

**DESTINATAIRE :** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**EXPÉDITRICE :** \*\*\*\*\*  
SERVICE DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

**DATE :** LE 17 MAI 2006

**OBJET :** TERRAIN CONTIGU - RESIDENCE PRINCIPALE  
**N/REF. : 06-010183**

---

La présente est pour faire suite à votre courriel du \*\*\*\*\* auquel était jointe une demande d'interprétation de \*\*\*\*\* dans laquelle il nous est soumis diverses questions concernant l'application de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard de la notion de « terrain contigu » à une résidence principale.

### Interprétations demandées

1. Dans la lettre 00-010654, on réfère à une surface d'un demi-hectare « au moment de l'acquisition » alors que cette condition n'apparaît pas dans le texte de l'article 277 de la LI ni dans le Bulletin d'interprétation IMP 277-1/R1 « *Résidence principale et terrain contigu* ».
2. Un contribuable acquiert deux terrains adjacents déjà subdivisés en lots pour une superficie de 20 000 pi<sup>2</sup>, soit une superficie inférieure à un demi-hectare. Le contribuable fait construire sa résidence principale sur un des lots et utilise le terrain pour la jouissance de sa résidence. L'autre lot n'est jamais utilisé par le contribuable et il l'aliène plus tard avec un important profit.

Peut-on appliquer l'article 277 de la LI à l'égard de l'aliénation du lot non utilisé?

3. Un contribuable acquiert un terrain de 52 000 pi<sup>2</sup> non subdivisé. Sur une partie du terrain se trouve la résidence principale et l'autre partie est inutilisée :
  - a) Quelques années plus tard, le contribuable aliène à son voisin la partie non utilisée de son terrain destiné comme terre à bois (cette partie du terrain est

montagneuse et presque entièrement boisée). Quel traitement fiscal doit être accordé à cette aliénation?

- b) Même hypothèse que le paragraphe *a* ci-dessus sauf que la partie inutilisée n'est pas montagneuse, mais séparée de la partie utilisée par un ravin. Pour que le contribuable puisse se servir de cette partie du terrain pour l'usage de sa résidence principale, il devrait remplir le ravin ou y construire un pont.

### **Interprétation donnée**

#### Hypothèse 1

L'article 277 de la LI prévoit que 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*.

Toutefois, si l'étendue totale du 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 principale à moins que le particulier *n'établisse que cet excédent est nécessaire à un tel usage ou à une telle jouissance*.

À la lecture de ce texte de loi, on remarque une gradation dans la preuve exigée du particulier lorsque la superficie totale où se situe la résidence principale est soit inférieure ou supérieure à un demi-hectare. Dans le premier cas, le particulier doit seulement démontrer que la superficie peut raisonnablement être considérée comme **facilitant** l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence alors que dans le deuxième cas, le particulier doit établir que cet excédent est **nécessaire** à un tel usage ou à une telle jouissance.

La jurisprudence a établi que la résidence principale d'un particulier peut être fondée sur deux titres de propriété différents et que si la superficie totale est moins d'un demi-hectare, il est démontré que la partie de terrain acquise ultérieurement peut raisonnablement être considérée comme facilitant l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence principale<sup>1</sup>.

Les autorités fiscales ont cependant décidé d'accorder un allègement de la preuve de la justification de l'usage et de la jouissance s'il s'agit d'un terrain dont la superficie « au

---

<sup>1</sup> *Marianne Fourn c. The Queen*, 91 DTC 5631 (Federal court – Trial Division).

moment de l'acquisition » est inférieure à un demi-hectare<sup>2</sup>. Cependant, cet allègement n'est pas applicable à l'aliénation d'un terrain d'un demi-hectare ou moins si au moment de son acquisition sa superficie était supérieure à un demi-hectare<sup>3</sup>.

### Hypothèses 2 et 3

Comme il est expliqué plus haut, dans la mesure où la superficie totale « au moment de l'acquisition » est inférieure à un demi-hectare, l'allègement administratif s'appliquera et le particulier n'aura pas à démontrer que le lot vacant aliéné pouvait raisonnablement être considéré comme facilitant l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence principale.

Pour toute question concernant la présente note, n'hésitez pas à communiquer avec la soussignée au \*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\*

---

<sup>2</sup> Interprétation fédérale 9509607 « *Principal Residence exemption and Capital Gains* ».

<sup>3</sup> Interprétation du Québec 00-010654.