

Québec, le 13 juin 2017

\*\*\*\*\*

**Objet : Interprétation relative à la TPS  
Interprétation relative à la TVQ  
Fourniture de terrains par des particuliers  
N/Réf. : 17-036499-001**

---

\*\*\*\*\*  
,

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 la fourniture par vente de terrains détenus par des particuliers.

### Exposé des faits

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

1. Des acquéreurs ont acquis des lots de terre \*\*\*\*\*.
2. Un plan annexé nous est remis afin d'identifier les différents lots. Selon ce plan et les informations fournies, certains lots sont \*\*\*\*\* et d'autres lots sont \*\*\*\*\*.
3. Tous ces lots portent des numéros de cadastres différents.
4. Un lot a été subdivisé par les acquéreurs afin de transférer une partie du lot à l'un d'entre eux pour l'ajouter à son terrain privé afin de se conformer à la réglementation municipale.
5. Les acquéreurs n'ont jamais utilisé les lots dans le cadre d'activités commerciales de quelque façon que ce soit et aucun d'entre eux n'est un inscrit.
6. Différents scénarios de vente des lots sont envisagés par les acquéreurs :
  - Scénario 1, la vente en bloc ou individuelle de tous les lots.
  - Scénario 2, subdiviser un lot afin d'en vendre une partie à un tiers et conserver l'autre partie.

- Scénario 3, utiliser la partie non vendue d'un lot afin de l'ajouter à un autre lot pour le vendre en tenant compte que ce lot a été subdivisé antérieurement en deux par les acquéreurs.
- Scénario 4, vendre les lots restants, \*\*\*\*.

### **Interprétation demandée**

Vous désirez savoir si les ventes des lots selon les scénarios présentés seront taxables ou exonérées?

### **Interprétation donnée**

#### Taxe sur les produits et services (TPS)

##### *Fourniture d'immeubles*

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. L'article 9 de la partie I de l'annexe V de la LTA prévoit que la fourniture par vente d'un immeuble, effectuée par un particulier, est exonérée de la taxe.

Cependant, l'alinéa 9(2)c) prévoit qu'est taxable :

« c) la fourniture d'une partie de parcelle de fonds de terre, laquelle parcelle a été subdivisée ou séparée en parties par le particulier, la fiducie ou l'auteur de la fiducie, sauf si, selon le cas :

(i) la parcelle a été subdivisée ou séparée en deux parties et n'est pas issue d'une subdivision effectuée par le particulier, la fiducie ou l'auteur ou n'a pas été séparée d'une autre parcelle de fonds de terre par l'un d'eux,

(ii) l'acquéreur de la fourniture est un particulier lié au particulier ou à l'auteur, ou est son ex-époux ou ancien conjoint de fait, et acquiert la partie pour son usage personnel;

toutefois, pour l'application du présent alinéa, la partie d'une parcelle de fonds de terre que le particulier, la fiducie ou l'auteur fournit à une personne qui a le droit de l'acquérir par expropriation et le restant de la parcelle sont réputés ne pas être issus d'une subdivision effectuée par le particulier, la fiducie ou l'auteur ou avoir été séparés l'un de l'autre par l'un d'eux; ».

Selon les divers scénarios envisagés, aucune subdivision en plus de deux parcelles de chacun des lots n'a été effectuée et ne sera effectuée avant la vente des lots. Ainsi, l'exception prévue à l'alinéa 9(2)c) de la LTA ne s'applique pas. La vente des lots sera donc exonérée, qu'ils soient vendus en bloc au même acquéreur ou séparément à plusieurs acquéreurs.

Également, le paragraphe 9(2) de la partie I de l'annexe V de la LTA indique qu'est taxable la fourniture d'un immeuble par un particulier qui utilise l'immeuble principalement dans une entreprise exploitée avec une attente raisonnable de profit ou qui effectue la fourniture d'un immeuble dans le cadre de son entreprise.

Selon les faits soumis, les lots ne sont pas utilisés ou fournis dans le cadre d'une entreprise exploitée par les acquéreurs. Ainsi, aucune exception à la disposition générale d'exonération prévue au paragraphe 9(2) de la LTA ne trouve application. La vente des lots selon les divers scénarios envisagés sera exonérée.

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