



CANADA

CONSOLIDATION

CODIFICATION

## Real Property (GST/HST) Regulations

## Règlement sur les immeubles (TPS/TVH)

SOR/2024-157

DORS/2024-157

Current to September 16, 2024

À jour au 16 septembre 2024

Published by the Minister of Justice at the following address:  
<http://laws-lois.justice.gc.ca>

Publié par le ministre de la Justice à l'adresse suivante :  
<http://lois-laws.justice.gc.ca>

---

## OFFICIAL STATUS OF CONSOLIDATIONS

Subsections 31(1) and (3) of the *Legislation Revision and Consolidation Act*, in force on June 1, 2009, provide as follows:

### Published consolidation is evidence

**31 (1)** Every copy of a consolidated statute or consolidated regulation published by the Minister under this Act in either print or electronic form is evidence of that statute or regulation and of its contents and every copy purporting to be published by the Minister is deemed to be so published, unless the contrary is shown.

...

### Inconsistencies in regulations

**(3)** In the event of an inconsistency between a consolidated regulation published by the Minister under this Act and the original regulation or a subsequent amendment as registered by the Clerk of the Privy Council under the *Statutory Instruments Act*, the original regulation or amendment prevails to the extent of the inconsistency.

## LAYOUT

The notes that appeared in the left or right margins are now in boldface text directly above the provisions to which they relate. They form no part of the enactment, but are inserted for convenience of reference only.

## NOTE

This consolidation is current to September 16, 2024. Any amendments that were not in force as of September 16, 2024 are set out at the end of this document under the heading “Amendments Not in Force”.

## CARACTÈRE OFFICIEL DES CODIFICATIONS

Les paragraphes 31(1) et (3) de la *Loi sur la révision et la codification des textes législatifs*, en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2009, prévoient ce qui suit :

### Codifications comme élément de preuve

**31 (1)** Tout exemplaire d'une loi codifiée ou d'un règlement codifié, publié par le ministre en vertu de la présente loi sur support papier ou sur support électronique, fait foi de cette loi ou de ce règlement et de son contenu. Tout exemplaire donné comme publié par le ministre est réputé avoir été ainsi publié, sauf preuve contraire.

[...]

### Incompatibilité — règlements

**(3)** Les dispositions du règlement d'origine avec ses modifications subséquentes enregistrées par le greffier du Conseil privé en vertu de la *Loi sur les textes réglementaires* l'emportent sur les dispositions incompatibles du règlement codifié publié par le ministre en vertu de la présente loi.

## MISE EN PAGE

Les notes apparaissant auparavant dans les marges de droite ou de gauche se retrouvent maintenant en caractères gras juste au-dessus de la disposition à laquelle elles se rattachent. Elles ne font pas partie du texte, n'y figurant qu'à titre de repère ou d'information.

## NOTE

Cette codification est à jour au 16 septembre 2024. Toutes modifications qui n'étaient pas en vigueur au 16 septembre 2024 sont énoncées à la fin de ce document sous le titre « Modifications non en vigueur ».

---

## TABLE OF PROVISIONS

### Real Property (GST/HST) Regulations

#### Interpretation

- 1 Definition of Act
- 2 Eligible purpose
- 3 Excluded renovated housing supply

#### Rebates for Purpose-built Rental Housing

- 4 Prescribed conditions
- 5 Rebates — provincial component

#### Related Amendments to the New Harmonized Value-added Tax System Regulations, No. 2

#### Coming into Force

- 7 September 14, 2023

## TABLE ANALYTIQUE

### Règlement sur les immeubles (TPS/TVH)

#### Définition et interprétation

- 1 Définition de Loi
- 2 Fin admissible
- 3 Fourniture exclue de logements rénovés

#### Remboursements — logements construits spécialement pour la location

- 4 Conditions visées
- 5 Remboursement — composante provinciale

#### Modifications connexes au Règlement n° 2 sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée

#### Entrée en vigueur

- 7 14 septembre 2023

---

Registration  
SOR/2024-157 June 27, 2024

EXCISE TAX ACT

**Real Property (GST/HST) Regulations**

P.C. 2024-848 June 27, 2024

Her Excellency the Governor General in Council, on the recommendation of the Minister of Finance, makes the annexed *Real Property (GST/HST) Regulations* under sections 277<sup>a</sup> and 277.1<sup>b</sup> of the *Excise Tax Act*<sup>c</sup>.

Enregistrement  
DORS/2024-157 Le 27 juin 2024

LOI SUR LA TAXE D'ACCISE

**Règlement sur les immeubles (TPS/TVH)**

C.P. 2024-848 Le 27 juin 2024

Sur recommandation de la ministre des Finances et en vertu des articles 277<sup>a</sup> et 277.1<sup>b</sup> de la *Loi sur la taxe d'accise*<sup>c</sup>, Son Excellence la Gouverneure générale en conseil prend le *Règlement sur les immeubles (TPS/TVH)*, ci-après.

---

<sup>a</sup> S.C. 1993, c. 27, s. 125(1)

<sup>b</sup> S.C. 2009, c. 32, s. 37(1)

<sup>c</sup> R.S., c. E-15

---

<sup>a</sup> L.C. 1993, ch. 27, par. 125(1)

<sup>b</sup> L.C. 2009, ch. 32, par. 37(1)

<sup>c</sup> L.R., ch. E-15

## Real Property (GST/HST) Regulations

### Interpretation

#### Definition of Act

**1 (1)** In these Regulations, **Act** means the *Excise Tax Act*.

#### Meaning of words and expressions

**(2)** Unless otherwise defined, words and expressions used in these Regulations have the same meaning as in section 256.2 of the Act.

#### Eligible purpose

**2** For the purposes of these Regulations, a residential unit is held by a person for an eligible purpose if the residential unit is held by the person for a purpose set out in clause (a)(ii)(A) or (A.1) of the definition *qualifying residential unit* in subsection 256.2(1) of the Act.

#### Excluded renovated housing supply

**3** For the purposes of these Regulations, a taxable supply is an excluded renovated housing supply of a residential complex if the residential complex is a substantially renovated residential complex and it is the case that

**(a)** the taxable supply is deemed to have been made and received under subsection 191(3) of the Act as a result of the substantial renovation of the residential complex and the residential complex was held or used as a residential complex immediately before the beginning of the substantial renovation;

**(b)** the taxable supply is a supply by way of sale of the residential complex to a person that is not a builder of the residential complex and the residential complex

**(i)** has not been occupied by an individual as a place of residence or lodging after the substantial renovation is substantially completed, and

**(ii)** was held or used as a residential complex immediately before the beginning of the substantial renovation; or

**(c)** the taxable supply is a supply of an interest in the residential complex and the conditions in respect of the residential complex set out in subparagraphs (b)(i) and (ii) are met.

## Règlement sur les immeubles (TPS/TVH)

### Définition et interprétation

#### Définition de Loi

**1 (1)** Dans le présent règlement, **Loi** s'entend de la *Loi sur la taxe d'accise*.

#### Sens des termes et expressions

**(2)** Sauf indication contraire, les termes et les expressions qui sont utilisés dans le présent règlement s'entendent au sens de l'article 256.2 de la Loi.

#### Fin admissible

**2** Pour l'application du présent règlement, une habitation est détenue par une personne à une fin admissible si l'habitation est détenue par la personne à une fin énoncée aux divisions a)(ii)(A) ou (A.1) de la définition de *habitation admissible* au paragraphe 256.2(1) de la Loi.

#### Fourniture exclue de logements rénovés

**3** Pour l'application du présent règlement, une fourniture taxable constitue une fourniture exclue de logements rénovés d'un immeuble d'habitation s'il s'agit d'un immeuble d'habitation ayant fait l'objet de rénovations majeures et il s'avère que, selon le cas :

**a)** la fourniture taxable est réputée avoir été effectuée et reçue en vertu du paragraphe 191(3) de la Loi par suite des rénovations majeures de l'immeuble d'habitation et l'immeuble d'habitation était détenu ou utilisé à titre d'immeuble d'habitation immédiatement avant le début des rénovations majeures;

**b)** la fourniture taxable est une fourniture par vente de l'immeuble d'habitation effectuée au profit d'une personne qui n'est pas un constructeur de l'immeuble d'habitation et l'immeuble d'habitation, à la fois :

**(i)** n'a pas été occupé par un particulier à titre résidentiel ou d'hébergement après que les rénovations majeures ont été achevées en grande partie,

**(ii)** était détenu ou utilisé à titre d'immeuble d'habitation immédiatement avant le début des rénovations majeures;

**c)** la fourniture taxable est une fourniture d'un droit dans l'immeuble d'habitation et les conditions relatives à l'immeuble d'habitation énoncées aux sous-alinéas b)(i) et (ii) sont remplies.

## Rebates for Purpose-built Rental Housing

### Prescribed conditions

**4 (1)** For the purposes of subsection 256.2(3.1) of the Act, the following are prescribed conditions:

**(a)** in the case of a taxable supply described in paragraph 256.2(3.1)(a) of the Act,

**(i)** the taxable supply is a supply of an addition to a multiple unit residential complex, or

**(ii)** the taxable supply is a supply of a residential complex, or an interest in a residential complex, and is not an excluded renovated housing supply of the residential complex; and

**(b)** in the case of a taxable supply described in paragraph 256.2(3.1)(b) of the Act, the property that is converted for use as the residential complex was, on September 13, 2023,

**(i)** in existence,

**(ii)** not in the process of being constructed, and

**(iii)** not being used as a residential complex.

### Prescribed property — residential complex

**(2)** For the purposes of subsection 256.2(3.1) of the Act, in respect of a taxable supply received by a person that is a purchase from the supplier (within the meaning of subparagraph 256.2(3)(a)(i) of the Act) of a residential complex or an interest in a residential complex or that is a deemed purchase (within the meaning of subparagraph 256.2(3)(a)(ii) of the Act) of a residential complex, the residential complex or interest, as the case may be, is prescribed property if the residential complex is a multiple unit residential complex and the following conditions are met:

**(a)** the multiple unit residential complex includes

**(i)** four or more residential units and at least four of those units each contains private kitchen facilities, a private bath and a private living area, or

**(ii)** 10 or more residential units; and

## Remboursements — logements construits spécialement pour la location

### Conditions visées

**4 (1)** Les conditions visées au paragraphe 256.2(3.1) de la Loi sont les suivantes :

**a)** dans le cas d'une fourniture taxable visée à l'alinéa 256.2(3.1)a) de la Loi :

**(i)** la fourniture taxable est une fourniture d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples,

**(ii)** la fourniture taxable est une fourniture d'un immeuble d'habitation, ou d'un droit dans un tel immeuble, et ne constitue pas une fourniture exclue de logements rénovés de l'immeuble d'habitation;

**b)** dans le cas d'une fourniture taxable visée à l'alinéa 256.2(3.1)b) de la Loi, le bien qui est converti en vue d'être utilisé à titre d'immeuble d'habitation remplissait les conditions suivantes le 13 septembre 2023 :

**(i)** le bien existait,

**(ii)** le bien n'était pas en cours de construction,

**(iii)** le bien n'était pas utilisé à titre d'immeuble d'habitation.

### Bien visé — immeuble d'habitation

**(2)** Pour l'application du paragraphe 256.2(3.1) de la Loi, relativement à une fourniture taxable qu'une personne a reçue qui est un achat auprès du fournisseur (au sens du sous-alinéa 256.2(3)a)(i) de la Loi) d'un immeuble d'habitation, ou d'un droit dans un tel immeuble, ou un achat présumé (au sens du sous-alinéa 256.2(3)a)(ii) de la Loi) d'un immeuble d'habitation, l'immeuble d'habitation ou le droit, selon le cas, est un bien visé si l'immeuble d'habitation est un immeuble d'habitation à logements multiples et les conditions suivantes sont réunies :

**a)** l'immeuble d'habitation à logements multiples comprend :

**(i)** soit quatre habitations ou plus dont au moins quatre avec chacune une cuisine, une salle de bains et un espace habitable privés,

**(ii)** soit au moins dix habitations;

**(b)** all or substantially all of the residential units that form part of the multiple unit residential complex are, at the particular time referred to in paragraph 256.2(3)(b) of the Act, qualifying residential units of the person that are held by the person for an eligible purpose.

### Prescribed property — addition

**(3)** For the purposes of subsection 256.2(3.1) of the Act, in respect of a taxable supply received by a person that is a deemed purchase (within the meaning of subparagraph 256.2(3)(a)(ii) of the Act) of an addition to a multiple unit residential complex, the addition is prescribed property if the following conditions are met:

**(a)** the addition includes

**(i)** four or more residential units and at least four of those units each contains private kitchen facilities, a private bath and a private living area, or

**(ii)** 10 or more residential units;

**(b)** all or substantially all of the residential units that form part of the addition are, at the particular time referred to in paragraph 256.2(3)(b) of the Act, qualifying residential units of the person that are held by the person for an eligible purpose; and

**(c)** all or substantially all of the residential units that form part of the multiple unit residential complex and the addition combined are held by the person at the particular time for an eligible purpose.

### Rebates — provincial component

**5 (1)** Subject to subsections (6) and (7), if a person is entitled to claim a rebate under subsection 256.2(3) of the Act in respect of a taxable supply of a residential complex, an interest in a residential complex or an addition to a multiple unit residential complex, if the residential complex is situated in Ontario, Nova Scotia, Prince Edward Island or Newfoundland and Labrador and if subsection 256.2(3.1) of the Act applies in respect of the taxable supply of the residential complex, interest or addition, then, for the purposes of subsection 256.21(1) of the Act, the following rules apply:

**(a)** section 47 of the *New Harmonized Value-added Tax System Regulations, No. 2* does not apply in respect of the residential complex, interest or addition, as the case may be; and

**(b)** the person is a prescribed person and the amount of the rebate under subsection 256.21(1) of the Act in respect of the residential complex, interest or

**b)** la totalité ou la presque totalité des habitations faisant partie de l'immeuble d'habitation à logements multiples sont, au moment donné visé à l'alinéa 256.2(3)b) de la Loi, des habitations admissibles de la personne que celle-ci détient à une fin admissible.

### Bien visé — adjonction

**(3)** Pour l'application du paragraphe 256.2(3.1) de la Loi, relativement à une fourniture taxable qu'une personne a reçue qui est un achat présumé (au sens du sous-alinéa 256.2(3)a)(ii) de la Loi) d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples, l'adjonction est un bien visé si les conditions suivantes sont réunies :

**a)** l'adjonction comprend :

**(i)** soit quatre habitations ou plus dont au moins quatre avec chacune une cuisine, une salle de bains et un espace habitable privés,

**(ii)** soit au moins dix habitations;

**b)** la totalité ou la presque totalité des habitations faisant partie de l'adjonction sont, au moment donné visé à l'alinéa 256.2(3)b) de la Loi, des habitations admissibles de la personne que celle-ci détient à une fin admissible;

**c)** la totalité ou la presque totalité des habitations faisant partie de l'immeuble d'habitation à logements multiples et de l'adjonction combinés sont détenues par la personne au moment donné à une fin admissible.

### Remboursement — composante provinciale

**5 (1)** Sous réserve des paragraphes (6) et (7), si une personne a droit au remboursement prévu au paragraphe 256.2(3) de la Loi relativement à une fourniture taxable d'un immeuble d'habitation, d'un droit sur un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples, si l'immeuble d'habitation est situé en Ontario, en Nouvelle-Écosse, à l'Île-du-Prince-Édouard ou à Terre-Neuve-et-Labrador et si le paragraphe 256.2(3.1) de la Loi s'applique relativement à la fourniture taxable de l'immeuble d'habitation, du droit ou de l'adjonction, pour l'application du paragraphe 256.21(1) de la Loi, les règles suivantes s'appliquent :

**a)** l'article 47 du *Règlement n° 2 sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée* ne s'applique pas relativement à l'immeuble d'habitation, au droit ou à l'adjonction, selon le cas;

**b)** la personne est une personne visée et le montant du remboursement versé au titre de l'immeuble

addition, as the case may be, is equal to the total of all amounts each of which is an amount, in respect of each residential unit that forms part of the residential complex or addition and that is a qualifying residential unit of the person at the specified time — being the time at which the tax in respect of the residential complex, interest or addition, as the case may be, first becomes payable in respect of the purchase from the supplier (within the meaning of subparagraph 256.2(3)(a)(i) of the Act) or is deemed to have been paid by the person in respect of the deemed purchase (within the meaning of subparagraph 256.2(3)(a)(ii) of the Act) — equal to

(i) in the case of a residential complex situated in Ontario, Nova Scotia or Newfoundland and Labrador, the amount determined by the formula

$$A \times B$$

where

**A** is the total tax under subsection 165(2) of the Act that, at the specified time, is payable in respect of the purchase from the supplier or is deemed to have been paid in respect of the deemed purchase, and

**B** is the unit's percentage of total floor space, and

(ii) in the case of a residential complex situated in Prince Edward Island,

(A) if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(a) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or last substantial renovation of the residential complex or addition, as the case may be, is substantially completed before 2029, or if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(b) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or alteration necessary to effect the conversion is substantially completed before 2029, the lesser of \$35,000 and the amount determined by the formula

$$C \times D$$

where

**C** is the total tax under subsection 165(2) of the Act that, at the specified time, is payable in respect of the purchase from the supplier or is deemed to have been paid in respect of the deemed purchase, and

**D** is the unit's percentage of total floor space,

(B) if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(a) of the Act are met in respect of the

d'habitation, du droit ou de l'adjonction, selon le cas, selon le paragraphe 256.21(1) de la Loi correspond au total des montants dont chacun représente un montant, relatif à chaque habitation qui fait partie de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction et qui est une habitation admissible de la personne au moment considéré — soit le moment auquel la taxe relative à l'immeuble d'habitation, au droit ou à l'adjonction, selon le cas, devient payable pour la première fois relativement à l'achat auprès du fournisseur (au sens du sous-alinéa 256.2(3)a(i) de la Loi) ou est réputée avoir été payée par la personne relativement à l'achat présumé (au sens du sous-alinéa 256.2(3)a(ii) de la Loi) — égal au montant suivant :

(i) dans le cas d'un immeuble d'habitation situé en Ontario, en Nouvelle-Écosse ou à Terre-Neuve-et-Labrador, le montant obtenu par la formule suivante :

$$A \times B$$

où :

**A** représente le total de la taxe prévue au paragraphe 165(2) de la Loi qui, au moment considéré, est payable relativement à l'achat auprès du fournisseur ou est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,

**B** le pourcentage de superficie totale de l'habitation,

(ii) dans le cas d'un immeuble d'habitation situé à l'Île-du-Prince-Édouard :

(A) si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)a) de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les dernières rénovations majeures de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction, selon le cas, ont été achevées en grande partie avant 2029, ou si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)b) de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les travaux de transformation nécessaires à la conversion ont été achevés en grande partie avant 2029, le montant obtenu par la formule suivante, jusqu'à concurrence de 35 000 \$ :

$$C \times D$$

où :

**C** représente le total de la taxe prévue au paragraphe 165(2) de la Loi qui, au moment considéré, est payable relativement à l'achat auprès du fournisseur ou est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,



taxable supply and the construction or last substantial renovation of the residential complex or addition, as the case may be, is substantially completed in 2029, or if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(b) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or alteration necessary to effect the conversion is substantially completed in 2029, the lesser of \$31,500 and the amount determined by the formula

$$E \times F$$

where

**E** is 90% of the total tax under subsection 165(2) of the Act that, at the specified time, is payable in respect of the purchase from the supplier or is deemed to have been paid in respect of the deemed purchase, and

**F** is the unit's percentage of total floor space,

**(C)** if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(a) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or last substantial renovation of the residential complex or addition, as the case may be, is substantially completed in 2030, or if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(b) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or alteration necessary to effect the conversion is substantially completed in 2030, the lesser of \$28,000 and the amount determined by the formula

$$G \times H$$

where

**G** is 80% of the total tax under subsection 165(2) of the Act that, at the specified time, is payable in respect of the purchase from the supplier or is deemed to have been paid in respect of the deemed purchase, and

**H** is the unit's percentage of total floor space,

**(D)** if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(a) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or last substantial renovation of the residential complex or addition, as the case may be, is substantially completed in 2031, or if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(b) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or alteration necessary to effect the conversion is substantially completed in 2031, the lesser

**D** le pourcentage de superficie totale de l'habitation,

**(B)** si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)a de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les dernières rénovations majeures de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction, selon le cas, ont été achevées en grande partie en 2029, ou si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)b de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les travaux de transformation nécessaires à la conversion ont été achevés en grande partie en 2029, le montant obtenu par la formule suivante, jusqu'à concurrence de 31 500 \$ :

$$E \times F$$

où :

**E** représente 90 % du total de la taxe prévue au paragraphe 165(2) de la Loi qui, au moment considéré, est payable relativement à l'achat auprès du fournisseur ou est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,

**F** le pourcentage de superficie totale de l'habitation,

**(C)** si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)a de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les dernières rénovations majeures de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction, selon le cas, ont été achevées en grande partie en 2030, ou si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)b de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les travaux de transformation nécessaires à la conversion ont été achevés en grande partie en 2030, le montant obtenu par la formule suivante, jusqu'à concurrence de 28 000 \$ :

$$G \times H$$

où :

**G** représente 80 % du total de la taxe prévue au paragraphe 165(2) de la Loi qui, au moment considéré, est payable relativement à l'achat auprès du fournisseur ou est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,

**H** le pourcentage de superficie totale de l'habitation,

**(D)** si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)a de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les

of \$24,500 and the amount determined by the formula

$$I \times J$$

where

**I** is 70% of the total tax under subsection 165(2) of the Act that, at the specified time, is payable in respect of the purchase from the supplier or is deemed to have been paid in respect of the deemed purchase, and

**J** is the unit's percentage of total floor space,

**(E)** if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(a) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or last substantial renovation of the residential complex or addition, as the case may be, is substantially completed in 2032, or if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(b) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or alteration necessary to effect the conversion is substantially completed in 2032, the lesser of \$21,000 and the amount determined by the formula

$$K \times L$$

where

**K** is 60% of the total tax under subsection 165(2) of the Act that, at the specified time, is payable in respect of the purchase from the supplier or is deemed to have been paid in respect of the deemed purchase, and

**L** is the unit's percentage of total floor space,

**(F)** if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(a) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or last substantial renovation of the residential complex or addition, as the case may be, is substantially completed in 2033, or if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(b) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or alteration necessary to effect the conversion is substantially completed in 2033, the lesser of \$17,500 and the amount determined by the formula

$$M \times N$$

where

**M** is 50% of the total tax under subsection 165(2) of the Act that, at the specified time, is payable in respect of the purchase from the supplier or is deemed to have been paid in respect of the deemed purchase, and

dernières rénovations majeures de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction, selon le cas, ont été achevées en grande partie en 2031, ou si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)b) de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les travaux de transformation nécessaires à la conversion ont été achevés en grande partie en 2031, le montant obtenu par la formule suivante, jusqu'à concurrence de 24 500 \$ :

$$I \times J$$

où :

**I** représente 70 % du total de la taxe prévue au paragraphe 165(2) de la Loi qui, au moment considéré, est payable relativement à l'achat auprès du fournisseur ou est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,

**J** le pourcentage de superficie totale de l'habitation,

**(E)** si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)a) de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les dernières rénovations majeures de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction, selon le cas, ont été achevées en grande partie en 2032, ou si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)b) de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les travaux de transformation nécessaires à la conversion ont été achevés en grande partie en 2032, le montant obtenu par la formule suivante, jusqu'à concurrence de 21 000 \$ :

$$K \times L$$

où :

**K** représente 60 % du total de la taxe prévue au paragraphe 165(2) de la Loi qui, au moment considéré, est payable relativement à l'achat auprès du fournisseur ou est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,

**L** le pourcentage de superficie totale de l'habitation,

**(F)** si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)a) de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les dernières rénovations majeures de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction, selon le cas, ont été achevées en grande partie en 2033, ou si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)b) de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les travaux de

**N** is the unit's percentage of total floor space,

**(G)** if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(a) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or last substantial renovation of the residential complex or addition, as the case may be, is substantially completed in 2034, or if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(b) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or alteration necessary to effect the conversion is substantially completed in 2034, the lesser of \$14,000 and the amount determined by the formula

$$O \times P$$

where

**O** is 40% of the total tax under subsection 165(2) of the Act that, at the specified time, is payable in respect of the purchase from the supplier or is deemed to have been paid in respect of the deemed purchase, and

**P** is the unit's percentage of total floor space, and

**(H)** if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(a) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or last substantial renovation of the residential complex or addition, as the case may be, is substantially completed in 2035, or if the conditions set out in paragraph 256.2(3.1)(b) of the Act are met in respect of the taxable supply and the construction or alteration necessary to effect the conversion is substantially completed in 2035, the lesser of \$10,500 and the amount determined by the formula

$$Q \times R$$

where

**Q** is 30% of the total tax under subsection 165(2) of the Act that, at the specified time, is payable in respect of the purchase from the supplier or is deemed to have been paid in respect of the deemed purchase, and

**R** is the unit's percentage of total floor space.

transformation nécessaires à la conversion ont été achevés en grande partie en 2033, le montant obtenu par la formule suivante, jusqu'à concurrence de 17 500 \$ :

$$M \times N$$

où :

**M** représente 50 % du total de la taxe prévue au paragraphe 165(2) de la Loi qui, au moment considéré, est payable relativement à l'achat auprès du fournisseur ou est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,

**N** le pourcentage de superficie totale de l'habitation,

**(G)** si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)a) de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les dernières rénovations majeures de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction, selon le cas, ont été achevées en grande partie en 2034, ou si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)b) de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les travaux de transformation nécessaires à la conversion ont été achevés en grande partie en 2034, le montant obtenu par la formule suivante, jusqu'à concurrence de 14 000 \$ :

$$O \times P$$

où :

**O** représente 40 % du total de la taxe prévue au paragraphe 165(2) de la Loi qui, au moment considéré, est payable relativement à l'achat auprès du fournisseur ou est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,

**P** le pourcentage de superficie totale de l'habitation,

**(H)** si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)a) de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les dernières rénovations majeures de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction, selon le cas, ont été achevées en grande partie en 2035, ou si les conditions énoncées à l'alinéa 256.2(3.1)b) de la Loi sont réunies relativement à la fourniture taxable et que la construction ou les travaux de transformation nécessaires à la conversion ont été achevés en grande partie en 2035, le montant obtenu par la formule suivante, jusqu'à concurrence de 10 500 \$ :

$$Q \times R$$

où :

- Q** représente 30 % du total de la taxe prévue au paragraphe 165(2) de la Loi qui, au moment considéré, est payable relativement à l'achat auprès du fournisseur ou est réputée avoir été payée relativement à l'achat présumé,
- R** le pourcentage de superficie totale de l'habitation.

### Application for rebate

**(2)** For the purposes of subsection 256.21(2) of the Act, an application for a rebate, the amount of which is determined under subsection (1), must be filed within two years after the end of the month in which tax first becomes payable by the person, or is deemed to have been paid by the person in respect of the residential complex, interest or addition, as the case may be.

### Prescribed circumstances

**(3)** The following circumstances are prescribed for the purposes of subsection 256.21(1) of the Act in respect of any rebate, the amount of which is determined under this section, to a person:

- (a)** if the rebate is in respect of a taxable supply received by the person from another person, the person has paid all of the tax payable in respect of that supply;
- (b)** if the rebate is in respect of a taxable supply in respect of which the person is deemed to have collected tax in a reporting period of the person, the person has reported the tax in the person's return under Division V of Part IX of the Act for the reporting period and has remitted all net tax remittable, if any, as reported in that return;
- (c)** no amount of tax included in determining the rebate would otherwise be included in determining a rebate of the person under section 256.1 of the Act or in determining a rebate of the person under section 256.21 of the Act, the amount of which is determined under any of sections 41, 43, 45 and 46 of the *New Harmonized Value-added Tax System Regulations*, No. 2; and
- (d)** no amount of tax that would otherwise be included in determining the rebate is included in determining a rebate of the person under section 259 of the Act.

### Demande de remboursement

**(2)** Pour l'application du paragraphe 256.21(2) de la Loi, tout remboursement dont le montant est déterminé selon le paragraphe (1) doit être demandé dans les deux ans suivant la fin du mois au cours duquel la taxe devient payable pour la première fois par la personne, ou est réputée avoir été payée par elle, relativement à l'immeuble d'habitation, au droit ou à l'adjonction, selon le cas.

### Circonstances visées

**(3)** Les circonstances ci-après sont visées au paragraphe 256.21(1) de la Loi en ce qui a trait à tout remboursement versé à une personne et dont le montant est déterminé selon le présent article :

- a)** dans le cas où le remboursement se rapporte à une fourniture taxable reçue par la personne d'une autre personne, la personne a payé la totalité de la taxe payable relativement à cette fourniture;
- b)** dans le cas où le remboursement se rapporte à une fourniture taxable relativement à laquelle la personne est réputée avoir perçu la taxe au cours d'une de ses périodes de déclaration, la personne a indiqué la taxe dans sa déclaration produite aux termes de la section V de la partie IX de la Loi pour la période de déclaration et a versé la totalité de la taxe nette qui était à verser d'après cette déclaration;
- c)** aucun montant de taxe inclus dans le calcul du remboursement n'entrerait par ailleurs dans le calcul d'un remboursement de la personne prévu à l'article 256.1 de la Loi ou dans le calcul d'un remboursement de la personne prévu à l'article 256.21 de la Loi dont le montant est déterminé selon les articles 41, 43, 45 ou 46 du *Règlement n° 2 sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée*;
- d)** aucun montant de taxe qui entrerait par ailleurs dans le calcul du remboursement n'est inclus dans le calcul d'un remboursement de la personne prévu à l'article 259 de la Loi.

### Application of subsection 256.2(9) of Act

(4) If, in the absence of this subsection, a rebate under subsection 256.21(1) of the Act in respect of real property would not be payable to a person only because all or part of the tax included in determining the amount of a particular rebate in respect of the real property under section 256.2 of the Act would otherwise be included in determining the amount of a rebate of the person under section 259 of the Act, for the purpose of applying this section in respect of the real property, the person is deemed to be entitled to claim the particular rebate.

### Restriction

(5) If a person is entitled to include an amount of tax in determining, under this section, the amount of a particular rebate payable under subsection 256.21(1) of the Act in respect of real property and the person includes all or part of the amount of tax in determining the amount of a rebate of the person under section 259 of the Act that is claimed by the person at any time, for the purpose of applying section 256.21 of the Act in respect of the real property, the person is deemed to have never been entitled to include the amount of tax in determining the amount of the particular rebate.

### Special rules

(6) For the purposes of this section, subsection 256.2(8) of the Act applies with any necessary modifications.

### Restrictions

(7) In determining under this section the amount of a rebate payable to a person under subsection 256.21(1) of the Act, there shall not be included any amount of tax that the person is, under an Act of Parliament (other than the Act) or any other law,

- (a) not required to pay or remit; or
- (b) entitled to recover by way of a rebate, refund or remission.

## Related Amendments to the New Harmonized Value-added Tax System Regulations, No. 2

### 6 [Amendments]

### Application du paragraphe 256.2(9) de la Loi

(4) Dans le cas où, en l'absence du présent paragraphe, le remboursement prévu au paragraphe 256.21(1) de la Loi au titre d'un immeuble ne serait pas payable à une personne du seul fait que la totalité ou une partie de la taxe incluse dans le calcul du montant d'un remboursement donné prévu à l'article 256.2 de la Loi au titre de l'immeuble serait incluse par ailleurs dans le calcul du montant d'un remboursement qui lui serait accordé en vertu de l'article 259 de la Loi, la personne est réputée, pour l'application du présent article relativement à l'immeuble, avoir droit au remboursement donné.

### Restriction

(5) La personne qui a le droit d'inclure un montant de taxe dans le calcul, prévu au présent article, du montant d'un remboursement donné payable en vertu du paragraphe 256.21(1) de la Loi au titre d'un immeuble et qui en inclut la totalité ou une partie dans le calcul du montant d'un remboursement prévu à l'article 259 de la Loi qu'elle demande à un moment donné est réputée, pour l'application de l'article 256.21 de la Loi relativement à l'immeuble, ne jamais avoir eu le droit d'inclure le montant de taxe dans le calcul du montant du remboursement donné.

### Règles spéciales

(6) Le paragraphe 256.2(8) de la Loi s'applique au présent article, avec les adaptations nécessaires.

### Restrictions

(7) Est exclue du calcul, selon le présent article, d'un remboursement payable à une personne en application du paragraphe 256.21(1) de la Loi toute taxe que la personne, par l'effet d'une loi fédérale, sauf la Loi, ou de toute autre règle de droit :

- a) n'a pas à payer ou à verser;
- b) peut recouvrer au moyen d'un remboursement ou d'une remise.

## Modifications connexes au Règlement n° 2 sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée

### 6 [Modifications]

## Coming into Force

**September 14, 2023**

**7 (1)** Subject to subsections (2) and (3), these Regulations are deemed to have come into force on September 14, 2023.

**(2)** Subsections 6(1) to (3) apply in respect of

**(a)** a taxable supply by way of sale of a residential complex or an interest in a residential complex to a person that is not a builder of the residential complex, or of a residential complex or an addition to a residential complex to a person that is, otherwise than by reason of subsection 190(1) of the Act, a builder of the residential complex or addition, as the case may be, if the construction or last substantial renovation of the residential complex or addition, as the case may be, begins after September 13, 2023; and

**(b)** a taxable supply by way of sale of a residential complex that is deemed to be made to a person that has converted real property for use as the residential complex and is, as a result, deemed under subsection 190(1) of the Act to be a builder of the residential complex if the construction or alteration necessary to effect the conversion begins after September 13, 2023.

**(3)** Subsection 6(4) applies in respect of an exempt supply made after September 13, 2023.

## Entrée en vigueur

**14 septembre 2023**

**7 (1)** Sous réserve des paragraphes (2) et (3), le présent règlement est réputé être entré en vigueur le 14 septembre 2023.

**(2)** Les paragraphes 6(1) à (3) s'appliquent relativement aux fournitures suivantes :

**a)** la fourniture taxable par vente d'un immeuble d'habitation, ou d'un droit dans un tel immeuble, effectuée au profit d'une personne qui n'est pas un constructeur de l'immeuble d'habitation, ou d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un tel immeuble effectuée au profit d'une personne qui, autrement que par l'effet du paragraphe 190(1) de la Loi, est un constructeur de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction, selon le cas, si la construction ou les dernières rénovations majeures de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction, selon le cas, ont commencé après le 13 septembre 2023;

**b)** la fourniture taxable par vente d'un immeuble d'habitation qui est réputée être effectuée au profit d'une personne ayant converti un immeuble en l'immeuble d'habitation et qui, par conséquent, est réputée par le paragraphe 190(1) de la Loi être un constructeur de l'immeuble d'habitation si la construction ou les travaux de transformation nécessaires à la conversion ont commencé après le 13 septembre 2023.

**(3)** Le paragraphe 6(4) s'applique relativement aux fournitures exonérées effectuées après le 13 septembre 2023.