



Québec, le 23 avril 2015

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Vente de terres à bois
N/Réf. : 15-024914-001**

,

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C. (1985), c. E-15) [ci-après LTA] et de la Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1) [ci-après LTVQ] à l'égard de la vente de ***** terres à bois.

Exposé des faits

D'après le contenu de votre demande, notre compréhension des faits est la suivante :

1. Un particulier non-inscrit aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ) était propriétaire de terres à bois.
2. Les terres ont été acquises par le particulier en *****, par succession à la suite du décès de son conjoint.
3. Le conjoint avait acquis les terres entre *****.
4. Le particulier a vendu la totalité des terres lors d'une même transaction.
5. L'acheteur des terres à bois est un particulier non-inscrit aux fichiers de la TPS/TVQ.
6. Aucun choix n'a été fait en vertu des dispositions de la LTA et de la LTVQ afin de rendre taxable la fourniture par vente des terres.
7. Le particulier soumet que la vente des terres n'était pas effectuée dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise, d'un projet à risque ou d'une affaire à caractère commercial.

8. Aucune activité commerciale n'était exercée par le particulier sur les terres.
9. Le particulier n'a pas pour occupation une activité liée aux transactions immobilières.
10. Le particulier n'a pas subdivisé les terres entre le moment où il les a reçues de son conjoint par succession et le moment de la vente.
11. Cependant, certains lots des terres à bois ont été subdivisés par le conjoint de son vivant, avant le transfert par voie de succession au particulier.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part afin de déterminer si la vente des terres à bois constitue une fourniture exonérée en vertu du paragraphe 9(2) de la LTA et de l'article 102 de la LTVQ.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

En règle générale, la vente d'un immeuble constitue une fourniture taxable, sauf si une disposition d'exonération est applicable. À cet effet, la partie I de l'annexe V de la LTA prévoit les situations lors desquelles la fourniture d'un immeuble est exonérée. Spécifiquement, l'article 9 de la partie I de l'annexe V de la LTA énonce que la fourniture par vente d'un immeuble, effectuée par un particulier, est exonérée de la taxe.

Dans la situation soumise, seul le sous-alinéa 9(2)b(i) est susceptible de s'appliquer. Ce sous-alinéa prévoit que la fourniture d'un immeuble par un particulier ou une fiducie personnelle est taxable lorsqu'elle s'effectue dans le cadre d'une entreprise du particulier ou de la fiducie.

À ce propos, l'Agence du revenu du Canada (ARC) a émis des lignes directrices dans la Série des mémorandums sur la TPS/TVH 19.5 *Fonds de terre et immeubles connexes*¹. L'ARC précise dans cette publication que les facteurs suivants sont à considérer afin de déterminer si une vente d'immeuble s'effectue dans le cadre d'une entreprise :

- l'ensemble de la conduite du fournisseur;
- les activités entreprises relativement à la vente;
- les caractéristiques aux fins de l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, l'ARC cite, à titre d'exemple, qu'un bien reçu en héritage est acquis sans intention principale ou secondaire de revente. Toutefois, cette intention peut changer lorsque le particulier effectue la vente du bien dans un esprit d'entreprise en y consacrant beaucoup de temps, d'attention et de ressources.

¹ ARC, Série des mémorandums sur la TPS/TVH 19.5, « Fonds de terre et immeubles connexes » (octobre 2001).

Selon les faits portés à notre connaissance, il n'apparaît pas qu'un tel esprit d'entreprise était présent lors de la fourniture par vente des terres à bois. Le particulier n'a pas, par exemple, viabilisé les terres dans une mesure supérieure à ce que la loi exige, ni lancé une vaste campagne de publicité. Le particulier n'avait pas comme occupation, au moment de la vente, des activités reliées au domaine immobilier, tel un agent immobilier ou un entrepreneur. Ainsi, la vente des terres n'est pas effectuée dans le cadre d'une entreprise au sens de l'alinéa 9(2)b) de la LTA. Il s'agit, par conséquent, d'une fourniture d'immeuble exonérée aux fins de la TPS.

Les commentaires précédents constituent notre opinion générale sur le sujet de votre demande. Ces commentaires ne sont pas des décisions et, conformément aux lignes directrices énoncées dans le memorandum sur la TPS/TVH *Service de décisions et d'interprétations en matière d'accise et de TPS/TVH (1.4)*, ils ne lient pas Revenu Québec en ce qui a trait à une situation en particulier. Les modifications proposées à la LTA, les règlements ou les énoncés interprétatifs peuvent avoir des répercussions sur l'interprétation donnée dans la présente.

Taxe de vente du Québec (TVQ)

Les régimes de la TVQ et de la TPS étant généralement harmonisés, notre interprétation relative à l'application de la TVQ à la situation ci-dessus décrite est au même effet que dans le régime de la TPS.

Pour tout renseignement complémentaire quant à la présente lettre, vous pouvez communiquer avec *****.

Veillez agréer, *****, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Direction de l'interprétation relative
à l'imposition des taxes