



Québec, le 15 mars 2018

Objet : Vente de terrain
N/Réf. : 17-039551-001

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande ***** concernant l'application de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard de certaines dépenses engagées à l'égard d'un terrain vacant.

EXPOSÉ DES FAITS

1. En 20X1, un contribuable a acquis un terrain vacant pour un montant de ***** \$ (plus taxes).
2. Le terrain a été acquis dans le but d'y construire une résidence.
3. Les dépenses suivantes ont été engagées à l'égard de ce terrain :
 - a. création d'un chemin sur le terrain : ***** \$ (plus taxes);
 - b. frais concernant la municipalisation de la rue;
 - c. frais engagés pour s'assurer que le terrain respecte les normes exigées dans le cadre de la réglementation concernant les bassins versants (arpentage, test de dénivellation, détermination des zones constructibles, etc.);
 - d. honoraires du notaire pour l'achat;
 - e. droits sur les mutations immobilières;
 - f. frais d'arpentage liés au certificat de localisation;
4. En 20X5, le terrain a été vendu sans être construit pour un montant de ***** \$.

QUESTION

Les dépenses engagées par le contribuable peuvent-elles être incluses dans le calcul du prix de base rajusté du terrain?

OPINION

L'article 287 de la LI prévoit qu'un bien d'usage personnel comprend notamment tout bien qui appartient au contribuable et qui sert principalement à son usage ou à son agrément personnel.

Lorsque l'aliénation d'un bien d'usage personnel donne lieu à un gain en capital, ce gain doit être inclus dans le calcul du revenu du contribuable tandis qu'une perte en capital à l'égard de ce bien n'est pas déductible.

L'article 252 de la LI prévoit que le prix de base rajusté d'un bien, autre qu'un bien amortissable, signifie le coût du bien, augmenté ou diminué de certains ajustements.

Ainsi, le coût d'un bien désigne généralement le coût total engagé pour acquérir le bien et comprend notamment, outre le prix d'achat (incluant les taxes), les honoraires du notaire ainsi que les droits de mutation immobilière.

Certaines dépenses de nature capital pourraient également être ajoutées au coût du terrain. Ces dépenses pourraient notamment comprendre :

- a) les dépenses engagées pour créer un chemin;
- b) les frais engagés pour la municipalisation de la rue;
- c) les frais engagés pour s'assurer que le terrain respecte les normes exigées dans le cadre de la réglementation concernant les bassins versants.

Par ailleurs, les dépenses engagées en vue d'effectuer l'aliénation doivent être soustraites du produit de l'aliénation¹. De telles dépenses comprennent notamment les frais d'arpentage liés au certificat de localisation.

Nous espérons le tout à votre convenance et vous prions d'agréer, *****, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Direction de l'interprétation relative
aux entreprises

¹ Paragraphe a de l'article 234 de la LI.