

Québec, le 6 décembre 2007

Objet : Vente d'un terrain
N/Réf. : 07-0104096

*****,

La présente est pour faire suite à votre lettre datée du ***** dans laquelle vous demandez notre opinion concernant l'application de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard de la vente d'un terrain adjacent à une résidence principale.

Faits

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. La résidence principale du contribuable et de son conjoint, reposait sur le lot ***** dont la superficie était de 6 800 pieds carrés (80 pieds X 85 pieds)¹.
2. En 1995, le contribuable et son conjoint ont fait l'acquisition de deux terrains adjacents à leur résidence principale, soit les lots ***** et ***** , dont la superficie de chacun était de 8 000 pieds carrés (80 pieds X 100 pieds).
3. Les trois terrains avaient une superficie totale de 22 800 pieds carrés, soit une superficie inférieure à un demi-hectare (53 819.55 pieds carrés).

¹ Les dates, les montants et les mesures sont mentionnés à titre illustratif seulement et ne sont pas réels.

4. Le contribuable et son conjoint ont fait ajouter à leur matricule de taxes foncières, les deux terrains qui étaient adjacents à leur résidence principale afin de ne pas payer de montants de taxes additionnels à l'égard de l'aqueduc, des égouts ainsi que de l'enlèvement des ordures.
5. Au moment de la rénovation cadastrale, les deux lots ont été fusionnés incluant celui sur lequel repose la résidence principale, soit les lots ***** et *****, lesquels sont devenus le lot no. *****.
6. Le troisième terrain, c.-à-d. celui qui a fait l'objet de la vente, avait un numéro de lot distinct, soit le lot no. *****.
7. En 2007, le troisième terrain a été vendu à profit.
8. Le contribuable et son conjoint ont l'intention de garder les deux autres.

Interprétation demandée

Le gain en capital généré à la suite de la vente du troisième terrain peut-il être exempté par l'exemption pour résidence principale?

Interprétation donnée

L'article 277 de la LI prévoit que la résidence principale d'un particulier est réputée comprendre le terrain sur lequel elle repose et la partie du terrain contigu que l'on peut raisonnablement considérer comme facilitant l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence.

Toutefois, si l'étendue du terrain sur lequel repose la résidence principale et la partie du terrain contigu excèdent un demi-hectare, cet excédent est réputé ne pas faciliter l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence à moins que le particulier n'établisse que cet excédent est nécessaire à un tel usage et à une telle jouissance.

La jurisprudence a établi que la résidence principale d'un particulier peut être fondée sur plus d'un titre de propriété différent. Puisque la superficie totale est moins d'un demi-hectare, il devra être démontré que la partie du terrain acquise ultérieurement peut raisonnablement être considérée comme **facilitant**

l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence principale afin que cette partie ainsi acquise puisse être désignée comme résidence principale au moment de son aliénation². Ce critère d'utilisation implique une démonstration plus grande que le simple fait d'avoir acheté le terrain adjacent à la résidence principale.

Par ailleurs, si cette démonstration est faite, la désignation devra être effectuée à l'égard de la totalité du bien (y compris le logement) qui peut être considéré comme résidence principale, et non seulement à l'égard de la partie du bien ayant fait l'objet de l'aliénation. Par conséquent, au moment d'une aliénation éventuelle du bien restant, celui-ci sera également reconnu comme résidence principale pour les années d'imposition pour lesquelles la désignation mentionnée ci-dessus aura été effectuée³.

Pour toute question ou précision, n'hésitez pas à communiquer avec ***** au *****.

Nous vous prions d'agréer, ***** , l'expression de nos meilleurs sentiments.

Service de l'interprétation relative
aux entreprises

² *Marianne Fournier c. The Queen*, 91 DTC 5631 (Cour fédérale).

³ Bulletin d'interprétation IT-210R6 « *Résidence principale* » paragraphe 18.