



DESTINATAIRE : \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

EXPÉDITEUR : \*\*\*\*\*  
Service de l'interprétation relative aux déclarations,  
au secteur public et aux taxes spécifiques

DATE : Le 31 janvier 2003

OBJET : Interprétation relative à la TPS et à la TVQ  
Vente de terrains viabilisés par une municipalité  
N/Réf. : 02-0107694  
V/Réf. : \*\*\*\*\*

---

La présente fait suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (la « LTA »)<sup>1</sup> et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (la « LTVQ »)<sup>2</sup> à l'égard de la vente par la ville de \*\*\*\*\* (« la Ville ») de terrains viabilisée à des particuliers.

## Exposé des faits

Tenant compte de l'ensemble des informations qui nous ont été transmises, notre compréhension des faits est la suivante.

### Situation 1

1. La Ville est propriétaire de terrains sur les rues \*\*\*\*\* qui sont vendus, pour fins de constructions résidentielles à des particuliers.
2. Les règlements d'emprunts municipaux<sup>3</sup> (« le Règlement 1 ») relatifs à ces terrains contiennent la clause suivante :

*« Il est par le présent règlement imposé, et il sera prélevé chaque année pendant toute la durée de l'emprunt, sur tous les biens-fonds imposables situés dans la municipalité une taxe spéciale annuelle en valeur à un taux suffisant d'après la valeur telle qu'établie dans le rôle d'évaluation en vigueur chaque année, pour pourvoir au paiement en capital et intérêts des*

---

<sup>1</sup> L.R.C. 1985, c. E-15.

<sup>2</sup> L.R.Q., c. T-0.1.

<sup>3</sup> N° : \*\*\*\*\*.

*échéances annuelles conformément au tableau des échéances de ladite émission. »*

3. Concernant le prix de vente du lot \*\*\*\*\*, la promesse de vente stipule ce qui suit :

*« la TPS et la TVQ sont applicables à une proportion de \*\* % du prix de vente, représentant le fonds de terre seulement, et la fourniture des services municipaux équivalent à \*\* % du prix de vente n'est pas taxable ».*

4. Le contrat de vente de ce lot répartit le prix de vente dans les mêmes proportions. La clause « Prix » se lit comme suit :

*« Cette vente est faite pour les considérations suivantes, savoir :*

- a) une somme de \*\*\*\*\* \$ plus la T.P.S. et la T.V.Q. applicables, pour le terrain;*
- b) une somme de \*\*\*\*\* \$, non taxable, pour la fourniture des services municipaux ».*

## **Situation 2**

5. La Ville est propriétaire de terrains sur la rue \*\*\*\*\* qui sont vendus pour fins de constructions résidentielles à des particuliers.
6. Le règlement municipal d'emprunt<sup>4</sup> (« le Règlement 2 ») prévoit deux taxes spéciales pour payer les travaux municipaux. À cet égard, le libellé des articles 9 et 11 du Règlement 2 se lit comme suit :

*« Article 9*

*a) Afin de pourvoir \*\*\*\*\* au paiement en capital et intérêts des échéances annuelles de la partie du service de la dette créée par les travaux et dépenses prévus (...), il est par le présent règlement imposé et il sera prélevé chaque année, une taxe spéciale suffisante sur tous les immeubles imposables, construits ou non, situés en bordure des rues où sont effectués lesdits travaux. Ladite taxe spéciale est établie de la façon suivante :*

- 1- Pour moitié, sur l'étendue en front des biens-fonds imposables assujettis à cette taxe spéciale.*
- 2- Pour moitié, sur la superficie des biens-fonds imposables assujettis à cette taxe spéciale.*

*b) Pour pourvoir au paiement du solde \*\*\*\*\* des échéances annuelles en capital et intérêts de la partie du service de la dette créée par les travaux et dépenses prévus (...), il est par le présent règlement imposé et il sera prélevé chaque année sur tous les biens-fonds imposables situés dans la municipalité, une*

---

<sup>4</sup> Le Règlement n° \*\*\*

*taxe spéciale à un taux suffisant d'après leur valeur telle qu'elle apparaît au rôle d'évaluation en vigueur chaque année.*

*Article 11*

*Les taxes prévues aux articles 8 et 9 ci-haut seront prélevées durant le terme de l'emprunt en montant suffisant chaque année pour payer l'échéance de l'année en capital et intérêts et seront prélevées à compter de la date d'émission des obligations de la même manière et à la même époque que la taxe ordinaire que la Ville prélève chaque année ».*

7. Ainsi, le Règlement 2 instaure deux taxes spéciales :

- a) Une taxe spéciale annuelle sur tous les immeubles imposables, construits ou non, situés en bordure des rues où sont effectués les travaux afin de pourvoir \*\*\*\*\* de l'emprunt.
- b) Une taxe spéciale annuelle sur tous les biens fonds imposables de la municipalité afin de pourvoir \*\*\*\*\* de l'emprunt.

8. Selon le contrat de vente du lot \*\*\*\*\*, outre le prix du terrain qui est prévu à l'article 6.1, l'article 9 prévoit ce qui suit à l'égard des services municipaux :

*« 9. Services municipaux*

*L'acquéreur remet au vendeur une somme de \*\*\*\*\* \$ correspondant aux coûts des services municipaux rattachés au lot présentement vendu, le tout pour quittance générale et finale, cette dite somme n'étant pas taxable au sens de la LTA et de la LTVQ. »*

**Interprétation demandée**

Vous nous demandez si les montants facturés par la Ville à un particulier pour la fourniture des services municipaux, dans le contrat de vente d'un terrain viabilisé, sont assujettis à la TPS au même titre que la contrepartie réclamée pour la fourniture de l'immeuble.

**Interprétation donnée**

Taxe sur les produits et services (« TPS »)

◇ *Situation 1*

Le montant indiqué par la Ville « pour la fourniture des services municipaux » dans le contrat de vente d'un terrain viabilisé ne constitue pas un paiement de la taxe foncière spéciale annuelle imposée en vertu du Règlement 1.

Ce montant est exigé de l'acquéreur de l'immeuble au même titre que l'exigerait un promoteur privé qui effectue la vente d'un terrain viabilisé. En fait, outre le paiement de ce montant, l'acquéreur demeure tenu de payer la taxe foncière spéciale annuelle prévu au Règlement 1.

De plus, le montant exigé par la Ville pour la fourniture de services municipaux ne constitue pas un paiement anticipé de la taxe foncière spéciale annuelle puisque le montant de cette taxe ne peut être actualisé au moment de la vente. En effet, le Règlement 1 précise que la taxe foncière spéciale annuelle est déterminée à un taux suffisant d'après la valeur des biens-fonds imposables telle que cette valeur apparaît au rôle d'évaluation en vigueur chaque année.

Par ailleurs, la fourniture par vente d'un terrain viabilisé effectuée par la Ville donne lieu à la fourniture d'un immeuble plutôt qu'à la fourniture combinée d'un terrain et de services municipaux. Une telle fourniture effectuée à un particulier est assujettie à la TPS en vertu de l'alinéa 25 c) de la partie VI de l'annexe V de la LTA.

Que la Ville facture séparément ou non le coût des services municipaux ne vient pas modifier le statut fiscal de la fourniture. Plus particulièrement, lorsque la Ville effectue la fourniture du terrain viabilisé à un acquéreur qui est un particulier, elle doit percevoir la TPS sur la valeur de la contrepartie de la fourniture, laquelle contrepartie comprend le montant relatif aux services municipaux.

◇ *Situation 2*

Le montant indiqué au contrat de vente mentionné au paragraphe 8 de l'exposé des faits « correspondant aux coûts des services municipaux rattachés au lot vendu » ne constitue pas le paiement de l'une ou l'autre des deux taxes spéciales annuelles imposées en vertu du Règlement 2. Outre le paiement de ce montant, l'acquéreur demeure tenu de payer ces deux taxes.

Le Règlement 2 ne prévoit pas le droit de paiement par anticipation de la taxe spéciale annuelle imposée sur tous les immeubles imposables, construits ou non, situés en bordure des rues où sont effectués les travaux afin de pourvoir \*\*\*\*\* de l'emprunt.

Par ailleurs, la taxe spéciale annuelle imposée sur tous les biens fonds imposables de la Ville afin de pourvoir \*\*\*\*\* de l'emprunt ne peut être payée par anticipation puisqu'elle est déterminée à un taux suffisant d'après la valeur des biens-fonds imposables telle que cette valeur apparaît au rôle d'évaluation en vigueur chaque année.

Ainsi, lorsque la Ville effectue la fourniture d'un terrain viabilisé à un acquéreur qui est un particulier, elle doit percevoir la TPS sur la valeur de la contrepartie de la fourniture, laquelle contrepartie comprend le montant relatif aux coûts des services municipaux.

- *Éligibilité à un crédit de taxe sur les intrants*

Bien que dans les situations précédemment décrites, nous concluons que la Ville effectue la fourniture taxable de terrains viabilisés dont la contrepartie comprend le montant relatif aux coûts des services municipaux, l'éligibilité pour la Ville à un crédit de taxe sur les intrants n'est possible que dans la mesure où cette dernière rencontre les exigences posées dans l'Énoncé de politique P-168 intitulé « *Droit des municipalités à demander des crédits de taxe sur les intrants à l'égard de la TPS payée relativement à l'aménagement de terrains destinés à être vendus en parcelles viabilisés* ». Cet énoncé prévoit notamment que la contrepartie facturée par la municipalité lors de la vente de parcelles viabilisées doit être calculée au moyen de facteurs semblables à ceux qu'utiliserait un promoteur dans les mêmes circonstances.

Les commentaires qui précèdent constituent notre opinion générale quant aux questions sur lesquelles vous désiriez obtenir notre interprétation. Celle-ci pourrait différer si des modifications proposées ou futures étaient apportées aux textes législatifs. De plus, nos commentaires ne doivent pas être considérés comme une décision de notre part 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 pour effet de lier le Ministère à l'égard des situations envisagées.

#### Taxe de vente du Québec (« TVQ »)

Le régime de la taxe de vente du Québec étant généralement harmonisé au régime de la TPS, le traitement fiscal applicable en vertu de la LTVQ à l'égard de la situation ci-avant décrite est identique à celui applicable dans le régime de la TPS.

Pour toute question, veuillez communiquer avec \*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\*