



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

DATE : LE 19 JANVIER 2018

OBJET : **RÉSIDENCE PRINCIPALE – TERRAIN SUPÉRIEUR À UN DEMI-HECTARE**
N/RÉF. : 16-035963-001

La présente est pour faire suite à votre demande ***** dans laquelle vous demandez notre opinion concernant l'application de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard de l'exemption pour résidence principale à la suite de la vente d'une résidence principale dont le terrain a une superficie supérieure à un demi-hectare.

FAITS

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. Le contribuable a acquis la propriété le ***** pour la somme de ***** \$.
2. L'adresse de la propriété est le *****.
3. La résidence est située en bordure de *****.
4. Le contribuable a aliéné sa propriété le ***** pour la somme ***** \$.
5. Le terrain où la résidence est située a une superficie de 1,40 hectare.
6. La résidence a une superficie de 0,0477 hectare.
7. La résidence est située sur un terrain composé d'un seul lot.
8. Il n'y a aucun règlement municipal obligeant le contribuable à détenir une superficie minimale ou l'interdisant de morceler le terrain.

-
9. Ni le contribuable, ni le nouveau propriétaire n'ont essayé de morceler le terrain.
 10. Le contribuable n'a aucun intérêt économique à morceler le terrain. La valeur de sa résidence et du terrain diminuerait.
 11. Depuis sa construction, le domaine n'a subi aucune modification majeure. Chacun des propriétaires a conservé l'intégrité du domaine.
 12. Le domaine comprend *****.
 13. Il y a un système d'irrigation pour l'ensemble du terrain.
 14. Il y a un chemin qui relie la résidence au chemin public.
 15. Selon un historien de la région, *****, le domaine aurait un caractère historique. Le premier propriétaire était un *****. Les résidents de la municipalité croyaient qu'il s'agissait de *****.
 16. *****
 17. *****
 18. Le contribuable n'a jamais réclamé l'exemption pour résidence principale pour une autre propriété pendant la détention de l'immeuble. Il demande l'exemption pour résidence principale pour l'ensemble de la propriété.

QUESTION

L'exemption pour résidence principale peut-elle être réclamée pour la totalité de la propriété vendue?

OPINION

L'article 274 de la LI définit la résidence principale d'un particulier comme étant notamment **un logement** dont le particulier est **propriétaire seul ou conjointement avec une autre personne** et qu'il habite normalement dans l'année pour laquelle il veut désigner le bien comme sa résidence principale et qu'aucun autre bien n'ait été ainsi désigné pour cette année par le particulier, son conjoint ou son enfant âgé de moins de 18 ans.

Le terme « logement » n'est pas défini dans la LI; le dictionnaire *Petit Robert* en fait la définition suivante : local à usage d'habitation et, plus spécialement, la partie de maison, d'immeuble où l'on réside habituellement. Un logement comprend une maison, un appartement ou une unité située dans un duplex, dans un immeuble locatif ou dans un immeuble en copropriété (condominium), un chalet, une maison mobile, une roulotte ou une maison flottante¹.

De plus, 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*. Les autorités fiscales accordent un allègement de la preuve de la justification de l'usage et de la jouissance lorsque le terrain sur lequel repose la résidence principale et le terrain contigu forment une superficie de moins d'un demi-hectare et qu'ils ont été acquis au cours de la même transaction².

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

À la lecture de ce texte de loi, on remarque une gradation dans la preuve exigée du particulier lorsque la superficie totale où se situe la résidence principale est soit inférieure ou supérieure à un demi-hectare. Dans le premier cas, le particulier doit seulement démontrer que la superficie peut raisonnablement être considérée comme **facilitant** l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence alors que dans le deuxième cas, le particulier doit établir que cet excédent est **nécessaire** à un tel usage ou à une telle jouissance. L'excédent doit être clairement nécessaire, et non seulement souhaitable, pour que le logement puisse remplir convenablement son rôle de résidence³.

La question de savoir quelle part, le cas échéant, de cet excédent est nécessaire à l'usage d'un logement comme résidence demeure une question de fait qui doit faire l'objet d'une analyse annuelle en fonction des circonstances propres à chaque situation⁴.

¹ Agence du revenu du Canada (ARC), Folio de l'impôt sur le revenu S1-F3-C2 « Résidence principale » (23 mars 2017), paragraphe 2.7.

² Revenu Québec, Lettre d'interprétation 08-004810 « Exemption résidence principale » (15 décembre 2008), ARC, Interprétation technique 9509607 « *Principal Residence Exemption and Capital Gains* » (4 mai 1995).

³ *Supra* note 1, paragraphes 2.33 et 2.34, *Rode v. MNR* 85 DTC 272 (TCC).

⁴ *Wayne Cassidy v. The Queen* 2011 DTC 5160 (FCA), et ARC, Interprétation technique 2013-0498701E5 « *Principal Residence Exemption – Excess Land* » (28 août 2013).

En règle générale, l'utilisation d'un fonds de terre de plus d'un demi-hectare dans le but de s'adonner à un loisir ou mener un mode de vie spécifique (comme l'élevage d'animaux de compagnie ou la vie à la campagne) ne signifie pas que la partie excédentaire est nécessaire à l'usage du logement comme résidence⁵. Plusieurs facteurs existent afin de démontrer que l'excédent est nécessaire à l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence principale⁶. Ces facteurs comprennent :

- a) la superficie ou la nature du logement ainsi que son emplacement sur le lot⁷;
- b) la nécessité d'une superficie supplémentaire pour que le logement puisse avoir accès aux chemins publics;
- c) l'existence de restriction quant à la superficie minimale d'un lot ou quant au morcellement ou à la subdivision du fonds de terre.

En ce qui concerne le dernier facteur, bien que des restrictions puissent exister concernant une superficie minimale, lorsqu'une partie quelconque d'un fonds de terre n'est pas utilisée à des fins résidentielles mais sert plutôt à produire un revenu, cette partie n'est habituellement pas considérée comme étant nécessaire à l'usage du logement comme résidence⁸.

Ceci étant, compte tenu du fait que la propriété est composée d'un seul lot, que l'emplacement de la résidence requiert une superficie supplémentaire afin d'accéder aux chemins publics, que la résidence constitue un manoir d'une certaine ampleur et que de nombreuses dépendances sont dispersées sur la superficie de la propriété (*****) nous sommes portés à croire que l'excédent d'un demi-hectare est nécessaire à l'usage et à la jouissance du logement.

Pour toute question concernant la présente note, n'hésitez pas à communiquer avec *****.

⁵ *Rode*, supra note 3.

⁶ ARC, Interprétation technique 2011-0401071E5 « Principal Residence Exemption » (5 octobre 2012).

⁷ *Stuart Estate v. The Queen*, 2004 DTC 6173 (FCA), *Wallace Estate v. MNR* [1990] T.C.J. No. 450 (Q.L.).

⁸ ARC, Interprétation technique 2016-0629951I7 « Principal Residence Exemption » (7 mars 2016).