

Québec, le 23 mars 2009

Objet : Servitude
N/Réf. : 08-004904

*****,

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 d'une somme reçue d'une municipalité pour la construction d'une conduite d'eau sur votre terrain.

FAITS

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. En 1990¹, vous avez acquis un terrain d'une superficie d'environ 70 acres.
2. Une partie de ce terrain est une zone protégée (« zone verte ») en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1).
3. La municipalité avoisinante doit relocaliser sa prise d'eau potable. Pour ce faire, des canalisations doivent être installées sur votre terrain.
4. Vous avez consenti des servitudes en faveur de la municipalité pour le passage, l'installation, l'entretien et la réparation de ces canalisations d'alimentation en eau potable aux termes d'un contrat reçu devant notaire le *****.
5. La contrepartie que vous avez reçue s'élève à 10 000 \$.

INTERPRÉTATION DEMANDÉE

Vous désirez connaître les conséquences fiscales applicables à la réception de cette somme de 10 000 \$.

¹ L'année, la superficie et le montant de la contrepartie ont été modifiés afin de protéger l'identité des personnes en cause.

INTERPRÉTATION DONNÉE

L'entente intervenue entre vous et la municipalité de ***** fait état de l'établissement d'une servitude de passage ainsi que d'une servitude pour l'installation, l'entretien et la réparation de canalisations d'alimentation en eau potable traversant votre terrain.

De façon générale, la constitution d'une servitude constitue l'aliénation d'un bien au sens de la LI. De plus, une servitude constitue un bien distinct de l'immeuble qu'il grève, sa constitution n'entraîne aucun fractionnement du prix de base rajusté de cet immeuble, et le prix de base rajusté de cette servitude devrait être nul. Ainsi, la constitution d'une servitude pour une contrepartie de 10 000 \$ pourrait entraîner la réalisation d'un gain en capital du même montant.

Cependant, l'article 254.1.1 de la LI prévoit une exception à ce principe dans les cas où la servitude grève un immeuble qui se qualifie notamment de **résidence principale** ou de **bien agricole admissible**. Dans de telles situations, la LI considère qu'il y a aliénation partielle du bien grevé et l'exonération relative à la résidence principale et celle relative au bien agricole admissible peuvent s'appliquer.

Plus particulièrement, le gain en capital réputé réalisé à la suite de la constitution de la servitude touchant la partie résidentielle de l'immeuble est égal à zéro dans la mesure où il s'agit de votre résidence principale. Quant à la portion de la servitude grevant la partie du terrain en zone verte en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, il est possible de demander l'exonération du gain en capital relative aux biens agricoles admissibles à la condition que la servitude grève un bien représentant un bien agricole admissible au sens du paragraphe *a* de l'article 726.6 de la LI et si toutes les conditions relatives à cette exonération sont remplies.

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

Service de l'interprétation relative
aux entreprises