



Québec Rénovation

TPS/TVQ ET RÉNOVATION : QUAND PEUT-ON RÉCUPÉRER DES TAXES ?



Guide des rénovations résidentielles admissibles à un remboursement de TPS et TVQ

QUÉBEC RÉNOVATION



QUEBECRENOVATION.COM

581-700-0473

INFO@QUEBECRENOVATION.COM

RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

RÉNOVER ET RÉCUPÉRER UNE PARTIE DE LA TPS ET DE LA TVQ, C'EST POSSIBLE ?

Oui, vous pouvez récupérer une partie de la TPS et de la TVQ payées sur une rénovation ou un achat immobilier, mais les règles changent selon votre situation et les règles strictes de Revenu Québec.

La récupération de taxes ne provient pas d'un seul programme, il existe quatre volets distincts qui ont leurs propres conditions, taux et formulaires.

À noter que ce remboursement n'est pas une subvention à la rénovation, mais un remboursement d'une partie des taxes déjà payées.



AVIS

Ce guide est fourni à titre informatif seulement et ne remplace pas un avis fiscal professionnel. Les montants, seuils et formulaires présentés reflètent les règles en vigueur au moment de la publication et peuvent changer.

Consultez Revenu Québec ou un comptable pour valider votre situation avant de faire une demande.





PROGRAMMES DE REMBOURSEMENT DE TAXES

QUEL SCÉNARIO S'APPLIQUE À VOTRE PROJET DE RÉNOVATION ?

Les 4 situations où un remboursement de taxes est possible

Avant d'aller plus en profondeur, commençons par identifier les 4 programmes de remboursement.

Rénovation résidentielle	Programme de remboursement partiel de la TPS et TVQ	Scénario	Formulaire à remplir
Vous rénovez votre propre résidence (vous-même ou par un entrepreneur)	« Remboursement partiel de la TPS et de la TVQ pour les propriétaires d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures »	A	FP-2190.P
Vous achetez une maison neuve ou rénovée (travaux majeurs) d'un constructeur	« Remboursement partiel de la TPS et de la TVQ pour les propriétaires d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures »	B	FP-2190.AC
Vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif neuf ou rénové (travaux majeurs)	« Remboursement partiel de la TPS et de la TVQ pour le propriétaire d'un immeuble d'habitation locatif »	C	FP-524 / VD-370.67
Vous achetez ou rénovez votre première habitation (nouveau programme fédéral)	« Remboursement de la TPS pour l'achat d'une première habitation »	B	FP-2190.APH



SCÉNARIO A

QU'EST-CE QU'UNE « RÉNOVATION MAJEURE »?

Vous rénovez votre propre résidence

Programme officiel : Remboursement partiel de la TPS et de la TVQ pour les propriétaires d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures

Revenu Québec définit une rénovation majeure comme des travaux où 90 % ou plus de la totalité ou d'une partie clairement délimitée du bâtiment a été enlevé ou remplacé.

C'est une définition technique et précise et non d'une impression subjective de « grosse rénovation ».

Ce qui n'entre pas dans le calcul du 90 %, même si vous les rénovez :



Les fondations



Les murs extérieurs



Les murs intérieurs porteurs



Les planchers



Les planchers

Si vous rénovez et retirez presque toutes les cloisons non porteuses, refaite l'électricité, la plomberie, l'isolation, les finitions du sol au plafond, il y a de bonnes chances que vous vous qualifiez.

Par contre, rénover une seule pièce, même avec des matériaux de finition haut de gamme, n'y arrive presque jamais.

SCÉNARIO A

EST-CE QUE VOTRE PROJET SE QUALIFIE AU REMBOURSEMENT PARTIEL DE TAXES ?

Tableau - Quels travaux de rénovation se qualifient ?

Type de projet	Qualification
Rénovation complète de l'intérieur	Oui, à évaluer au cas par cas
Ajout majeur combiné à une rénovation substantielle du reste de la maison	Oui, à évaluer au cas par cas
Rénovation de la cuisine seulement	Non
Rénovation de la salle de bain seulement	Non
Finition d'un sous-sol non fini	Non, à elle seule
Remplacement de la toiture ou du revêtement extérieur	Non
Remplacement des portes et fenêtres	Non

Pourquoi ce tableau est une estimation ?

Le calcul du 90 % se fait sur la base de la superficie et de la nature des travaux, et non pas sur le budget dépensé.

Un projet à 150 000 \$ concentré sur une cuisine ne qualifie pas, alors qu'une rénovation intérieure complète moins coûteuse pourrait donner droit à un remboursement de taxes.

En cas de doute, une évaluation de votre projet est nécessaire, surtout avant de bâtir vos attentes sur ce remboursement.



SCÉNARIO A

LES CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

Pour avoir droit au remboursement partiel de la TPS et de la TVQ sur des rénovations majeures que vous réalisez ou faites réaliser à l'égard de votre propre habitation, vous devez remplir **toutes** les conditions suivantes :

-  Vous (et chaque copropriétaire, s'il y a lieu) êtes des particuliers (pas une société)
-  L'habitation est un immeuble à logement unique ou un logement en copropriété
-  Vous ou l'un des copropriétaires, avez payé les taxes sur les travaux de rénovation majeure
-  Vous, un proche ou un copropriétaire (ou son proche) êtes le premier occupant de l'habitation après le début des travaux
-  L'habitation sert de lieu de résidence habituelle pour vous, un proche, ou un copropriétaire (ou son proche)
-  La juste valeur marchande du terrain et de l'habitation est inférieure à 450 000 \$ pour la TPS et à 300 000 \$ pour la TVQ, au moment où les travaux sont terminés à 90 %

À noter : une seule demande de remboursement peut être présentée par immeuble, même si plusieurs personnes en sont propriétaires. Un seul copropriétaire doit soumettre la demande.



SCÉNARIO A

COMBIEN POUVEZ-VOUS RÉCUPÉRER ?

Le remboursement maximal correspond à **36 % de la TPS payée** et à **50 % de la TVQ payée**.

Plafonds et seuils	TPS	TVQ
Taux de remboursement	36 % des taxes payées	50 % des taxes payées
Plafond maximal	6 300 \$	9 975 \$
Réduction progressive à partir de	350 000 \$	200 000 \$
Remboursement nul à partir de	450 000 \$	300 000 \$

Ces seuils s'appliquent à la juste valeur marchande du terrain et de l'habitation au moment où les travaux sont terminés à 90 %.





SCÉNARIO A

EXEMPLE DE REMBOURSEMENT DE TAXES POUR LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

Vous rénovez votre propriété qui se qualifie comme rénovation majeure. Vos factures de matériaux et de main-d'œuvre totalisent 80 000 \$ avant taxes. Vous payez 4 000 \$ de TPS (5 %) et 7 980 \$ de TVQ (9,975 %).

- ☒ Remboursement TPS : 36 % de 4 000 \$ = 1 440 \$ (sous le plafond de 6 300 \$, donc versé au complet)
- ☒ Remboursement TVQ : 50 % de 7 980 \$ = 3 990 \$ (sous le plafond de 9 975 \$, donc versé au complet)
- ☒ Total récupérable : 5 430 \$

Ce calcul est simplifié à des fins d'illustration. Le calcul réel dépend de vos factures détaillées et de la valeur de votre propriété.

DÉLAIS ET FORMULAIRE

Vous devez présenter votre demande au plus tard deux ans après la première des dates suivantes à survenir :

- ☒ Le jour où les travaux de rénovation majeure sont terminés à 90 %
- ☒ La date suivant de deux ans le jour où vous (ou un proche) avez commencé à occuper l'habitation après le début des rénovations
- ☒ La date du transfert de propriété à une autre personne, s'il y a lieu

Le formulaire à utiliser pour une rénovation majeure réalisée sur votre propre habitation est le FP-2190.P : Remboursement de taxes demandé par le propriétaire pour une habitation neuve ou modifiée de façon majeure.

Bon à savoir

Vous pouvez présenter cette demande vous-même directement auprès de Revenu Québec. Contrairement à l'achat d'une maison neuve où le constructeur s'occupe parfois du remboursement, ici, c'est vous qui devez remplir et soumettre le formulaire.



SCÉNARIO B

ACHAT D'UNE MAISON NEUVE OU RÉNOVÉE D'UN CONSTRUCTEUR

Vous achetez un terrain et une habitation neuve ou rénoverée majeure

Programme officiel : Remboursement partiel de la TPS et de la TVQ pour les propriétaires d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures (même programme que le scénario A, formulaire différent)

Si vous achetez d'un constructeur un terrain et une habitation neuve, ou une habitation ayant fait l'objet de rénovations majeures par ce constructeur, un remboursement distinct s'applique.

Les taux et plafonds sont les mêmes que pour le scénario A (36 % TPS jusqu'à 6 300 \$, 50 % TVQ jusqu'à 9 975 \$), mais les conditions d'admissibilité sont différentes puisqu'il s'agit d'un achat, pas de travaux que vous faites réaliser vous-même.

Conditions principales :

- ☒ Vous et chaque copropriétaire êtes des particuliers
- ☒ L'habitation et le terrain ont été achetés en même temps, du même constructeur, selon un seul contrat de vente
- ☒ La propriété vous est transférée après que les travaux sont terminés à 90 %
- ☒ Vous ou un proche êtes le premier occupant après les travaux
- ☒ L'habitation est votre résidence habituelle
- ☒ Le prix d'achat est inférieur à 450 000 \$ (TPS) et 300 000 \$ (TVQ)

Formulaire à utiliser : FP-2190.AC - Remboursement de taxes pour une nouvelle habitation achetée d'un constructeur.

Qui fait la demande ?

Dans ce scénario, c'est souvent le constructeur qui présente la demande en votre nom et vous remet directement le remboursement ou le porte à votre crédit sur le prix d'achat. Vérifiez avec votre constructeur avant d'entamer vos propres démarches.

**SCÉNARIO C****IMMEUBLE LOCATIF NEUF OU RÉNOVÉ DE FAÇON MAJEURE**

Vous êtes propriétaire d'un immeuble que vous louez

Programme officiel : Remboursement partiel de la TPS et de la TVQ pour le propriétaire d'un immeuble d'habitation locatif

Si vous possédez un immeuble d'habitation locatif neuf, ou rénové de façon majeure, que vous louez à long terme, les règles sont différentes de celles des scénarios A et B, ne les confondez pas.

Plafonds et seuls (immeuble locatif)	TPS	TVQ
Taux de remboursement	36 % des taxes payées	36 % des taxes payées
Plafond maximal	6 300 \$	7 182 \$
Réduction progressive à partir de	350 000 \$	200 000 \$
Remboursement nul à partir de	450 000 \$	225 000 \$

Conditions principales :

- ☒ Vous étiez propriétaire de l'immeuble avant les rénovations (si applicable)
- ☒ Les travaux de rénovation sont terminés à 90 %
- ☒ Vous avez payé les taxes sur la juste valeur marchande, en vertu du principe d'autocotisation
- ☒ Au moins une habitation de l'immeuble est louée à long terme (12 mois ou plus) comme résidence habituelle
- ☒ La juste valeur marchande de chaque habitation visée est inférieure à 450 000 \$ (TPS) et 225 000 \$ (TVQ)

Formulaires à utiliser : FP-524 (remboursement TPS) et **VD-370.67** (remboursement TVQ). Si l'immeuble compte plus de deux habitations, ajoutez le formulaire FP-525.



SCÉNARIO D

REMBOURSEMENT POUR UNE PREMIÈRE HABITATION

Un nouveau programme fédéral, distinct des trois précédents

Programme officiel : Remboursement de la TPS pour l'achat d'une première habitation

Le gouvernement fédéral offre un remboursement de TPS additionnel aux acheteurs d'une première habitation neuve, construite par le propriétaire, ou modifiée de façon majeure.

Cette mesure découle du projet de loi C-4, qui a reçu la sanction royale le 12 mars 2026. Revenu Québec et l'Agence du revenu du Canada acceptent les demandes depuis cette date, de façon rétroactive aux contrats conclus dès le 20 mars 2025.

Le remboursement correspond à **100 % de la TPS payée**, jusqu'à un maximum de 50 000 \$. En pratique, cela élimine complètement la TPS sur une habitation neuve d'une valeur allant jusqu'à 1 000 000 \$.

Ce programme s'applique si :



Les travaux de construction ou de rénovation majeure ont commencé après le 19 mars 2025 et avant 2031



Les travaux sont en grande partie achevés avant 2036



Vous êtes considéré comme acheteur d'une première habitation : ni vous ni votre conjoint n'avez occupé une résidence dont vous étiez propriétaire, au Canada ou à l'étranger, au cours de l'année courante ou des quatre années précédentes

Le remboursement diminue progressivement pour une valeur entre 1 000 000 \$ et 1 500 000 \$ et devient nul à partir de 1 500 000 \$.

Formulaire à utiliser : FP-2190.APH.

Important : ce programme ne couvre pas la TVQ

Le gouvernement du Québec n'a pas harmonisé la TVQ avec cette mesure fédérale. Si la valeur de votre habitation est inférieure à 300 000 \$, vous devez tout de même remplir le formulaire FP-2190.AC, FP-2190.P ou FP-2190.L (selon votre situation) pour demander le remboursement partiel de la TVQ décrit dans les scénarios A ou B.



ERREURS

ERREURS FRÉQUENTES À ÉVITER POUR OBTENIR UN REMBOURSEMENT DE TAXES (TPS/TVQ)

- 01** Confondre « grosse rénovation » et « rénovation majeure » au sens fiscal. Le budget dépensé n'est pas le critère, c'est la proportion du bâtiment enlevée ou remplacée.
- 02** Utiliser le mauvais formulaire ou le mauvais tableau de taux, en confondant votre résidence personnelle (scénario A) avec un immeuble locatif (scénario C), les taux et plafonds différent.
- 03** Ne pas conserver de factures détaillées distinguant clairement la TPS et la TVQ payées sur chaque poste de dépense.
- 04** Attendre trop longtemps avant de faire la demande et dépasser le délai de deux ans.
- 05** Confondre ce remboursement avec une subvention, ce sont des aides différentes, avec des règles distinctes.
- 06** Ne pas vérifier la juste valeur marchande de la propriété avant d'entamer les démarches, alors qu'elle détermine si le remboursement est réduit ou annulé.



DOCUMENTS

DOCUMENTS À CONSERVER PENDANT VOS TRAVAUX DE RÉNOVATION



Toutes les factures détaillées montrant séparément la TPS et la TVQ payées



Le ou les contrats avec vos entrepreneurs ou avec votre constructeur, selon le scénario



Une preuve de la date de début et de fin des travaux (à 90 %)



Une preuve d'occupation de l'habitation après le début des rénovations



Une évaluation ou estimation de la juste valeur marchande de la propriété, si nécessaire



IMPORTANT - LISTE À VALIDER AVANT DE SOUMETTRE VOTRE DEMANDE

Cette liste couvre les documents généralement exigés, mais elle n'est pas exhaustive et peut varier selon le formulaire utilisé ou changer avec le temps.

Pour obtenir la liste à jour des documents à joindre à votre demande et à conserver, consultez toujours la page officielle du programme visé correspondant à votre situation ou le guide accompagnant votre formulaire.



Québec Rénovation

BESOIN D'AIDE POUR PLANIFIER VOTRE PROJET DE RÉNOVATION ?

OBTENEZ 3 SOUMISSIONS GRATUITES
DÈS AUJOURD'HUI !



QUEBECRENOVATION.COM



581-700-0473



INFO@QUEBECRENOVATION.COM

AVERTISSEMENT

Ce guide est fourni à titre informatif seulement et ne constitue pas un avis fiscal ni officiel. Les règles fiscales changent dans le temps et selon les particularités de votre situation. Pour obtenir les informations les plus à jour, consultez le site de Revenu Québec.