

Le présent document d'information explique comment la TPS/TVH s'applique aux ventes de terrains vacants par des particuliers. L'accent y est mis sur les ventes de terrains utilisés à des fins personnelles plutôt qu'à des fins commerciales. Des exemples sont donnés sur la façon dont la TPS/TVH s'applique aux situations courantes impliquant de telles ventes. Aux fins de la TPS/TVH, un « particulier » ne comprend pas une société de personnes composée de particuliers. Par conséquent, les renseignements présentés dans ce document d'information ne s'appliquent pas aux terrains appartenant à une société de personnes bien qu'ils puissent viser un terrain appartenant à des particuliers impliqués dans une copropriété ou une propriété en commun.

Dans ce document, un produit « taxable » est assujéti à la TPS/TVH, tandis qu'un produit « exonéré » ne l'est pas.

Lorsque la vente d'un terrain vacant comprend une résidence ou une maison, la vente est considérée comme deux ventes distinctes, notamment :

- (i) la partie qui comprend la maison et le fonds qu'il est raisonnable de considérer comme étant nécessaire à l'utilisation de la maison;
- (ii) la partie restante du fonds.

Le présent document d'information vise la vente de la partie restante du terrain vacant.

La vente d'une terre agricole est habituellement taxable, même s'il y a des circonstances limitées où

elle est exonérée. Pour obtenir des renseignements supplémentaires sur de telles ventes, consultez l'Info TPS/TVH *Ventes par des particuliers – terres agricoles*.

La vente de la maison non neuve est habituellement exonérée, bien qu'il y ait des circonstances où elle peut être taxable. Pour obtenir des renseignements supplémentaires sur de telles ventes, consultez l'Info TPS/TVH *Ventes par des particuliers – habitations occupées par le propriétaire* ou le mémorandum sur la TPS/TVH *Immeubles résidentiels – Ventes* (19.2.1).

La plupart des ventes de terrains par des particuliers sont exonérées. En voici des exemples :

- la vente d'un terrain qui était gardé pour usage personnel;
- la vente d'une parcelle de terrain obtenue à la suite de la subdivision d'une autre parcelle, à un membre de votre famille (ou à un ex-conjoint ou à un ex-conjoint de fait) pour son usage personnel.

Cependant, il y a des cas où les ventes de terrains par des particuliers peuvent être taxables. En voici des exemples :

- la vente d'un terrain qui est une immobilisation ayant été utilisée principalement dans le cadre d'une entreprise;
- la vente d'un terrain effectuée dans le cadre d'une entreprise;

Remarque : Dans ce document, toutes les expressions désignant des personnes visent à la fois les femmes et les hommes.


Pour vous servir encore mieux !
More Ways to Serve You!



Agence du revenu
du Canada

Canada Revenue
Agency

The English version of this document is entitled *Sales of Vacant Land by Individuals*.



- la vente d'une parcelle de terrain obtenue à la suite de la subdivision d'une autre parcelle en plus de deux parties.

Question

Je possède une parcelle de terrain vacant que je souhaite subdiviser en parties afin de les vendre séparément. La TPS/TVH s'applique-t-elle à ces ventes?

Réponse

Si vous n'avez jamais subdivisé ou séparé votre parcelle de terrain vacant d'une autre parcelle que vous possédiez et si vous subdivisez la parcelle en deux parties seulement, la vente de l'une ou l'autre des deux parties est exonérée de la TPS/TVH. Si vous subdivisez la parcelle en plus de deux parties, la vente des parties est taxable. Cependant, si vous vendez une partie à un membre de votre famille (ou à un ex-conjoint ou à un ex-conjoint de fait) pour son usage personnel, la partie en question n'est pas taxable. La partie vendue à un membre de votre famille ne serait pas taxable même si la parcelle de terrain avait été séparée d'une autre parcelle ou est subdivisée ou séparée en plus de deux parties.

Si vous avez acquis le terrain en vue de le revendre dans le cadre d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial (soit comme une parcelle, soit divisé en deux parties), vous pouvez faire un choix pour que vous puissiez facturer la taxe sur la vente. Dans ce cas, vous devez remplir de formulaire *Immeubles – Choix visant à rendre taxables certaines ventes* (GST22) et le soumettre au bureau des services fiscaux le plus proche avant la vente. Vous n'êtes pas tenu de vous inscrire pour produire le formulaire de choix GST22.

Si une personne non inscrite effectue la vente taxable d'un immeuble, il a droit à un remboursement de la TPS/TVH payée sur l'achat de l'immeuble et qui n'aurait pas été récupérable autrement. Le remboursement est fondé sur le calcul de la teneur en taxe (c.-à-d. la formule qui permet de tenir compte de la taxe que le non inscrit a payée sur l'achat de l'immeuble ainsi que toute taxe payée sur les améliorations). Pour obtenir des renseignements

supplémentaires, consultez le mémorandum sur la TPS/TVH *Remboursement relatif à la vente d'un immeuble par un non-inscrit* (19.3.6).

Question

Après le décès de mon père, j'ai hérité d'une parcelle de terrain de sa succession et je souhaite maintenant vendre la totalité de la parcelle à un promoteur immobilier local. Je n'ai pas utilisé le fonds à quelque fin commerciale et il n'a pas été ainsi utilisé avant que je l'acquière. Est-ce que je dois exiger la TPS/TVH?

Réponse

Non, vous n'avez pas à exiger la TPS/TVH sur la vente du terrain vacant puisqu'il ne s'agit pas d'une immobilisation qui était utilisée principalement dans le cadre d'une entreprise et qu'il n'est pas vendu dans le cadre d'une entreprise.

De plus, puisque vous n'avez pas acquis le terrain en vue de le revendre mais que vous en avez plutôt hérité de votre père, vous n'êtes pas considéré comme vendant le fonds dans le cadre d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial. Par conséquent, vous ne pouvez pas faire un choix pour facturer la taxe sur la vente au promoteur. Une intention de revendre le terrain, du moment où le fonds a été acquis jusqu'au moment où il est vendu, est habituellement requise pour que la revente soit considérée comme ayant lieu dans le cadre d'un projet à risques ou d'une affaire de caractère commercial.

Question

J'ai séparé une partie de terrain qui faisait auparavant partie d'une parcelle de terrain où se trouve la maison dans laquelle j'habite. Je n'ai jamais auparavant séparé quelque partie du terrain et je n'en ai jamais loué quelque partie ni utilisé quelque partie à d'autres fins commerciales. La TPS/TVH s'applique-t-elle à la vente de la partie de terrain séparée?

Réponse

La vente de la parcelle de terrain vacant n'est pas assujettie à la TPS/TVH puisqu'il ne s'agit pas d'une immobilisation utilisée principalement (plus de 50 %) dans le cadre d'une entreprise et qu'elle n'est pas vendue dans le cadre d'une entreprise. Cependant, si le lot avait été subdivisé en plus de deux parties, la vente des parties subdivisées ne serait pas exonérée sauf si la partie était vendue à un membre de votre famille (ou à un ex-conjoint ou à un ex-conjoint de fait) pour son usage personnel.

Question

Je possède une parcelle de terrain vacant que je n'ai jamais subdivisée ou séparée. Je l'ai toujours utilisée à des fins personnelles et j'entends la vendre pour obtenir un revenu de retraite. J'ai subdivisé le terrain vacant en six lots et je vais vendre un lot à chacun de mes deux enfants, un lot à un ami et les trois lots restants à un promoteur. Mes enfants acquièrent leur lot pour leur usage personnel. La TPS/TVH s'applique-t-elle à ces ventes?

Réponse

La TPS/TVH ne s'applique pas à la vente des lots à vos enfants même si la parcelle est séparée en plus de deux parties. Cependant, la taxe s'appliquera à la vente des quatre lots restants (un à un ami et trois à un promoteur).

Question

Je possédais une parcelle de terrain que j'ai subdivisée en deux lots séparés en 1992, et j'en ai vendu un à ce moment-là. Étant donné que la parcelle a été subdivisée ou séparée en seulement deux parties et qu'elle n'avait jamais auparavant été subdivisée ou séparée d'une autre parcelle, la vente du lot en 1992 n'était pas taxable. J'ai maintenant subdivisé en deux lots le lot restant que j'utilisais à des fins personnelles. Je vais vendre ces deux lots à des gens qui ne me sont pas liés. La TPS/TVH s'applique-t-elle à la vente de ces deux lots?

Réponse

Oui, la TPS/TVH s'applique à la vente de ces deux lots parce que, même s'il y a eu un laps de temps entre la première subdivision et la deuxième, les deux lots sont le résultat de la subdivision ultérieure d'un lot qui avait lui-même été séparé de la parcelle originale.

Dans cet exemple, si le lot créé et vendu en 1992 avait été subdivisé mais n'avait pas alors été vendu, et qu'il était vendu maintenant avec les deux autres lots, la vente du lot en question ne serait toujours pas taxable, tandis que les deux autres lots le seraient. Il en est ainsi parce que le lot vendu en 1992 est le résultat de la subdivision de la parcelle originale en seulement deux parties et parce que la parcelle originale n'a pas auparavant été subdivisée d'une autre parcelle.

Formulaires de la TPS/TVH

Si vous vendez un terrain taxable, vous êtes tenu de percevoir la TPS/TVH à moins que vous le vendiez à un inscrit aux fins de la TPS/TVH. Dans ce dernier cas, l'acheteur inscrit est tenu de verser la taxe directement. Vous n'êtes pas tenu de percevoir la taxe étant donné que l'acheteur doit établir son autocotisation. L'acheteur verserait la taxe au moyen du formulaire *Déclaration de TPS/TVH visant l'acquisition d'immeubles* (GST60) ou, s'il utilise le terrain principalement dans le cadre de ses activités commerciales, au moyen de sa déclaration de TPS/TVH habituelle.

Si vous effectuez la vente taxable d'un terrain à une personne non inscrite et que cette vente constitue votre seule activité commerciale (et que vous ne travaillez pas dans le domaine de la vente de terrains), vous devez verser la taxe au moyen du formulaire *Déclaration de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) (non personnalisée)* (GST62), mais vous n'avez pas à vous inscrire aux fins de la TPS/TVH.

Si vous êtes inscrit aux fins de la TPS/TVH, vous versez la taxe au moyen de votre formulaire personnalisé *Déclaration des inscrits — Taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH)* (GST34).

Les renseignements contenus dans ce document ne remplacent pas les dispositions figurant dans la *Loi sur la taxe d'accise* (la Loi) et dans les règlements connexes. Ils vous sont fournis à titre de référence. Comme ils ne traitent peut-être pas des aspects de vos activités particulières, vous pouvez consulter la Loi ou le règlement pertinent ou communiquer avec n'importe quel bureau des décisions de la TPS/TVH de l'Agence du revenu du Canada (ARC) pour obtenir plus de renseignements. Ces bureaux sont énumérés dans le mémorandum sur la TPS/TVH *Bureaux des décisions de la TPS/TVH de l'Agence du revenu du Canada* (1.2). Pour obtenir un renseignement technique sur la TPS/TVH par téléphone, composez le numéro sans frais 1 800 959-8296. En cas d'incertitude sur une question donnée relative à la TPS/TVH, vous devriez demander une décision auprès de l'ARC.

Si vous vous situez dans la province de Québec, communiquez avec le ministère du Revenu du Québec (MRQ) pour obtenir un renseignement technique ou une décision relative à la TPS/TVH, en composant le numéro sans frais 1 800 567-4692.

Toutes les publications sur la TPS/TVH sont disponibles dans le site Web de l'ARC à l'adresse suivante : <http://www.cra-arc.gc.ca/tax/technical/gsthst-f.html>.

Les biens et services mentionnés dans les publications de l'ARC sont taxables à 7 % ou à 15 % (le taux de la TVH). La TVH s'applique aux fournitures effectuées en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et à Terre-Neuve-et-Labrador (les provinces participantes).