

Sainte-Foy, le 3 avril 2002

Objet : Interprétation relative à la TPS et à la TVQ
Vente d'un terrain par un municipalité à un particulier
N/Réf. : 02-0102588

La présente fait suite à votre demande d'interprétation concernant 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 de la fourniture, par vente, d'un terrain viabilisé par une municipalité à un particulier.

Nous comprenons qu'aucune des questions posées ne fait l'objet d'un examen par l'Agence des douanes et du revenu du Canada ou par Revenu Québec à l'égard d'une déclaration de TPS déjà produite, ni ne fait l'objet d'une opposition ou d'un appel.

Tenant compte de votre demande ainsi que de l'ensemble des informations qui nous ont été transmises, notre compréhension des faits est la suivante.

Exposé des faits

1. Un contrat de vente de terrain (incluant les infrastructures) a été signé entre la municipalité et un particulier.
2. La municipalité n'a pas produit le choix prévu aux articles 211 de la Loi fédérale et 272 de la Loi relativement au terrain.

¹ L.R.C. (1985), c. E-15.

² L.R.Q., c. T-0.1.

3. La TVQ a été appliquée sur le prix de vente du terrain incluant les infrastructures alors que la TPS n'a été appliquée que sur le prix du terrain.
4. L'offre d'achat, qui fait partie intégrante du contrat, indique le prix du terrain séparément de celui des infrastructures. L'offre d'achat ventile le prix de vente de la façon suivante :

A. Prix de vente :	***** \$
B. Coût des infrastructures :	***** \$
C. Coût du terrain (avant les infrastructures : A-B) :	***** \$
D. Dépôt minimum (10 % de A) :	***** \$
E. TPS (7 % de C) :	***** \$
F. TVQ (7.5 % de A + B) :	***** \$

Interprétation demandée

- 1) Dans le cas où le prix de vente du terrain indique séparément le coût des infrastructures, la municipalité peut-elle calculer les taxes sur le prix de vente du terrain vendu à un particulier en excluant, au niveau de la TPS, le coût relatif aux infrastructures?
- 2) Dans le cadre d'une table ronde tenue lors du congrès 1991 de l'APFF, l'ADRC a indiqué les conditions permettant à certains promoteurs d'être désignés à titre de municipalité en vertu de l'article 22 de la partie VI de l'annexe V de la Loi fédérale. Cette position est-elle toujours en vigueur?

Interprétation rendue

- *Taxe sur les produits et les services (« TPS »)*

Question # 1 : Dans le cas où le prix de vente du terrain indique séparément le coût des infrastructures, la municipalité peut-elle calculer les taxes sur le prix de vente du terrain vendu à un particulier en excluant, au niveau de la TPS, le coût relatif aux infrastructures?

En vertu de l'alinéa 25 c) de la partie VI de l'annexe V de la Loi fédérale, la vente, par une municipalité à un particulier, d'un terrain viabilisé donne lieu à la fourniture taxable d'un immeuble.

Considérant les faits soumis au présent dossier, nous réitérons la position adoptée antérieurement par notre direction dans le dossier 97-01010374. Ainsi, quel que soit le mode de facturation utilisé, nous sommes

d'avis que la contrepartie de la fourniture du terrain viabilisé comprend le prix d'achat du fonds de terre auquel s'ajoute le coût des infrastructures.

Par conséquent, conformément au paragraphe 165(1) de la Loi fédérale, la TPS doit être calculée sur la valeur de la contrepartie totale de la fourniture taxable de l'immeuble. Ainsi, dans l'exemple soumis, la taxe doit être calculée sur le montant total du prix de vente du terrain viabilisé soit sur la somme de ***** \$.

A. Prix de vente :	***** \$
B. Coût des infrastructures :	***** \$
C. Coût du terrain (avant les infrastructures) :	***** \$
D. Dépôt minimum (10 % de A) :	***** \$
E. TPS (7 % de A) :	***** \$
F. TVQ (7.5 % de A + E) :	*****\$

Question # 2 : Dans le cadre d'une table ronde tenue lors du congrès 1991 de l'APFF, l'ADRC a indiqué les conditions permettant à certains promoteurs d'être désignés à titre de municipalité en vertu de l'article 22 de la partie VI de l'annexe V de la Loi fédérale. Cette position est-elle toujours en vigueur?

Nous sommes d'avis que la position présentée par l'ADRC lors de la table ronde du congrès 1991 de l'APFF ne s'applique pas au présent dossier.

Par ailleurs, nous vous confirmons que cette position de l'ADRC a été modifiée, en date du 1^{er} mai 1992, de la façon suivante :

«(...) Suite à une révision de la politique relative à l'article 22 de la Partie VI de l'Annexe V de la Loi, il fut décidé conjointement avec le ministère des Finances, qu'il n'est pas approprié de conférer aux entrepreneurs en construction et aux promoteurs immobiliers, le statut de municipalité aux fins de cet article. (...)

Le Ministère est d'avis que les entrepreneurs en construction et les promoteurs immobiliers vendent un terrain pourvu de services d'infrastructures municipales et que la T.P.S. est exigible sur le prix total de ce terrain, indépendamment du fait qu'un montant spécifique est identifié séparément comme étant le coût des infrastructures défrayé par les entrepreneurs en construction ou les promoteurs immobiliers.

À la lumière de ce qui précède, il fut décidé de révoquer le statut de municipalité de tous les entrepreneurs en construction et les promoteurs immobiliers à qui le Ministère avait conféré le statut de municipalité

aux fins de l'article 259 et de l'article 22 de la Partie VI de l'Annexe V de la Loi, et ce, à compter du 1^{er} mai 1992. (...) »

Réserve

Les commentaires qui précèdent constituent notre opinion générale sur le sujet de votre lettre. Notre interprétation pourrait différer si des modifications proposées ou futures étaient apportées aux textes législatifs. De plus, nos commentaires ne sont pas des décisions et, conformément aux lignes directrices figurant dans la section 1.4 du chapitre 1 de la Série des Mémoires sur la TPS/TVH, ils n'ont pas l'effet de lier le Ministère à l'égard d'une situation donnée.

• *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 salutations distinguées.

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