



Montréal, le 20 juin 2024

**Objet : Interprétation relative à la TPS/TVH
Interprétation relative à la TVQ
Vente de terrains subdivisés
N/Réf. : 24-068272-001**

***** ,

Nous donnons suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), ch. 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 l'égard de la vente éventuelle de terrains subdivisés.

Exposé des faits

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

1. Vous êtes un particulier non inscrit aux fichiers de la taxe sur les produits et services (TPS)/taxe de vente harmonisée (TVH) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).
2. Vous êtes propriétaire d'une partie d'un lot autrefois connu et désigné comme étant le lot ***** (Partie du lot *****).
3. Dans le cadre de la rénovation cadastrale, la Partie du lot ***** a été séparée en deux parties en fonction d'un élément topographique, soit le lot ***** (Immeuble A) et ***** (Immeuble B) du Cadastre du Québec.
4. Vous avez ensuite subdivisé l'Immeuble B en deux parties, lesquelles sont désignées respectivement comme étant les lots ***** (Immeuble B-1) et ***** (Immeuble B-2).
5. Vous souhaitez prochainement vendre l'Immeuble A et l'Immeuble B-1 à des personnes distinctes, lesquelles ne vous sont pas liées ou ne sont pas votre ex-époux ou ex-épouse ou ancien(ne) conjoint(e) de fait.
6. Vous n'exploitez pas d'entreprise et les Immeubles A et B-1 ne sont pas des immobilisations que vous utilisez principalement dans ce cadre.

7. Les Immeubles A et B-1 ne sont pas des immeubles d'habitation au sens du paragraphe 123(1) de la LTA et de l'article 1 de la LTVQ.

Interprétation demandée

Vous désirez savoir si la vente de l'Immeuble A et de l'Immeuble B-1 constitueront une fourniture taxable ou une fourniture exonérée en vertu de la LTA et de la LTVQ.

Interprétation donnée

Taxe sur les produits et services (TPS) / Taxe de vente harmonisée (TVH)

La TVH s'applique dans les provinces participantes aux taux suivants : 13 % en Ontario et 15 % au Nouveau-Brunswick, à Terre-Neuve-et-Labrador, en Nouvelle-Écosse et à l'Île-du-Prince-Édouard. La TPS s'applique au taux de 5 % dans les provinces non participantes, dont le Québec. Considérant que l'Immeuble A et l'Immeuble B-1 sont situés au Québec, la TPS s'applique au taux de 5 %, le cas échéant.

Le paragraphe 165(1) de la LTA énonce que tout acquéreur d'une fourniture taxable est tenu de payer une taxe calculée sur la valeur de la contrepartie de la fourniture.

Selon le paragraphe 123(1) de la LTA, une « fourniture taxable » signifie une fourniture qui est effectuée dans le cadre d'une activité commerciale.

En vertu de ce même paragraphe, une « activité commerciale » est définie comme étant notamment la réalisation d'une fourniture, sauf une fourniture exonérée, d'un immeuble.

Ainsi, la fourniture d'un immeuble par une personne constitue une fourniture taxable, sauf si celle-ci est visée par l'une des dispositions d'exonération prévue à l'annexe V de la LTA.

À cet effet, le paragraphe 9(2) de la partie I de l'annexe V de la LTA prévoit notamment que la fourniture par vente d'un immeuble effectuée par un particulier est une fourniture exonérée, sous réserve des exclusions qui y sont énoncées.

Plus précisément, l'alinéa 9(2)c) de la partie I de l'annexe V de la LTA prévoit qu'est exclue de l'exonération la fourniture d'une partie de parcelle de fonds de terre, laquelle parcelle a été subdivisée ou séparée en parties par le particulier, sauf si la parcelle a notamment été subdivisée ou séparée en deux parties et qu'elle n'est pas issue d'une subdivision effectuée par le particulier ou n'a pas été séparée d'une autre parcelle de fonds de terre par celui-ci.

Immeuble A

Selon les faits soumis, l'alinéa 9(2)c) de la partie I de l'annexe V de la LTA ne peut pas s'appliquer puisque l'Immeuble A n'est pas issu d'une subdivision que vous avez réalisée. En effet, vous n'avez effectué aucune démarche pour subdiviser la Partie du lot *****, c'est plutôt dans le cadre de la rénovation cadastrale du territoire qu'une subdivision s'est opérée.

Considérant qu'aucune des exclusions mentionnées au paragraphe 9(2) de la partie I de l'annexe V de la LTA n'est applicable, la vente de l'Immeuble A constituera une fourniture exonérée. Par conséquent, cette vente ne sera pas assujettie à la TPS.

Immeuble B-1

Dans la présente situation, l'Immeuble B constitue une parcelle de fonds de terre qui a fait l'objet d'une subdivision et les Immeubles B-1 et B-2 sont les parties de parcelle de fonds de terre. L'Immeuble B qui a été subdivisé en deux parties n'est pas issu d'une subdivision antérieure que vous avez effectuée ou n'a pas été séparé d'une autre parcelle de fonds de terre par vous-même. En effet, l'Immeuble B est plutôt issu d'une subdivision antérieure qui a été générée par la rénovation cadastrale du territoire.

Considérant qu'aucune des exclusions mentionnées au paragraphe 9(2) de la partie I de l'annexe V de la LTA ne s'applique à la situation soumise, la vente de l'Immeuble B-1 constituera une fourniture exonérée. Par conséquent, cette vente ne sera pas assujettie à la TPS.

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 (1-4) *Service de décisions et d'interprétations en matière d'accise et de TPS/TVH*, 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/TVH 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/TVH.

Pour tout renseignement complémentaire quant à cette lettre, vous pouvez communiquer avec ****.

Veillez agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

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