

DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
Direction de l'interprétation relative
à l'imposition des taxes

DATE : Le 19 août 2015

OBJET : **Interprétation relative à la TPS et à la TVQ**
Vente d'une parcelle de fonds de terre
N/Réf. : 15-026732-001

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] relativement à la vente d'une parcelle de fonds de terre.

Exposé des faits

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

1. Deux particuliers, non-inscrits aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ), étaient propriétaires du lot identifié sous le numéro ***** au Registre foncier du Québec (Lot original) sur lequel se situait leur maison.
2. En juillet 2011, les particuliers ont obtenu un permis de lotissement afin de subdiviser le Lot original en trois lots :
 - a. le lot ***** (Lot 1) sur lequel se situait la maison;
 - b. le lot ***** (Lot 2) qui était un terrain vacant;
 - c. le lot ***** (Lot 3) qui était un terrain vacant.
3. Les particuliers ont vendu en septembre 2011 le Lot 1 à deux acheteurs.
4. Lors d'une opération de piquetage effectuée en juillet 2012, l'arpenteur a constaté que les limites des Lots 1 et 2 ne correspondaient pas à ce qu'elles auraient dû être lors de la subdivision du Lot original.
5. Afin de faire les correctifs nécessaires, un lot triangulaire de transition (Lot de transition) a été créé.

6. En décembre 2013, les particuliers ont par ailleurs cédé à la Ville ***** (Ville), sans contrepartie, le Lot 3.
7. Cette cession à la Ville a été effectuée dans le cadre de la construction d'une rue, conformément au droit de la Ville d'acquérir cette parcelle par expropriation.
8. En mars 2014, le Lot de transition a été vendu par les particuliers pour un montant d'un dollar aux acheteurs du Lot 1 afin de corriger officiellement la limite entre les Lots 1 et 2 et éliminer l'empiétement sur le jardin du Lot 1.
9. Le Lot de transition n'était pas constructible étant donné sa localisation (aucun frontage sur rue) et sa superficie de 125 m² (la réglementation municipale exigeait une superficie minimale de 2 300 m²).
10. Le Lot de transition a été fusionné avec le Lot 1.
11. À la suite de ces corrections, les lots sont identifiés comme suit au Registre foncier du Québec :
 - a. Lot ***** (Lot 4) appartenant aux deux acheteurs (ancien Lot 1 fusionné au Lot de transition);
 - b. Lot ***** (Lot 5) propriété des particuliers.
12. Les particuliers s'apprêtent à vendre le Lot 5.

Interprétation demandée

Vous souhaitez obtenir une interprétation de notre part afin de déterminer si la vente du Lot 5 par les particuliers est exonérée de la TPS/TVQ en vertu du sous-alinéa 9(2)c)(i) de la partie I de l'annexe V de la LTA et du sous-paragraphe a du paragraphe 2.1 de l'article 102 de la LTVQ.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS)

Aux fins de l'application de la LTA, la fourniture d'un immeuble est généralement taxable, sous réserve de l'application de l'une des exonérations prévues à la partie I de l'annexe V. De manière plus spécifique, l'alinéa 9(2)c) prévoit qu'est exonérée :

« 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; ».

Les termes « subdiviser » et « séparer » ne sont pas définis dans la LTA. En consultant l'ouvrage *the Dictionary of Canadian Law*¹, on peut lire les définitions suivantes :

« *Sever. v. To divide*

Subdivide. v. To divide a parcel of land into two or more parcels. ».

La vente du Lot de transition n'avait pas, au sens de ces définitions, pour effet de diviser la parcelle de terrain du Lot 2 en deux nouvelles parcelles de fonds de terre. Le Lot de transition était de superficie négligeable et a été fusionné au Lot 1. Le Lot de transition était de nature transitoire et visait uniquement à régulariser une erreur découverte lors d'une opération de piquetage. Il résulte de l'ensemble de ces opérations que le Lot original a été subdivisé en deux lots, soit les Lots 4 et 5.

En effet, la vente d'une partie de parcelle de fonds de terre afin de régulariser un problème de borne ne constitue généralement pas une « subdivision » au sens de l'alinéa 9(2)c) de la LTA lorsque, à la lumière des faits propres à une situation donnée, la grandeur de la partie de la parcelle vendue ne permet pas de conclure qu'il s'agit d'une subdivision ou d'une séparation de cette parcelle.

Les éléments suivants sont à considérer aux fins de cette analyse :

- Quelle est la grandeur de la partie de parcelle et quelle est sa valeur intrinsèque au regard de l'ensemble de la parcelle de fonds de terre auquel elle se rapporte?
- Est-ce que l'acquisition de cette partie de parcelle augmente de façon significative la valeur économique du « nouveau lot »?

Dans la situation soumise, la grandeur du Lot de transition était de 125 m². Cette partie de parcelle ne disposait d'aucun frontage sur la rue et était non constructible selon les règlements municipaux. Celle-ci n'avait pas de valeur économique compte tenu de son emplacement au regard de l'ensemble du Lot 2. Considérant que la vente de cette partie de parcelle a été effectuée dans l'unique but de régulariser l'occupation du lot voisin, nous considérons qu'elle n'augmentait pas de façon significative la valeur économique du Lot 4. Ainsi, la vente du Lot de transition n'a pas occasionné de « subdivision » du Lot 2 au sens du sous-alinéa 9(2)c)(i) de la partie I de l'annexe V de la LTA.

¹ Daphne A. Dukelow, *The Dictionary of Canadian Law*, 4^e ed., Toronto, Carswell, 2011, p. 1190, 1246.

Quant à la cession à la Ville, elle n'occasionnait pas de subdivision au sens de l'alinéa 9(2)c) de la partie I de l'annexe V de la LTA, étant donné que la Ville disposait du droit d'acquérir cette parcelle par expropriation.

Conséquemment, la vente subséquente du Lot 5 par les particuliers est exonérée de la TPS en vertu du sous-alinéa 9(2)c)(i) de la partie I de l'annexe V de la LTA, pour autant que ceux-ci ne soient pas visés par une autre exclusion prévue à cet article.

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 *****.