
Legislative and Regulatory Proposals Relating to the Excise Tax Act

Excise Tax Act

1 (1) Subsection 191(9) of the *Excise Tax Act* is replaced by the following:

Substantial completion

(9) For the purposes of this section, subsection 256.2(3.1) and the *Real Property (GST/HST) Regulations*, the construction or substantial renovation of a multiple unit residential complex or a condominium complex, or the construction of an addition to a multiple unit residential complex, shall be deemed to be substantially completed not later than the day all or substantially all of the residential units in the complex or addition are occupied after the construction or substantial renovation is begun.

(2) Subsection (1) is deemed to have come into force on September 14, 2023.

2 (1) Section 256.2 of the Act is amended by adding the following after subsection (2):

Purpose-built rental housing — student residence

(2.01) For the purposes of applying this section and the *Real Property (GST/HST) Regulations* (other than prescribed provisions) in respect of a taxable supply of property that is a residential complex or an addition to a residential complex, if the taxable supply and the property meet the conditions described in paragraph (3.1)(a) or (b), clause (a)(iii)(A) of the definition *qualifying residential unit* in subsection (1) is to be read as follows:

(A) as the primary place of residence of the person or a relation of the person, or of a lessor of the complex or a relation of that lessor, for a period of at least one year or for a shorter period where the next use of the unit after that shorter period is as described in clause (B),

(A.1) if the person is a university that is established and operated otherwise than for profit, a public college that is established and operated otherwise than for profit or a school authority that is established and operated otherwise than

Propositions législatives et réglementaires concernant la Loi sur la taxe d'accise

Loi sur la taxe d'accise

1 (1) Le paragraphe 191(9) de la *Loi sur la taxe d'accise* est remplacé par ce qui suit :

Achèvement des travaux

(9) Pour l'application du présent article, du paragraphe 256.2(3.1) et du *Règlement sur les immeubles (TPS/TVH)*, la construction ou les rénovations majeures d'un immeuble d'habitation à logements multiples ou d'un immeuble d'habitation en copropriété, ou la construction d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples, sont réputées être achevées en grande partie au plus tard le jour où la totalité, ou presque, des logements de l'immeuble ou de l'adjonction sont occupés après le début des travaux.

(2) Le paragraphe (1) est réputé être entré en vigueur le 14 septembre 2023.

2 (1) L'article 256.2 de la même loi est modifié par adjonction, après le paragraphe (2), de ce qui suit :

Logements construits spécialement pour la location — résidences étudiantes

(2.01) Pour l'application du présent article et du *Règlement sur les immeubles (TPS/TVH)* (à l'exception des dispositions visées par règlement) relativement à une fourniture taxable d'un bien qui est un immeuble d'habitation ou une adjonction à un tel immeuble, si la fourniture taxable et le bien satisfont aux conditions visées aux alinéas (3.1)a) ou b), la division a)(iii)(A) de la définition de *habitation admissible* au paragraphe (1) est réputée avoir le libellé suivant :

(A) de servir de lieu de résidence habituelle à la personne ou à l'un de ses proches, ou à un bailleur de l'immeuble ou à l'un de ses proches, pendant une période d'au moins un an, ou pendant une période plus courte au terme de laquelle l'habitation sera utilisée tel qu'il est prévu à la division (B),

(A.1) si la personne est une université constituée et administrée autrement qu'à des fins lucratives, un collège public constitué et

for profit, as a place of residence for students attending the university, the public college or a school of the school authority, or

(2) The portion of subsection 256.2(3) of the Act after paragraph (d) and before the first formula in that subsection is replaced by the following:

the Minister shall, subject to subsections (3.1) to (3.4), (7) and (8), pay a rebate to the person equal to the total of all amounts each of which is an amount, in respect of a residential unit that forms part of the residential complex or addition, as the case may be, and is a qualifying residential unit of the person at the particular time, determined by the formula

(3) The description of B in subsection 256.2(3.2) of the Act is replaced by the following:

B is the unit's percentage of total floor space.

(4) Section 256.2 of the Act is amended by adding the following after subsection (3.2):

Purpose-built rental housing — student residence

(3.3) The rules set out in subsection (3.4) apply in respect of the construction or substantial renovation of a residential complex or an addition to a multiple unit residential complex if the following conditions are met:

(a) the builder of the residential complex or addition is a university, a public college or a school authority;

(b) the construction or substantial renovation of the residential complex or addition is carried out primarily for the purpose of providing a place of residence for students attending the university, the public college or a school of the school authority;

(c) the builder would, in the absence of subsection 191(6), be deemed under section 191 to have made and received, at a particular time, a taxable supply by way of sale of the residential complex or addition; and

(d) in respect of the taxable supply referred to in paragraph (c) that would, in the absence of subsection 191(6), be deemed under section 191 to have been made and received by the builder, it is the case that

administré autrement qu'à des fins lucratives ou une administration scolaire constituée et administrée autrement qu'à des fins lucratives, de servir de lieu de résidence aux étudiants qui fréquentent l'université, le collège public ou une école de l'administration scolaire,

(2) Le passage du paragraphe 256.2(3) de la même loi précédant l'alinéa a) est remplacé par ce qui suit :

Remboursement pour fonds et bâtiment loués à des fins résidentielles

(3) Sous réserve des paragraphes (3.1) à (3.4), (7) et (8), le ministre rembourse une personne (sauf une coopérative d'habitation) dans le cas où, à la fois :

(3) L'élément B de la formule figurant au paragraphe 256.2(3.2) de la même loi est remplacé par ce qui suit :

B le pourcentage de superficie totale de l'habitation.

(4) L'article 256.2 de la même loi est modifié par adjonction, après le paragraphe (3.2), de ce qui suit :

Logements construits spécialement pour la location — résidences étudiantes

(3.3) Les règles établies au paragraphe (3.4) s'appliquent relativement à la construction ou aux rénovations majeures d'un immeuble d'habitation ou d'une adjonction à un immeuble d'habitation à logements multiples si les conditions ci-après sont remplies :

a) le constructeur de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction est une université, un collège public ou une administration scolaire;

b) la construction ou les rénovations majeures de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction sont effectuées principalement pour loger les étudiants qui fréquentent l'université, le collège public ou une école de l'administration scolaire;

c) le constructeur serait réputé par l'article 191, en l'absence du paragraphe 191(6), avoir effectué et reçu, à un moment donné, une fourniture taxable par vente de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction;

d) relativement à la fourniture taxable visée à l'alinéa c) qui serait réputée par l'article 191, en l'absence du

(i) the residential complex or addition is property prescribed for the purposes of subsection (3.1), determined as if the deemed purchase referred to in subparagraph (3)(a)(ii) were the taxable supply and the particular time referred to in paragraph (3)(b) were the particular time referred to in paragraph (c), and

(ii) the taxable supply and the residential complex or addition meet the conditions prescribed for the purposes of subsection (3.1) and the conditions described in paragraph (3.1)(a) or (b).

Amount of rebate — student residence

(3.4) If the conditions set out in subsection (3.3) are met in respect of the construction or substantial renovation of a residential complex or an addition to a multiple unit residential complex, for the purposes of applying subsection (3) in respect of the construction or substantial renovation of the residential complex or addition, the following rules apply:

(a) the conditions in subparagraph (3)(a)(ii) and paragraphs (3)(b) to (d) are deemed to be met at the particular time referred to in paragraph (3.3)(c);

(b) the deemed purchase referred to in subparagraph (3)(a)(ii) is deemed to be the taxable supply referred to in paragraph (3.3)(c) that would, in the absence of subsection 191(6), be deemed under section 191 to have been made and received by the builder of the residential complex or addition;

(c) the particular time referred to in paragraph (3)(b) is deemed to be the particular time referred to in paragraph (3.3)(c); and

(d) despite subsections (3.1) and (3.2), the amount of the rebate under subsection (3) in respect of the construction or substantial renovation of the residential complex or addition is equal to the amount determined as if the first formula in subsection (3) and the descriptions for that formula were read as follows:

$$A \times B$$

where

A is the amount that, in the absence of subsection 191(6), the person would have been entitled to claim under subsection 193(2) in respect of the deemed purchase of the residential complex or addition determined as if the reference in paragraph 193(2)(a) to “basic tax content” were read as a reference to

paragraphe 191(6), avoir été effectuée et reçue par le constructeur, il s’avère, à la fois :

(i) que l’immeuble d’habitation ou l’adjonction est un bien visé par règlement pour l’application du paragraphe (3.1), déterminé comme si l’achat présumé visé au sous-alinéa (3)a)(ii) était la fourniture taxable et le moment donné visé à l’alinéa (3)b) était le moment donné visé à l’alinéa c),

(ii) que la fourniture taxable et l’immeuble d’habitation ou l’adjonction remplissent les conditions visées par règlement pour l’application du paragraphe (3.1) et les conditions visées aux alinéas (3.1)a) ou b).

Montant du remboursement — résidences étudiantes

(3.4) Si les conditions énoncées au paragraphe (3.3) sont réunies relativement à la construction ou aux rénovations majeures d’un immeuble d’habitation ou d’une adjonction à un immeuble d’habitation à logements multiples, pour l’application du paragraphe (3) relativement à la construction ou aux rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction, les règles ci-après s’appliquent :

a) les conditions prévues au sous-alinéa (3)a)(ii) et aux alinéas (3)b) à d) sont réputées être réunies au moment donné visé à l’alinéa (3.3)c);

b) l’achat présumé visé au sous-alinéa (3)a)(ii) est réputé être la fourniture taxable visée à l’alinéa (3.3)c) qui serait réputée par l’article 191, en l’absence du paragraphe 191(6), avoir été effectuée et reçue par le constructeur de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction;

c) le moment donné visé à l’alinéa (3)b) est réputé être le moment donné visé à l’alinéa (3.3)c);

d) malgré les paragraphes (3.1) et (3.2), le montant du remboursement prévu au paragraphe (3) relativement à la construction ou aux rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction est déterminé comme si la première formule figurant au paragraphe (3) et les éléments de cette formule étaient remplacés par ce qui suit :

$$A \times B$$

où :

A représente le montant que, en l’absence du paragraphe 191(6), la personne aurait pu demander en vertu du paragraphe 193(2) relativement à l’achat présumé de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction déterminé comme si la mention « teneur

“qualifying portion of basic tax content (as defined in subsection 256.2(1))”, and

B is the unit’s percentage of total floor space.

(5) Subsections (1) to (4) are deemed to have come into force on September 14, 2023.

Real Property (GST/HST) Regulations

3 (1) Paragraph 5(1)(a) of the *Real Property (GST/HST) Regulations* is replaced by the following:

(a) subsection (1.1) and section 47 of the *New Harmonized Value-added Tax System Regulations, No. 2* do not apply in respect of the residential complex, interest or addition, as the case may be; and

(2) Section 5 of the Regulations is amended by adding the following after subsection (1):

Rebate for student residence — provincial component

(1.1) Subject to subsections (6) and (7), if a person that is a builder of a residential complex or an addition to a multiple unit residential complex is entitled to claim a rebate under subsection 256.2(3) of the Act in respect of the construction or substantial renovation of the residential complex or addition, as the case may be, if the residential complex or addition is situated in Ontario, Nova Scotia, Prince Edward Island or Newfoundland and Labrador and if the conditions set out in subsection 256.2(3.3) of the Act are met in respect of the construction or substantial renovation of the residential complex or addition, then, for the purposes of subsection 256.21(1) of the Act, the following rules apply:

(a) subsection (1) and section 47 of the *New Harmonized Value-added Tax System Regulations, No. 2* do not apply in respect of the residential complex or addition; 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 or addition 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 particular time referred to in paragraph 256.2(3.3)(c) of the Act in respect of the construction or substantial

en taxe » valait mention de « *fraction admissible de teneur en taxe* (au sens du paragraphe 256.2(1)) »,

B le pourcentage de superficie totale de l’habitation.

(5) Les paragraphes (1) à (4) sont réputés être entrés en vigueur le 14 septembre 2023.

Règlement sur les immeubles (TPS/TVH)

3 (1) L’alinéa 5(1)a) du *Règlement sur les immeubles (TPS/TVH)* est remplacé par ce qui suit :

a) le paragraphe (1.1) et l’article 47 du *Règlement n° 2 sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée* ne s’appliquent pas relativement à l’immeuble d’habitation, au droit ou à l’adjonction, selon le cas;

(2) L’article 5 du même règlement est modifié par adjonction, après le paragraphe (1), de ce qui suit :

Remboursement pour résidences étudiantes — composante provinciale

(1.1) Sous réserve des paragraphes (6) et (7), si une personne qui est un constructeur d’un immeuble d’habitation ou d’une adjonction à un immeuble d’habitation à logements multiples a droit au remboursement prévu au paragraphe 256.2(3) de la Loi relativement à la construction ou aux rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction, selon le cas, si l’immeuble d’habitation ou l’adjonction est situé en Ontario, en Nouvelle-Écosse, à l’Île-du-Prince-Édouard ou à Terre-Neuve-et-Labrador et si les conditions énoncées au paragraphe 256.2(3.3) de la Loi sont réunies relativement à la construction ou aux rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction, pour l’application du paragraphe 256.21(1) de la Loi, les règles ci-après s’appliquent :

a) le paragraphe (1) et l’article 47 du *Règlement n° 2 sur le nouveau régime de la taxe à valeur ajoutée harmonisée* ne s’appliquent pas relativement à l’immeuble d’habitation ou à l’adjonction;

b) la personne est une personne visée et le montant du remboursement versé au titre de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction 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

renovation of the residential complex or addition, equal to

- (i) if the residential complex or addition is situated in Ontario, Nova Scotia or Newfoundland and Labrador, the amount determined by the formula

$$(A - B) \times C$$

where

- A** is the amount that the person would have been entitled to claim under subsection 193(2) of the Act in respect of the taxable supply by way of sale of the residential complex or addition that would, in the absence of subsection 191(6) of the Act, have been deemed under section 191 of the Act to have made and received by the person in respect of the construction or substantial renovation of the residential complex or addition,
- B** is the amount that the person would have been entitled to claim under subsection 193(2) of the Act in respect of the taxable supply by way of sale of the residential complex or addition that would, in the absence of subsection 191(6) of the Act, have been deemed under section 191 of the Act to have made and received by the person in respect of the construction or substantial renovation of the residential complex or addition determined as if the reference in paragraph 193(2)(a) of the Act to “basic tax content” were read as a reference to “*qualifying portion of basic tax content*” (as defined in subsection 256.2(1)), and
- C** is the unit’s percentage of total floor space, and
- (ii) if the residential complex or addition is situated in Prince Edward Island, the amount determined by the formula:

$$(A - B) \times C \times D$$

where

- A** is the amount that the person would have been entitled to claim under subsection 193(2) of the Act in respect of the taxable supply by way of sale of the residential complex or addition that would, in the absence of subsection 191(6) of the Act, have been deemed under section 191 of the Act to have made and received by the person in respect of the construction or substantial renovation of the residential complex or addition,
- B** is the amount that the person would have been entitled to claim under subsection 193(2) of the

de la personne au moment donné visé à l’alinéa 256.2(3.3)c) de la Loi relativement à la construction ou aux rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction, égal au montant suivant :

- (i) si l’immeuble d’habitation ou l’adjonction est situé en Ontario, en Nouvelle-Écosse ou à Terre-Neuve-et-Labrador, le montant obtenu par la formule suivante :

$$(A - B) \times C$$

où :

- A** représente le montant que la personne aurait pu demander en vertu du paragraphe 193(2) de la Loi relativement à la fourniture taxable par vente de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction qui, en l’absence du paragraphe 191(6) de la Loi, aurait été réputée par l’article 191 de la Loi avoir été effectuée et reçue par la personne relativement à la construction ou aux rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction,
- B** le montant que la personne aurait pu demander en vertu du paragraphe 193(2) de la Loi relativement à la fourniture taxable par vente de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction qui, en l’absence du paragraphe 191(6) de la Loi, aurait été réputée par l’article 191 de la Loi avoir été effectuée et reçue par la personne relativement à la construction ou aux rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction, déterminé comme si la mention de « teneur en taxe » à l’alinéa 193(2)a) de la Loi valait mention de « *fraction admissible de teneur en taxe* (au sens du paragraphe 256.2(1)) »,
- C** le pourcentage de superficie totale de l’habitation,

- (ii) si l’immeuble d’habitation ou l’adjonction est situé à l’Île-du-Prince-Édouard, le montant obtenu par la formule suivante :

$$(A - B) \times C \times D$$

où :

- A** représente le montant que la personne aurait pu demander en vertu du paragraphe 193(2) de la Loi relativement à la fourniture taxable par vente de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction qui, en l’absence du paragraphe 191(6) de la Loi, aurait été réputée par l’article 191 de la Loi avoir été effectuée et reçue par la personne relativement à la construction ou aux

Act in respect of the taxable supply by way of sale of the residential complex or addition that would, in the absence of subsection 191(6) of the Act, have been deemed under section 191 of the Act to have made and received by the person in respect of the construction or substantial renovation of the residential complex or addition determined as if the reference in paragraph 193(2)(a) of the Act to “basic tax content” were read as a reference to “*qualifying portion of basic tax content* (as defined in subsection 256.2(1))”,

C is the lesser of the unit’s percentage of total floor space and the quotient, expressed as a percentage, determined by dividing \$350,000 by the fair market value of the residential complex or addition, and

D is

(i) if the construction or substantial renovation of the residential complex or addition is substantially completed before 2029, 100%,

(ii) if the construction or substantial renovation of the residential complex or addition is substantially completed in 2029, 90%,

(iii) if the construction or substantial renovation of the residential complex or addition is substantially completed in 2030, 80%,

(iv) if the construction or substantial renovation of the residential complex or addition is substantially completed in 2031, 70%,

(v) if the construction or substantial renovation of the residential complex or addition is substantially completed in 2032, 60%,

(vi) if the construction or substantial renovation of the residential complex or addition is substantially completed in 2033, 50%,

(vii) if the construction or substantial renovation of the residential complex or addition is substantially completed in 2034, 40%, and

(viii) if the construction or substantial renovation of the residential complex or addition is substantially completed in 2035, 30%.

rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction,

B le montant que la personne aurait pu demander en vertu du paragraphe 193(2) de la Loi relativement à la fourniture taxable par vente de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction qui, en l’absence du paragraphe 191(6) de la Loi, aurait été réputée par l’article 191 de la Loi avoir été effectuée et reçue par la personne relativement à la construction ou aux rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction, déterminé comme si la mention de « teneur en taxe » à l’alinéa 193(2)a) de la Loi valait mention de « *fraction admissible de teneur en taxe* (au sens du paragraphe 256.2(1)) »,

C représente le moins élevé du pourcentage de superficie totale de l’habitation et du quotient (exprimé en pourcentage) obtenu par division de 350 000 \$ par la juste valeur marchande de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction,

D :

(i) si la construction ou les rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction sont achevées en grande partie avant 2029, 100 %,

(ii) si la construction ou les rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction sont achevées en grande partie en 2029, 90 %,

(iii) si la construction ou les rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction sont achevées en grande partie en 2030, 80 %,

(iv) si la construction ou les rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction sont achevées en grande partie en 2031, 70 %,

(v) si la construction ou les rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction sont achevées en grande partie en 2032, 60 %,

(vi) si la construction ou les rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction sont achevées en grande partie en 2033, 50 %,

(vii) si la construction ou les rénovations majeures de l’immeuble d’habitation ou de l’adjonction sont achevées en grande partie en 2034, 40 %,

(viii) si la construction ou les rénovations majeures de l'immeuble d'habitation ou de l'adjonction sont achevées en grande partie en 2035, 30 %.

(3) Subsections (1) and (2) are deemed to have come into force on September 14, 2023.

(3) Les paragraphes (1) et (2) sont réputés être entrés en vigueur le 14 septembre 2023.