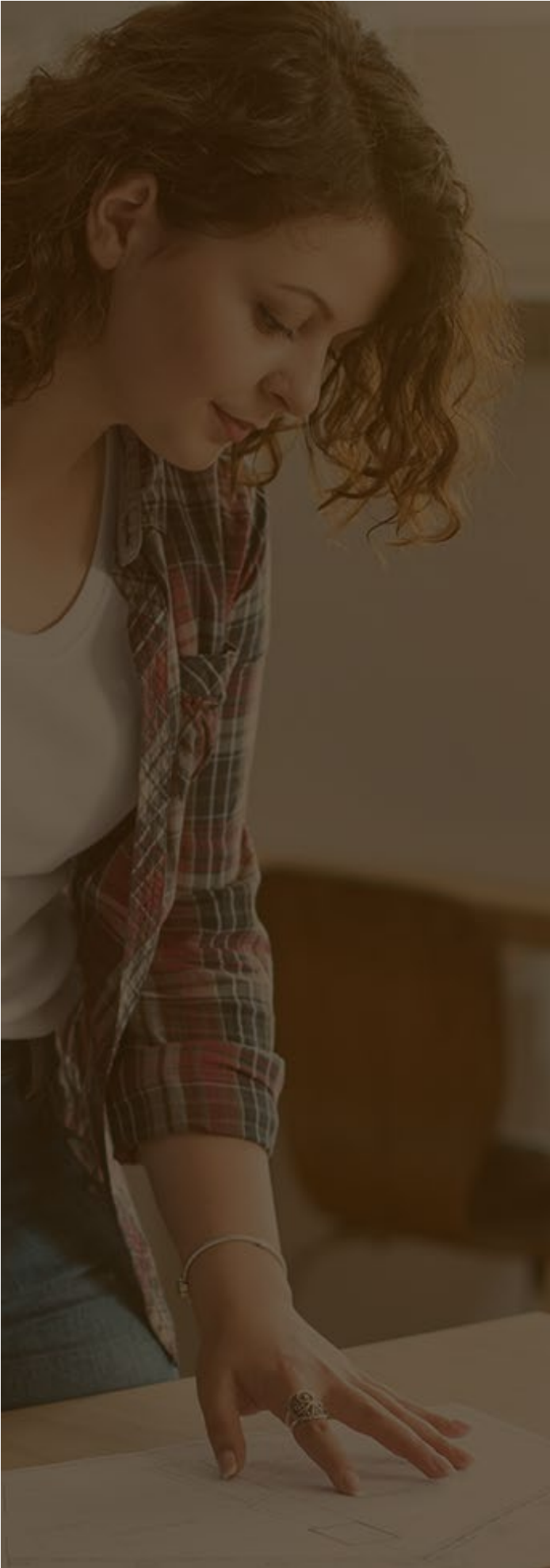


TABLE DES MATIÈRES

Présentation générale	3
Ressources	3
Nous joindre	3
Admissibilité.....	4
Entités	4
Types de projet	4
Critères du projet.....	4
Coûts en capital	5
Unités locatives à prix abordable	5
Dates limites et état de préparation.....	6
Annuler un certificat.....	6
Renseignements supplémentaires	6
Processus de demande	7
1. Faire l'autoévaluation	7
2. Demander un certificat d'admissibilité.....	7
3. Demander un certificat de crédit d'impôt.....	8
4. Demander le crédit.....	8
5. Produire un rapport.....	8
Foire aux questions	10
Admissibilité	10
Présenter une demande.....	10
Certificats	10
Unités locatives à prix abordable	11

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le gouvernement du Manitoba a créé l'incitatif à la construction de logements locatifs pour aider à financer la construction de logements locatifs.

Les projets immobiliers peuvent être admissibles à un crédit d'impôt pouvant atteindre 8 500 \$ par unité locative (jusqu'à 8 % des coûts en capital admissibles) et 5 000 \$ de plus par unité à prix abordable.

Le crédit d'impôt est entièrement remboursable et peut être demandé dans la déclaration de revenus produite auprès de l'Agence du revenu du Canada. Les organismes sans but lucratif peuvent demander l'entière du crédit d'impôt la première année d'imposition où les unités locatives deviennent habitables. Les organismes à but lucratif peuvent demander un crédit pouvant atteindre 8 500 \$ par unité locative au cours de la première année d'imposition, puis le crédit d'impôt pour unités à prix abordable sur une période de 10 ans (500 \$ par logement par année).

L'incitatif à la construction de logements locatifs fait partie du programme [Le logement commence ici](#), un portail simplifié de demande de financement pour accroître l'offre locative au Manitoba.

Ressources

- Loi régissant l'incitatif à la construction de logements locatifs : article 10.7 de la [Loi de l'impôt sur le revenu](#) (Manitoba)
- [Règlement sur l'incitatif à la construction de logements locatifs](#)
- [Le logement commence ici](#)
- [Remboursement de la TPS/TVH pour les logements construits spécialement pour la location](#) (gouvernement fédéral)

Nous joindre

Veuillez communiquer avec RentConstructionTaxCredit@gov.mb.ca si vous avez des questions.

ADMISSIBILITÉ

Entités

Pour avoir droit à l'incitatif à la construction de logements locatifs, il faut être une entité sans but lucratif ou à but lucratif admissible établie en permanence au Manitoba.

Entités sans but lucratif admissibles :

- société d'habitation, organisme sans but lucratif ou société immobilière à dividendes limités au sens du paragraphe 149(1) de la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada;
- coopérative d'habitation sans but lucratif au sens du paragraphe 275(2) de la Loi sur les coopératives du Manitoba;
- société ou filiale appartenant à une Première Nation ou à une municipalité;
- partenariat ou coentreprise appartenant au moins à 95 % à un organisme sans but lucratif.

Entités à but lucratif admissibles :

- particulier, fiducie ou société canadienne à but lucratif assujettie à l'impôt.

L'entité doit aussi :

- posséder ou louer le terrain du projet;
- déposer une demande de certificat d'admissibilité **dans les 90 jours** suivant la réception du permis de construction pour un projet ou suivant la date d'entrée en vigueur du Règlement, le 1^{er} août 2025.

Types de projet

Types de projet de logements locatifs **admissibles** :

- nouveau projet résidentiel;
- conversion d'un logement non résidentiel en un logement résidentiel.

Types de projet de logements locatifs **inadmissibles** :

- achat ou rénovation de logements existants;
- projets comptant moins de quatre logements;
- résidence de villégiature occupée de manière saisonnière ou temporaire;
- hôtels ou auberges de jeunesse;
- établissements de soins (soins thérapeutiques ou de réadaptation en hospitalisation ou à la maison);
- refuges temporaires pour les personnes dans le besoin;
- hôpitaux ou centres de soins palliatifs;
- foyers de soins personnels;
- établissements de soins en résidence;
- logements pour ecclésiastiques ou personnel d'une confession religieuse;
- logements qu'une entreprise met à la disposition de son personnel, mais uniquement pendant qu'il travaille pour elle.

Critères du projet

Un projet doit :

- être situé au Manitoba. Les projets situés sur les terres des Premières Nations pourraient être admissibles. **Communiquez avec nous** à ce sujet;

- avoir un permis de construction qui a été obtenu le 1^{er} janvier 2024 ou après cette date;
- devenir habitable avant le 1^{er} janvier 2031;
- comprendre au moins quatre unités locatives résidentielles;
- offrir la location de logements pour des périodes d'au moins un mois;
- prévoir que chaque logement admissible aura ses chambres à coucher, sa propre entrée verrouillée et un accès à une salle de bain et à une cuisine ou cuisinette;
- être une propriété de catégorie 1 au regard de la **déduction pour amortissement des biens amortissables**.

Coûts en capital

Pour déterminer le crédit d'impôt, qui peut aller jusqu'à 8 % des coûts en capital (8 500 \$ par unité), les coûts en capital admissibles **excluent** :

- les coûts d'acquisition du terrain;
- L'aide gouvernementale non remboursable (subventions, prêts-subventions, remboursement de TPS et autres déductions fiscales, déductions spéciales d'investissement ou autres formes d'aide financière).

Le crédit d'impôt supplémentaire de 5 000 \$ par unité locative à prix abordable n'est pas assujéti à la limite de 8 %.

Unités locatives à prix abordable

Les unités locatives sont admissibles à un crédit d'impôt supplémentaire de 5 000 \$ si :

- Elles sont louées selon les plafonds déterminés par le **Programme de location de logements abordables**.
 - Les plafonds de loyer excluent les frais de stationnement et les services aux locataires.
- Elles sont louées aux ménages qui respectent les **plafonds de revenu du programme** au moment de l'occupation initiale.
 - Ces limites excluent les revenus des locataires de moins de 18 ans, des locataires inscrits à un programme d'études à temps plein approuvé par Logement Manitoba et des aides familiaux qui n'ont pas de lien de parenté avec les locataires.
- Elles sont louées à des locataires qui n'ont pas de lien de parenté avec le propriétaire du projet et ne sont pas affiliés à cette personne.

Les organismes sans but lucratif peuvent demander l'entièreté du crédit d'impôt pour unités à prix abordable (5 000 \$ par unité) la première année d'imposition où le projet devient habitable. Les organismes à but lucratif doivent en faire la demande chaque année pendant 10 ans (500 \$ par unité par année).

Toutes les entités qui se prévalent du crédit d'impôt pour unité à prix abordable doivent présenter un rapport annuel à des fins de vérification de la conformité.

Dates limites et état de préparation

Les entités doivent déposer une demande de certificat d'admissibilité dans les 90 jours suivant la réception du permis de construction pour un projet ou suivant la date d'entrée en vigueur du Règlement, le 1^{er} août 2025.

Pour être admissible à un certificat d'admissibilité, un projet doit :

- prouver que les travaux de construction commenceront dans les 12 mois suivant la réception du certificat d'admissibilité au moyen d'un calendrier de travaux, d'une confirmation de financement ou de tout autre document;
- ou -
- avoir obtenu un engagement foncier ou un engagement en matière de financement au titre d'un autre programme gouvernemental pour un projet de logements abordables ou sociaux, entre autres, d'autres programmes du portail Le logement commence ici ou d'autres programmes du gouvernement du Manitoba, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de Maisons Canada ou de la Fédération canadienne des municipalités ou des programmes de corps dirigeants autochtones.

Annuler un certificat

Un certificat d'admissibilité peut être annulé dans les circonstances suivantes :

- Les renseignements fournis sont faux ou un fait important n'a pas été divulgué.
- Le projet avorte ou ne répond plus aux critères d'admissibilité.

- L'entité au nom de laquelle le certificat a été délivré n'est plus admissible.
- L'entité admissible n'a pas respecté les conditions du certificat.

Si le ministre des Finances détermine que tout ou partie du montant de l'incitatif à la construction de logements locatifs versé ou accordé n'est pas admissible comme crédit d'impôt, ce montant pourrait être recouvrable et devenir une créance exigible auprès de l'entité admissible.

Si une unité désignée comme étant abordable n'est plus considérée comme telle, tout montant de crédit d'impôt reçu au titre de la présente politique pour cette unité pourrait devenir une créance que l'entité admissible devra rembourser.

Renseignements supplémentaires

S'il existe un conflit entre le présent document et la législation applicable, c'est la législation qui l'emporte. Voir l'article 10.7 de la [Loi de l'impôt sur le revenu \(Manitoba\)](#) et le [Règlement sur l'incitatif à la construction de logements locatifs](#).

Autres lois pertinentes :

- [Loi de l'impôt sur le revenu \(Canada\)](#)
- [Loi sur les coopératives \(Manitoba\)](#)
- [Loi nationale sur l'habitation \(Canada\)](#)

Nous vous recommandons d'obtenir des conseils juridiques, comptables et fiscaux professionnels avant de déposer votre demande.

N'hésitez pas à [communiquer avec nous](#) si vous avez des questions concernant les exigences.

PROCESSUS DE DEMANDE

Si vous avez présenté une demande pour votre projet au moyen du [formulaire de demande universelle](#) ou si vous avez autorisé que votre demande au titre du Fonds pour accélérer la construction de logements soit révisée pour Le logement commence ici, veuillez attendre que Logement Manitoba communique avec vous pour confirmer l'admissibilité de votre projet.

Si vous n'avez pas présenté de demande pour votre projet, veuillez suivre les étapes ci-dessous :

1. Faire l'autoévaluation

Visitez la page d'[autoévaluation](#) (en anglais seulement) et répondez aux questions oui ou non. Vous recevrez ensuite un code en fonction des programmes auxquels votre projet pourrait être admissible.

Veuillez prendre note que l'autoévaluation ne constitue pas une décision finale concernant l'admissibilité de votre projet.

Si votre organisme est un corps dirigeant autochtone, mais que votre projet semble inadmissible au financement, veuillez communiquer avec Logement Manitoba, qui pourrait vous proposer d'autres avenues.

2. Demander un certificat d'admissibilité

Avant le début des travaux de construction, vous devez demander un certificat d'admissibilité. Ce certificat indiquera le

montant de crédit d'impôt auquel est admissible votre projet.

Vous devez déposer une demande de certificat d'admissibilité dans les 90 jours suivant la réception du permis de construction pour un projet ou suivant la date d'entrée en vigueur du Règlement, le 1^{er} août 2025.

Allez au [formulaire de demande universelle](#) (en anglais seulement), entrez le code que vous avez reçu lors de l'autoévaluation et remplissez le formulaire.

Les sociétés qui demandent un certificat d'admissibilité doivent fournir les documents et renseignements suivants :

- les statuts constitutifs actuels, dont leurs modifications;
- les statuts de la société;
- la liste des membres actuels du conseil d'administration;
- le [certificat de statut](#) actuel;
- un [résumé de dossier](#), indiquant entre autres le numéro d'entreprise, d'au plus trois mois de l'Office des compagnies.

Les particuliers qui demandent un certificat d'admissibilité doivent fournir les documents et renseignements suivants :

- une copie d'une pièce d'identité émise par le gouvernement;
- le numéro d'assurance sociale.

Toutes les entités doivent aussi fournir ce qui suit :

- la confirmation du droit de propriété du terrain ou de la convention d'achat ou du contrat de location en instance;
- l'estimation des coûts du projet (voir les exceptions au chapitre « **Admissibilité** »).

Il suffit de présenter une seule demande par projet pour tous les programmes Le logement commence ici associés au code d'admissibilité.

3. Demander un certificat de crédit d'impôt

Vous devez demander un certificat de crédit d'impôt au plus tard 120 jours après la fin de l'année d'imposition durant laquelle le projet devient habitable. Vous devez également détenir un certificat d'admissibilité pour le projet.

Les entités à but lucratif dont le projet comprend des unités à prix abordable doivent demander le crédit d'impôt chaque année, au plus tard 120 jours après la fin de l'année d'imposition.

Si vous faites partie d'un partenariat ou d'une coentreprise, vous devez faire la demande au plus tard 120 jours après le moment où le projet devient habitable. Si le partenariat ou la coentreprise est une entité à but lucratif admissible et que le projet comprend des unités à prix abordable, l'entité doit demander le crédit d'impôt pour unités à prix abordable dans les 90 jours suivant chacun des neuf anniversaires de la date à laquelle le projet est devenu habitable.

Le formulaire de demande est en cours d'élaboration. Les entités devront y joindre leurs états financiers vérifiés pour confirmer les coûts de construction réels définitifs et l'aide gouvernementale non remboursable.

4. Demander le crédit

Vous pourrez **demande le crédit d'impôt** lorsque vous produirez votre déclaration de revenus à l'aide du formulaire T1 (particulier), T2 (société) ou T3 (fiducie) auprès de l'Agence du revenu du Canada.

Les organismes sans but lucratif peuvent demander l'entièreté du montant au cours de l'année d'imposition où l'immeuble devient habitable.

Les organismes à but lucratif peuvent demander un crédit pouvant atteindre 8 500 \$ par unité locative au cours de l'année d'imposition où l'immeuble devient habitable, puis 500 \$ supplémentaires par unité abordable chaque année pendant 10 ans, pour un total de 5 000 \$ par unité abordable. Les organismes à but lucratif qui demandent le crédit d'impôt pour unités à prix abordable doivent le faire dans les 120 jours après la fin de l'année d'imposition.

5. Produire un rapport

Si vous demandez le crédit d'impôt pour unités à prix abordable, vous devez, chaque année pendant 10 ans, présenter un rapport à Logement Manitoba dans les 60 jours suivant la fin de l'année d'imposition. Le rapport doit contenir les renseignements suivants :

- une liste des unités à prix abordable du projet;
- le nom des occupants des unités à prix abordable, comme l'indiquent les documents du propriétaire ou de la personne qui le représente;
- le loyer exigé pour chaque unité à prix abordable;
- les autres renseignements que demande Logement Manitoba;

- une déclaration, signée par le propriétaire ou la personne qui le représente ou l'un des membres de sa direction, portant que les renseignements fournis dans le rapport sont exacts et complets

La demande pour le certificat de crédit d'impôt initial sert de rapport pour la première année.

Dans le cadre de son examen annuel, Logement Manitoba peut demander les renseignements suivants :

- les tableaux concernant l'ensemble des loyers;

- les demandes, les contrats de location et les renseignements fiscaux des locataires occupant les unités à prix abordable;
- tout autre renseignement jugé pertinent pour déterminer l'admissibilité continue du projet de logements locatifs admissible.

L'entité admissible doit conserver ces documents à son siège, au Manitoba, pendant 13 ans après la délivrance du certificat d'admissibilité.

FOIRE AUX QUESTIONS

Admissibilité

Certaines demandes auront-elles la priorité?

Non. Les certificats d'admissibilité seront délivrés selon le principe du premier arrivé, premier servi jusqu'à ce que le budget total de l'incitatif à la construction de logements locatifs de 176,5 millions de dollars soit épuisé. Au moins 17,65 millions de dollars (10 %) du budget doivent être consacrés aux unités à prix abordable. Les projets doivent devenir habitables avant le 1^{er} janvier 2031.

Les projets de logements pour personnes salariées sont-ils admissibles?

Oui, mais seulement si ces personnes peuvent rester dans leur unité après la fin de leur emploi.

Un organisme de bienfaisance sans but lucratif peut-il être admissible au programme de crédit d'impôt pour la construction de logements locatifs?

Les organismes admissibles sont ceux qui produisent une déclaration de revenus à l'aide du formulaire T2 (société) ou T3 (fiducie). Les organismes de bienfaisance produisent une déclaration de renseignements fiscaux. Une entité sans but lucratif peut être établie pour le projet pour les besoins du crédit d'impôt ou un formulaire T2 peut être produit à titre exceptionnel. Veuillez consulter votre comptable concernant la procédure à suivre. Remarque : Une société exonérée d'impôt ou une filiale appartenant à une Première Nation ou à une municipalité sera une entité sans but lucratif admissible.

Qui reçoit le crédit d'impôt?

Le propriétaire réel indiqué sur la demande de crédit d'impôt recevra le montant du crédit. Si le propriétaire réel est un partenariat, les membres du partenariat décideront de la répartition du montant.

Présenter une demande

Quelle est la date limite pour la présentation des demandes?

Selon les délais prévus au chapitre « Processus de demande », Logement Manitoba acceptera les demandes jusqu'à ce que les fonds soient complètement épuisés.

Les délais peuvent-ils être prolongés?

Les délais pour la présentation des demandes peuvent être prolongés au cas par cas. Si vous avez besoin d'une prolongation, veuillez [communiquer avec nous](#) aussi longtemps à l'avance que possible. Les fonds seront tout de même alloués selon le principe du premier arrivé, premier servi.

Puis-je enregistrer ma demande et y revenir plus tard?

Oui. Cliquez sur le bouton dans le coin inférieur droit du formulaire de demande universelle et conservez le lien fourni.

Certificats

Quel est l'objectif du certificat d'admissibilité?

Le certificat d'admissibilité offre une plus grande certitude aux promoteurs, car il garantit que des fonds seront réservés pour les projets admissibles.

Quelle est la différence entre le certificat d'admissibilité et le certificat de crédit d'impôt?

Le certificat d'admissibilité confirme le montant du crédit auquel a droit un projet. Le certificat de crédit d'impôt est nécessaire pour demander le crédit lors de la déclaration de revenus. Voir les étapes au chapitre « Processus de demande ».

Quels sont les renseignements qui figurent sur le certificat d'admissibilité?

Le certificat indique le nombre d'unités locatives au prix courant et à prix abordable, les coûts en capital admissibles, le montant attendu du crédit d'impôt, la date prévue d'achèvement du projet, la date d'expiration du certificat, l'adresse du projet, le propriétaire du projet et tout autre renseignement jugé utile.

Pourquoi le certificat d'admissibilité a-t-il une date d'expiration?

Les fonds alloués aux projets inachevés peuvent ainsi être réaffectés à d'autres projets.

La date d'expiration du certificat d'admissibilité peut-elle être prolongée?

La date d'expiration peut être prolongée au cas par cas si les travaux de construction ne sont pas terminés à la date d'achèvement prévue initialement. Vous devez demander la prolongation à Logement Manitoba **avant** la date d'expiration du certificat d'admissibilité.

Un certificat d'admissibilité peut-il être réassigné à une autre entité?

Oui, si l'entité destinataire est admissible à l'incitatif à la construction de logements locatifs, qu'elle acquiert le droit du titulaire initial du certificat d'admissibilité envers le projet et que Logement Manitoba consent par écrit à la réattribution.

Unités locatives à prix abordable

Devrai-je vérifier le revenu de tous les locataires?

Non, seulement le revenu des locataires qui occuperont les unités désignées comme étant abordables. Voir le chapitre « **Admissibilité** ».

Dois-je vérifier annuellement le revenu des locataires des unités à prix abordable?

Non, seulement à la signature d'un bail avec un nouveau locataire.

Si une personne déménage d'une unité à prix abordable, devrai-je trouver une autre personne qui respecte les plafonds de revenu?

Oui. Pour qu'une unité reste abordable, la personne qui y emménage doit respecter les **plafonds de revenu** imposés par Logement Manitoba.

Pendant combien de temps doit-on conserver les documents?

Tout document qui est requis pour confirmer qu'une unité est abordable doit être conservé pendant 13 ans après la délivrance du certificat d'admissibilité.