

Sainte-Foy, le 28 novembre 2001

Objet : Interprétation relative à la TPS et à la TVQ
Vente d'un terrain viabilisé par une municipalité à un
particulier
N/Réf. : 01-0105567

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation, du
*****, relativement à l'application de la *Loi sur la taxe
d'accise* (« la Loi fédérale »)¹ et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (« la
Loi »)² à l'égard de la vente par la ville ***** (« la Ville ») de
terrains viabilisés à des particuliers.

Exposé des faits

1. La Ville est propriétaire de certains terrains qui sont vendus, pour fins de constructions résidentielles, à des particuliers.
2. Parmi ces terrains, le coût des infrastructures est soit ajouté à la valeur du terrain ou soit imposé, sous forme de taxes d'améliorations locales, en vertu du Règlement municipal n° ****. Par exemple, le prix d'une transaction de ***** \$ peut être réparti comme suit :

Terrain	:	***** \$
Taxe d'amélioration locale	:	***** \$
		***** \$

¹ L.R.C. (1985), c. E-15.

² L.R.Q., c. T-0.1.

3. Lorsque le coût des taxes d'améliorations locales dépasse la valeur du terrain, la Ville exige parfois que la taxe d'amélioration locale soit payée comptant.

Interprétation demandée

Lorsque la Ville vend un terrain viabilisé à un particulier, ce dernier doit-il payer des taxes sur la portion du prix du terrain relative aux infrastructures municipales? Si oui, pourquoi?

Interprétation rendue

Taxe sur les produits et services (« TPS »)

Lorsque la Ville vend un terrain viabilisé à un particulier, elle effectue la fourniture taxable d'un immeuble en vertu de l'alinéa 25c) de la partie VI de l'annexe V de la Loi fédérale. Conformément au paragraphe 165(1) de la Loi fédérale, la TPS doit être calculée sur la valeur de la contrepartie de la fourniture taxable de l'immeuble.

Dans le présent dossier, la Ville réalise des infrastructures municipales afin de viabiliser des terrains dont elle est propriétaire. Lorsque la Ville vend un terrain viabilisé à un particulier, le coût des infrastructures est, selon le cas, ajouté à la valeur du fonds de terre ou imposé sous forme de taxe d'amélioration locale en vertu de la réglementation municipale.

- *Coût des infrastructures ajouté à la valeur du fonds de terre*

Lorsque la Ville choisit d'inclure le coût des infrastructures municipales dans le prix de vente d'un terrain viabilisé, nous réitérons la position adoptée antérieurement par notre direction dans le dossier *****. Ainsi, quel que soit le mode de facturation utilisé, nous sommes d'avis que la vente par une municipalité à un particulier d'un terrain viabilisé donne lieu à la fourniture taxable d'un immeuble dont la contrepartie comprend le prix d'achat du fonds de terre auquel s'ajoute le coût des infrastructures.

Par conséquent, dans l'exemple suivant, la taxe doit être calculée sur le montant total du prix de vente du terrain viabilisé soit sur la somme de ***** \$.

Terrain	:	***** \$
Infrastructures municipales	:	***** \$
		***** \$

- *Imposition d'une taxe d'amélioration locale*

Par contre, les conséquences fiscales sont différentes lorsque la Ville décide d'imposer, en vertu de son *Règlement n°*****, une taxe d'amélioration locale pour les travaux d'infrastructures municipales réalisés à l'égard d'un terrain viabilisé. En effet, la Ville effectue deux fournitures distinctes : la fourniture d'un immeuble et la fourniture de services municipaux.

Les taxes municipales constituent la « contrepartie », au sens du paragraphe 123(1) de la Loi fédérale, de fournitures qui sont généralement exonérées en raison des dispositions prévues à l'annexe V de la Loi fédérale.

Ainsi, en vertu des articles 21, 21.1 et 22 de la partie VI de l'annexe V de la Loi fédérale, la taxe d'amélioration locale imposée, conformément au *Règlement n° *****, à l'égard des infrastructures municipales constitue la contrepartie d'une fourniture exonérée de services municipaux.

De plus, que le règlement permette de payer le montant de la taxe d'amélioration locale en un ou plusieurs versements, ce montant, soit la somme de ***** \$, demeure la contrepartie d'une fourniture exonérée de services municipaux fournis par la municipalité au propriétaire du terrain.

Par conséquent, dans l'exemple qui suit, la taxe doit être calculée uniquement sur la partie du prix de vente relative au terrain soit la somme de ***** \$.

Terrain	:	***** \$
Taxe d'amélioration locale	:	<u>***** \$</u>
		***** \$

Perception de la TPS

Exceptionnellement, la municipalité n'est pas tenue, en raison de l'alinéa 221(2)b) de la Loi fédérale,³ de percevoir la TPS payable à l'égard d'un terrain viabilisé vendu à un particulier qui est inscrit. Le cas échéant, le particulier inscrit doit, en vertu de l'alinéa 228(4)b) de la Loi fédérale,⁴ s'autocotiser pour le montant de la TPS, et ce, en produisant le formulaire *GST60 - Déclaration de TPS/TVH visant l'acquisition d'immeubles*.

³ LTVQ : A423(2).

⁴ LTVQ : A438.

Les commentaires qui précèdent constituent notre opinion générale sur le sujet de votre lettre. Notre interprétation pourrait différer si des modifications proposées ou futures étaient apportées aux textes législatifs. De plus, nos commentaires ne sont pas des décisions et, conformément aux lignes directrices figurant dans la section 1.4 du chapitre 1 de la Série des Mémoires sur la TPS/TVH, ils n'ont pas l'effet de lier le Ministère à l'égard d'une situation donnée.

Taxe de vente du Québec (« TVQ »)

Conformément au principe général d'harmonisation des régimes de la TVQ et de la TPS, les réponses aux questions formulées précédemment sous le régime de la TPS sont au même effet sous le régime de la TVQ.

Si vous avez des questions relatives à la présente lettre, n'hésitez pas à communiquer avec *****
*****.

Veillez recevoir, ***, l'expression de nos meilleures salutations.

*****,
Service de l'interprétation relative
aux déclarations, au secteur public
aux taxes spécifiques
Direction des lois sur les taxes,
le recouvrement et l'administration