



Québec, le 23 septembre 2020

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Vente d'un terrain subdivisé par un particulier
N/Réf. : 20-051336-001**

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 d'un terrain par un particulier. *****

Exposé des faits

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

1. Un particulier est propriétaire d'un immeuble situé au Québec sur lequel repose sa résidence principale (Immeuble A).
2. Le particulier est également propriétaire d'un immeuble contigu à l'Immeuble A sur lequel repose une habitation louée à des fins résidentielles (Immeuble B).
3. À un moment donné, le particulier procède au lotissement des Immeubles A et B.
4. Aux termes du plan de lotissement qui nous a été soumis, les actions suivantes ont été réalisées par le particulier, à savoir :
 - Le particulier a morcelé l'Immeuble A en trois parcelles, soit E, F et G;
 - Le particulier a morcelé l'Immeuble B en deux parcelles, soit H et I;
 - Le particulier a notamment regroupé les parcelles E et H pour former l'Immeuble C, lequel constitue un terrain vacant. La parcelle E représente plus de 50 % de la superficie totale de l'Immeuble C.
5. À la suite de ce lotissement, le particulier a procédé à la vente de l'Immeuble C en faveur d'un particulier (Acquéreur).
6. L'Acquéreur de la fourniture n'est pas lié au particulier et il n'est pas l'ex-époux ou ancien conjoint de fait de ce dernier.

Interprétation demandée

Vous désirez obtenir une interprétation de notre part quant à savoir si la fourniture par vente de l'Immeuble C par le particulier est assujettie à la TPS et à la TVQ en vertu du paragraphe 165(1) de la LTA et de l'article 16 de la LTVQ.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Fournitures d'immeubles

En règle générale, la vente d'un immeuble constitue une fourniture taxable, sauf si une disposition d'exonération est applicable. À cet égard, la partie I de l'annexe V de la LTA prévoit les situations lors desquelles la fourniture d'un immeuble est exonérée. Le paragraphe 9(2) de la partie I de l'annexe V de la LTA prévoit que la fourniture par vente d'un immeuble par un particulier est exonérée de la taxe, sous réserve de quelques exceptions.

L'une de ces exceptions, soit celle contenue à l'alinéa 9(2)c) de la partie I de l'annexe V de la LTA, 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; ».

Lorsque l'immeuble fournit par un particulier est issu du regroupement de deux parties de parcelles dont seulement l'une des parcelles a été subdivisée en plus de deux parties, une analyse des faits propre à chaque situation doit être effectuée afin de déterminer si la fourniture de l'immeuble est visée par le sous-alinéa 9(2)c)(i) de la partie I de l'annexe V de la LTA.

Selon les faits soumis aux termes de la présente situation, nous sommes d'avis que le sous-alinéa 9(2)c)(i) de la partie I de l'annexe V de la LTA ne peut pas s'appliquer et que la fourniture par vente de l'Immeuble C est taxable.

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