



Québec, le 26 octobre 2020

**Objet : Interprétation relative à la TPS
Interprétation relative à la TVQ
Lotissement de terrains
N/Réf. : 20-052192-001**

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] à la fourniture par vente de terrains détenus par des particuliers.

Exposé des faits

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

1. Le ***** 20X1, la société ***** (Fournisseur) a fourni par vente les immeubles suivants :
 - « ***** » (Immeuble A)
 - « ***** » (Immeuble B)
 - « ***** » (Immeuble C)
2. Les immeubles ci-dessus décrits ont été fournis par Fournisseur aux personnes suivantes :
 - a. L'Immeuble A en faveur de ***** (Propriétaire 1);
 - b. L'Immeuble B en faveur de ***** (Propriétaire 2);
 - c. L'Immeuble C en faveur de ***** (Propriétaire 3).
3. Le ***** 20X2, Propriétaire 2 a fourni par vente l'Immeuble B en faveur de Propriétaire 1 et Propriétaire 3, en parts égales entre eux.
4. Le ***** 20X3, les modifications suivantes ont été apportées au cadastre :

- a. Propriétaire 1 a subdivisé l'Immeuble A en deux parties, soit les Immeubles A-1 et A-2;
 - b. Propriétaire 1 et Propriétaire 3 ont subdivisé l'Immeuble B en trois parties, soit les Immeubles B-1, B-2 et B-3;
 - c. Propriétaire 3 a subdivisé l'Immeuble C en deux parties, soit les Immeubles C-1 et C-2.
5. Le **** 20X4, Propriétaire 1 et Propriétaire 3 se sont cédés réciproquement une demie indivise du droit de propriété que ceux-ci détenaient respectivement dans les Immeubles A-1 et C-1. En conséquence, Propriétaire 1 et Propriétaire 3 sont devenus propriétaires indivis des Immeubles A-1 et C-1.
 6. Le **** 20X5, les Immeubles A-1, B-1 et C-1 ont été regroupés par Propriétaire 1 et Propriétaire 3 pour former l'Immeuble D.
 7. Propriétaire 1 et Propriétaire 3 désirent aujourd'hui mettre fin à l'indivision eu égard à l'Immeuble D.
 8. Ainsi, Propriétaire 1 et Propriétaire 3 ont, dans un premier temps, subdivisé l'Immeuble D en deux parties, soit les Immeubles D-1 et D-2.
 9. Par la suite, en vertu d'un acte de partage entre Propriétaire 1 et Propriétaire 3 intervenu le **** 20X6, Propriétaire 1 est devenu propriétaire unique de l'Immeuble D-1 et Propriétaire 3, quant à lui, est devenu propriétaire unique de l'Immeuble D-2.
 10. Les Immeubles D-1 et D-2 ne constituent pas un « immeuble d'habitation » aux fins de l'application de la LTA et de la LTVQ et ils ne sont pas utilisés dans le cadre d'une entreprise qu'exploite Propriétaire 1 ou Propriétaire 3.
 11. Propriétaire 1 n'est pas lié à Propriétaire 3 aux fins de la LTA ou de la LTVQ.

Interprétation demandée

Vous désirez obtenir une interprétation de notre part quant à savoir si la fourniture des droits indivis dans les Immeubles D-1 et D-2 par Propriétaire 1 et Propriétaire 3 est exonérée de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (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)

En règle générale, la vente d'un immeuble constitue une fourniture taxable, sauf si une disposition d'exonération est applicable. À cet égard, le paragraphe 9(2) de la partie I de l'annexe V de la LTA prévoit que la fourniture par vente d'un immeuble par un particulier est exonérée de la taxe, sous réserve de quelques exceptions.

L'une de ces exceptions, soit celle contenue à l'alinéa 9(2)c) de la partie I de l'annexe V de la LTA, prévoit qu'est taxable :

« 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; ».

Pour l'application du sous-alinéa 9(2)c)(i) de la partie I de l'annexe V de la LTA, nous sommes d'avis que l'Immeuble D constitue la parcelle de fonds de terre qui a fait l'objet d'une subdivision et que les Immeubles D-1 et D-2 constituent les parties de parcelle de fonds de terre.

Dans la présente situation, nous sommes également d'avis que l'Immeuble D est issu d'une subdivision antérieure effectuée par Propriétaire 1 et Propriétaire 3. En conséquence, la fourniture par vente des quotes-parts du droit de propriété détenues dans les Immeubles D-1 et D-2 constitue une fourniture taxable en raison de l'alinéa 9(2)c) de la partie I de l'annexe V de la LTA.

Les commentaires précédents constituent notre opinion générale sur le sujet de votre demande. Ces commentaires ne sont pas des décisions et, conformément aux lignes directrices énoncées dans le memorandum sur la TPS/TVH *Service de décisions et d'interprétations en matière d'accise et de TPS/TVH (1.4)*, ils ne lient pas Revenu Québec en ce qui a trait à une situation en particulier. Les modifications proposées à la LTA, les règlements ou les énoncés interprétatifs peuvent avoir des répercussions sur l'interprétation donnée dans la présente.

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 *****.

Veillez agréer, *****, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Direction de l'interprétation relative
à l'imposition des taxes