

Sainte-Foy, le 13 février 2002

Objet : Somme versée ou terrains cédés par un promoteur à
une municipalité en vertu de règlements municipaux
N/Réf. : 01-0106227

La présente fait suite à votre demande d'interprétation sur l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (« la Loi fédérale »)¹ et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (« la Loi »)² à l'égard d'un montant versé ou de terrains cédés par un promoteur à une municipalité en raison des dispositions de règlements municipaux.

Notre compréhension de la situation est la suivante compte tenu des faits et des documents que vous avez portés à notre connaissance.

Exposé des faits

Entente

1. La municipalité et le promoteur ont conclu une entente qui énumère des engagements que doit respecter le promoteur en vertu de règlements municipaux.
2. Ainsi, le promoteur s'engage à assumer la totalité des coûts des travaux d'infrastructures municipales³ puis, conformément au *Règlement des promoteurs* *****, à céder à la municipalité, pour la somme d'un dollar (1 \$), les rues décrites aux plans et devis ainsi que les terrains où il réalisera ces travaux, et ce, dans les trente jours suivant l'acceptation provisoire des travaux.

¹ L.R.C. (1985), c. E-15.

² L.R.Q., c. T-0.1.

³ Sauf pour les dépenses relatives au pavage dont la municipalité assumera 10 % des coûts.

3. De plus, le promoteur s'engage à respecter les dispositions relatives à la cession de terrains pour fins de parcs et terrains de jeux prévues au *Règlement de lotissement* ***** de la municipalité et, plus particulièrement, à effectuer, en faveur de la municipalité, un versement de 10 % en argent pour la phase 1 et une cession de 10 % en terrain pour la phase 2 du projet.
4. Les obligations prévues dans ces règlements municipaux découlent des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU)⁴.

Règlement des promoteurs ***** (« Règlement des promoteurs »)

1. Le *Règlement des promoteurs* de la municipalité concerne l'ouverture, la construction ou le prolongement de rues et a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement ou d'un certificat d'autorisation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité à l'égard des travaux d'infrastructures municipales.
2. Plus particulièrement, le *Règlement des promoteurs* prévoit que lorsque la municipalité autorise un promoteur à réaliser des travaux municipaux, le promoteur doit céder à la municipalité, pour la somme d'un dollar (1 \$), l'assiette des rues nécessaires à la réalisation des travaux.
3. Le *Règlement des promoteurs* est adopté en vertu de l'article 145.21 LAU qui prévoit qu'un conseil d'une municipalité peut, par règlement, assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement à la conclusion d'une entente portant sur des travaux d'infrastructures municipales et sur le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Règlement de lotissement ***** (« Règlement de lotissement »)

1. Le *Règlement de lotissement* de la municipalité prévoit des dispositions particulières pour fins de parcs et de terrains de jeux, à savoir :
 - i) Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale doit au préalable soumettre, pour approbation, un plan relatif à l'opération.
 - ii) Si le projet comprend une rue publique ou privée, l'approbation du plan est préalablement assujettie à la condition que le propriétaire verse une somme représentant 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation des terrains compris dans le plan.

⁴ L.R.Q., c. A-19.1.

- iii) Si le conseil en fait la demande, le propriétaire doit, en lieu et place du versement de la somme d'argent, s'engager à céder à la municipalité une superficie de terrain représentant 10 % du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui convient pour l'établissement de parcs ou terrains de jeux.
 - iv) Si le conseil en fait la demande, le propriétaire doit, en lieu et place du versement de la somme d'argent ou de la cession d'un terrain, verser une partie en argent et s'engager à céder une partie en terrain, le tout représentant une combinaison de 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain compris dans le plan.
2. Le *Règlement de lotissement* découle des dispositions de l'article 117.1 LAU qui prévoit qu'un règlement de lotissement peut, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux, prescrire certaines conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.
 3. En vertu de l'article 117.15 LAU, les terrains cédés et les sommes versées en raison de l'article 117.1 LAU sont destinés à être utilisés pour fins de parcs et de terrains de jeux sur le territoire de la municipalité.
 4. L'article 117.16 LAU précise que toute somme versée, en vertu de l'article 117.1 LAU, ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

Interprétation demandée

Le montant versé et les terrains cédés par le promoteur à la municipalité en raison des dispositions du *Règlement des promoteurs* et du *Règlement de lotissement* sont-ils taxables?

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (« TPS »)

- *Cession de rues ou de terrains pour la somme d'un dollar (1 \$)*

Lorsque le promoteur, qui est un inscrit, cède, conformément à l'entente visée à l'article 145.21 LAU, des rues ou des terrains en faveur de la municipalité, le promoteur effectue, en faveur de la municipalité, la fourniture taxable d'un immeuble. Dans ce cas, la TPS doit être calculée, conformément au paragraphe 165(1) de la Loi fédérale, sur la valeur de la contrepartie de cette fourniture qui, en vertu du paragraphe 153(1) de la Loi fédérale, correspond au

montant convenu entre les parties, c'est-à-dire, la somme d'un dollar (1 \$).

- *Cession de terrains ou versement d'une somme d'argent pour fins de parcs ou de terrains de jeux*

En vertu de la définition de l'expression « contrepartie », prévue au paragraphe 123(1) de la Loi fédérale, tout montant qui, par effet de la loi, est payable pour une fourniture, est assimilé à une « contrepartie ».

Dans le présent dossier, le transfert d'un terrain ou le versement d'une somme d'argent, effectué en raison de l'article 117.1 LAU, ne constitue pas la contrepartie d'une fourniture assujettie à la taxe en vertu du paragraphe 165(1) de la Loi fédérale.

Par contre, lorsque le promoteur, qui est un inscrit, transfère, conformément à l'article 117.1 LAU, un terrain en faveur de la municipalité, il effectue une fourniture taxable au sens du paragraphe 123(1) de la Loi fédérale. Cependant, aucune taxe ne sera payable à l'égard de cette fourniture d'immeuble puisque le transfert du terrain est effectué sans contrepartie.

Taxe de vente du Québec (« TVQ »)

Conformément au principe général d'harmonisation des régimes de la TVQ et de la TPS, les réponses aux questions formulées précédemment sous le régime de la TPS sont au même effet sous le régime de la TVQ.

Si vous avez des questions relatives à la présente lettre, n'hésitez pas à communiquer avec *****
*****.

Veillez recevoir, ***, l'expression de nos meilleures salutations.

Service de l'interprétation relative aux
déclarations, au secteur public et
aux taxes spécifiques
Direction des lois sur les taxes,
le recouvrement et l'administration