

Québec, le 15 décembre 2008

Objet : Exemption résidence principale
N/Réf. : 08-004810

*****,

La présente fait suite à votre lettre du ***** dans laquelle vous demandez notre opinion concernant l'application de la Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3) [ci-après LI] à l'égard de l'aliénation de deux terrains contigus.

FAITS

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. En 1980¹, vous avez fait construire une maison unifamiliale sur un terrain situé à *****, d'une superficie d'environ 8 000 pieds carrés, dont vous aviez déjà la possession pour le prix de 12 000 \$, dans laquelle vous avez habité avec votre famille jusqu'en 2000.
2. En 1985, vous avez effectué des travaux d'agrandissement de cette résidence pour une somme de 45 000 \$.
3. En 1988, vous avez acheté le terrain d'une superficie d'environ 8 000 pieds carrés, contigu à celui où se trouvait votre résidence afin d'agrandir ce que vous considérez être votre espace vital, et vous y avez fait construire une piscine creusée pour une somme de 10 000 \$.
4. En 1996, lors de la rénovation cadastrale, ces deux terrains contigus ont été regroupés sous un même numéro de lot.

¹ Les dates, les superficies et les montants ont été modifiés afin de protéger l'identité des personnes en cause.

5. En 2000, vous avez décidé de vendre votre propriété. Après plusieurs mois de recherche d'un acheteur potentiel, vous avez décidé de scinder votre propriété pour vendre, dans un premier temps, votre résidence incluant le terrain que vous possédiez à l'origine, pour une somme de 130 000 \$.
6. Cinq mois plus tard, vous avez vendu le terrain contigu que vous aviez acquis en 1988, sur lequel se trouvait votre piscine, pour un montant de 40 000 \$.

INTERPRÉTATION DEMANDÉE

Vous désirez connaître les conséquences fiscales applicables à la suite de l'aliénation de vos deux terrains dont un inclut votre résidence.

INTERPRÉTATION DONNÉE

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*. Les autorités fiscales accordent un allègement de la preuve de la justification de l'usage et de la jouissance lorsque le terrain sur lequel repose la résidence principale et le terrain contigu forment une superficie de moins d'un demi-hectare et qu'ils ont été acquis au cours de la même transaction².

Le fait que le terrain contigu à celui sur lequel se trouve la résidence principale ait été acquis postérieurement n'a pas pour effet d'empêcher que l'ensemble puisse se qualifier de résidence principale. Cependant, l'allègement quant à la preuve dont il est fait mention plus haut ne s'applique pas et il doit être démontré que l'ensemble du bien peut raisonnablement être considéré comme facilitant l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence³.

² Interprétation fédérale 9509607, *Principal Residence Exemption and Capital Gains*.

³ *Marianne Fourt v. The Queen*, 91 DTC 5631 (Federal Court of Canada – Trial Division).

En l'espèce, le fait que le terrain contigu comprenne la piscine creusée nous porte à croire que ce terrain peut raisonnablement être considéré comme facilitant l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence.

Au moment de la vente, dans la mesure où toutes les conditions sont par ailleurs satisfaites, vous pouvez exempter en tout ou en partie le gain en capital réalisé à la suite de la vente de la maison et du terrain contigu, si vous désignez ces biens comme étant votre résidence principale⁴. Lorsque votre résidence principale est vendue en plusieurs transactions, vous devez effectuer la désignation à l'égard de la totalité du bien, au moment de la vente de la première partie. La partie vendue ultérieurement est également reconnue comme étant votre résidence principale pour la période mentionnée dans le formulaire de désignation⁵.

Nous vous prions d'agréer, *****, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Service de l'interprétation relative
aux entreprises

⁴ Articles 271 et 274 de la LI.

⁵ Bulletin d'interprétation IT-120R6, « Résidence principale », paragraphe 18.