

Sainte-Foy, le 13 octobre 2005

Objet : Donation entre vifs
Résidence principale et terre agricole
N/Réf. : 05-010401

*****,

La présente est pour faire suite à la demande que vous nous avez transmise le ***** concernant certains impacts fiscaux résultant de la donation entre vifs d'un terrain boisé ainsi que d'une résidence principale et du terrain de 6,5 acres qui l'entoure.

TERRAIN BOISÉ SANS BÂTIMENTS

Le donateur, un résident québécois, désire donner de son vivant un terrain boisé à des amis ***** avec lesquels il n'a aucun lien de dépendance. De plus, vous précisez que les donataires ne sont pas susceptibles de fournir un reçu pour dons de charité.

Puisqu'il n'existe aucun lien de dépendance au sens de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », le don pourrait, selon vous, être l'équivalent d'une vente à 1 \$. Ainsi, le donateur subirait une perte en capital égale à la juste valeur marchande de la propriété moins le prix de vente (1 \$). De plus, cette perte serait admissible à 100 % et non à 50 % compte tenu du fait qu'elle provient de la vente d'un terrain et non d'un bâtiment.

À cet égard, vous désirez savoir si vos conclusions sont exactes et dans l'affirmative, est-ce que l'acte de donation devrait faire allusion à la « donation d'un immeuble » ou plutôt explicitement à la « vente pour 1 \$ d'un immeuble »?

Le paragraphe *c* de l'article 422 de la LI prévoit que l'aliénation d'un bien par un contribuable est réputée faite à la juste valeur marchande de ce bien au moment de l'aliénation lorsque notamment le contribuable l'aliène en faveur d'une personne par donation entre vifs.

À cet égard, le Bulletin d'interprétation IMP. 422-1 du 30 novembre 1987 intitulé « *Aliénation d'un immeuble pour un dollar (1,00 \$)* » expose l'interprétation de Revenu Québec dans le cas où un particulier aliène un immeuble pour un dollar (1,00 \$) en faveur d'une personne liée ou non, lorsque l'immeuble a une juste valeur marchande substantielle au moment de l'opération et que l'acte revêt la forme d'un contrat de vente.

Selon ce bulletin, il faut analyser les faits particuliers de chaque cas pour déterminer s'il s'agit d'une donation ou d'une vente. À titre d'indication, lorsqu'il est dit dans un acte de vente que le prix du bien transféré est de un dollar (1, 00 \$), le montant indiqué est purement symbolique et il y a alors tout lieu de croire que l'on est en présence d'une donation et non d'un acte à titre onéreux.

Dans le présent cas, à moins d'autres stipulations dans le contrat, l'aliénation que vous décrivez serait en fait une donation. Dans ces circonstances, l'aliénation serait réputée être faite à la juste valeur marchande du terrain au moment de l'aliénation. L'aliénation de ce terrain peut occasionner un gain en capital si le produit de l'aliénation (juste valeur marchande dans ce cas-ci) est supérieur au prix de base rajusté du terrain. De plus, selon l'article 231 de la LI, un gain en capital imposable est égal à la moitié du gain en capital¹.

Pour tout renseignement supplémentaire, nous vous invitons à consulter le guide IN-120 intitulé « *Gains et pertes en capital* » disponible sur notre site Internet à l'adresse [http://www.revenu.gouv.qc.ca/documents/fr/publications/in/in-120\(2003-12\).pdf](http://www.revenu.gouv.qc.ca/documents/fr/publications/in/in-120(2003-12).pdf). Vous y trouverez notamment des renseignements relatifs aux biens qui donnent lieu à un gain en capital, au prix de base rajusté, au produit d'aliénation et au calcul du gain ou de la perte en capital.

RÉSIDENCE PRINCIPALE ET TERRAIN BOISÉ DE 6,5 ACRES²

Le deuxième bien à être transmis par le donateur serait la résidence principale de ce dernier ainsi que le terrain boisé contigu de 6,5 acres. Ces biens lui ont été légués en 1970 par son père, lequel avait exploité, jusqu'en 1970, la terre à des fins agricoles. Depuis le transfert en 1970, la terre s'est reboisée d'elle-même. Aujourd'hui, le donateur désire léguer ces biens à son petit neveu qui est un résident québécois.

¹ Il en serait de même pour une perte en capital qui est admissible à 50 %.

² Les données et les dates sont mentionnées à titre illustratif seulement et ne sont pas réelles.

Plus particulièrement, vous désirez savoir si la partie du terrain qui excède un demi-hectare peut être considérée comme une terre agricole admissible à la déduction pour gain en capital jusqu'à concurrence de 275 000 \$.

En vertu de l'article 277 de la LI, la résidence principale d'un particulier est réputée comprendre le terrain sur lequel elle repose et la partie du terrain contigu que l'on peut raisonnablement considérer comme facilitant l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence.

Comme vous le mentionnez, lorsque l'étendue totale d'un terrain sur lequel repose la résidence principale et la partie du terrain contigu excède un demi-hectare, l'excédent est réputé ne pas faciliter l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence à moins que le particulier n'établisse que cet excédent est nécessaire à un tel usage et à une telle jouissance. Nous comprenons que votre questionnement ne porte que sur le traitement fiscal réservé à cet excédent³.

Pour qu'un gain en capital soit admissible à la déduction pour gain en capital relatif à un bien agricole admissible conformément à l'article 726.7 de la LI, le bien doit répondre à la définition de bien agricole admissible. Or, l'expression « *bien agricole admissible* » est définie au paragraphe *a* du premier alinéa de l'article 726.6 de la LI et comprend notamment un immeuble qui a été utilisé dans l'exploitation d'une entreprise agricole au Canada.

Par ailleurs, l'immeuble ayant été acquis avant le 18 juin 1987, pour qu'il soit considéré comme ayant été utilisé dans l'exploitation d'une entreprise agricole au Canada, il doit avoir été utilisé principalement dans l'exploitation de celle-ci par un particulier ou, par exemple, le père d'un particulier, soit au cours de l'année de l'aliénation, soit pendant au moins cinq années pendant lesquelles le bien appartenait au particulier ou, par exemple, à son père, et ce, conformément au paragraphe *b* du deuxième alinéa de l'article 726.6 de la LI. Ce paragraphe se lit comme suit :

« b) lorsque le bien a été acquis pour la dernière fois par le particulier ou une société de personnes avant le 18 juin 1987, ou après le 17 juin 1987 conformément à une entente écrite conclue avant cette date, le bien ou un bien auquel ce bien a été substitué a été utilisé principalement dans l'exploitation d'une entreprise agricole au Canada, par une personne ou une société de personnes visée à l'un des sous-paragraphes 1 à 5 du sous-paragraphe i du paragraphe a du premier alinéa ou par une fiducie personnelle de laquelle le particulier a acquis le bien ou un bien auquel ce bien a été substitué, soit dans l'année au cours de laquelle le bien ou un

³ Vous pouvez également consulter le guide IN-120 pour toute question concernant le calcul du gain en capital relatif à l'aliénation d'une résidence principale.

bien auquel ce bien a été substitué a été aliéné par le particulier, soit pendant au moins cinq ans pendant lesquels le bien ou un bien auquel ce bien a été substitué appartenait à un particulier visé à l'un des sous-paragraphes 1 à 3 de ce sous-paragraphe i, à une fiducie personnelle de laquelle le particulier a acquis le bien ou un bien auquel ce bien a été substitué ou à une société de personnes visée au sous-paragraphe 5 de ce sous-paragraphe i. »⁴

En regard des renseignements que vous nous avez fournis, le terrain qui excède un demi-hectare s'est reboisé de lui-même et n'aurait pas été utilisé dans l'exploitation d'une entreprise agricole au cours de l'année de l'aliénation. Par contre, vous prétendez que ce terrain a été exploité à des fins agricoles par un parent du donateur. À ce sujet, il faudrait vérifier si l'exploitation respecte toutes les conditions énumérées précédemment, dont la durée d'exploitation de cinq ans. Actuellement, nous n'avons pas suffisamment d'éléments pour vous confirmer que le terrain se qualifie à titre de bien agricole admissible parce que cette qualification ne peut être effectuée qu'après un examen de tous les faits propres à la situation du donateur.

En conséquence, si le terrain ne répond pas à la définition de bien agricole admissible, sa donation au petit neveu entraînerait un gain en capital imposable pour le donateur. Dans un tel cas, puisqu'il ne répondrait pas à la définition de bien agricole admissible, la déduction pour gain en capital imposable relative à un bien agricole admissible ne pourrait être réclamée.

Dans l'éventualité où le terrain se qualifierait de bien agricole admissible, la déduction pour gain en capital de 500 000 \$ pourrait être réclamée. Toutefois, la déduction pour gain en capital est limitée au moindre des montants déterminés en vertu des paragraphes a à d du premier alinéa de l'article 726.7 de la LI. Pour calculer le montant de cette déduction, nous vous référons au formulaire TP-726.7 intitulé « *Exemption sur les gains en capital imposables* ».

En espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, ****, nos salutations distinguées.

Service de l'interprétation relative

⁴ Les personnes visées aux sous-paragraphes 1 à 5 sont notamment le particulier, son conjoint, un enfant, le père ou la mère du particulier.

- 5 -

aux entreprises