

Énoncé de politique sur la TPS/TVH

Il se peut que l'énoncé de politique ci-dessous, bien que correct au moment où il a été émis, n'ait pas été mis à jour afin de tenir compte de changements législatifs ultérieurs.

P-168R	Droit des municipalités de demander des crédits de taxe sur les intrants pour la TPS/TVH payée sur l'aménagement de terrains destinés à être vendus en parcelles viabilisées
Date d'émission	Le 29 juin 2004. Cet énoncé de politique remplace l'ébauche de l'énoncé de politique P-168 daté du 17 janvier 1995.
Sujet	Droit des municipalités de demander des crédits de taxe sur les intrants pour la TPS/TVH payée sur l'aménagement de terrains destinés à être vendus en parcelles viabilisées
Renvoi(s) à la loi	Articles 141.01 et 169 et partie VI de l'annexe V de la <i>Loi sur la taxe d'accise</i> (la Loi)
Numéro(s) de dossier du système de codage national	11895-5 et 11950-5
Date d'entrée en vigueur	Le 1 ^{er} janvier 1991 pour la TPS et le 1 ^{er} avril 1997 pour la TVH

Question et décision

Les municipalités peuvent vendre des parcelles de terrain viabilisées en faisant directement concurrence aux promoteurs commerciaux. Dans le cas de l'installation d'infrastructures liées à la vente de parcelles viabilisées par des municipalités, la TPS/TVH payée pourrait être réputée liée à la fourniture de services municipaux exonérés, par exemple aux termes des articles 21 et 22 de la partie VI de l'annexe V et, à ce titre, ne donnerait pas droit à des CTI. L'Agence du revenu du Canada (l'ARC) permettra aux municipalités de demander certains CTI pour la TPS/TVH payée sur les coûts de l'infrastructure d'aménagement de base, comme les rues, les bordures de chaussée et les caniveaux, la canalisation d'égouts et les conduites de drainage et d'alimentation d'eau, pourvu qu'il puisse être clairement établi que les coûts de l'infrastructure sont directement liés aux activités de la municipalité qui consistent à réaliser le projet d'aménagement, comme c'est le cas pour un promoteur commercial.

De plus, les dépenses engagées par la municipalité doivent correspondre, ou être très similaires, à celles qu'engagerait habituellement un promoteur commercial qui vend des parcelles viabilisées dans le cadre d'un projet de lotissement approuvé. Cette détermination s'appuie sur les critères suivants :

- Le projet d'aménagement doit être réalisé par la municipalité comme s'il était réalisé par un promoteur commercial; cela comprend l'obtention des approbations requises.
- Pour être réputée réaliser un projet d'aménagement de la façon dont le ferait un promoteur commercial, la municipalité ne doit demander aucun remboursement en application de l'article 259 de la Loi à l'égard d'un projet d'aménagement pour lequel il serait autrement possible d'obtenir des CTI aux termes de la Loi ou de la présente politique. De plus, la contrepartie que la municipalité exigera pour la vente des parcelles viabilisées doit être calculée au moyen de facteurs semblables à ceux qu'utiliserait un promoteur commercial dans les mêmes circonstances, y compris le recouvrement de tous les coûts d'installation de l'infrastructure pertinente auprès des acheteurs des biens ainsi qu'une marge bénéficiaire applicable basée sur un prix de vente concurrentiel. À cet égard, l'ARC considère que, au moment de l'approbation du lotissement, le prix de vente estimatif des parcelles viabilisées basé sur leur juste valeur marchande doit être supérieur au total de la valeur du terrain non aménagé et des coûts estimatifs liés à l'infrastructure au début du projet.
- La contrepartie intégrale de la vente de toutes les parcelles de terrain viabilisées dans le lotissement doit être assujettie à la TPS/TVH et il n'est pas possible de recouvrer directement les coûts liés à l'infrastructure au moyen de prélèvements sur lotissements exonérés de taxe, de taxes foncières et(ou) de frais spéciaux exigés par la municipalité. Il sera alors peut-être nécessaire de faire le choix prévu à l'article 211 pour s'assurer que la fourniture n'est pas autrement exonérée en application de l'article 25 de la partie VI de l'annexe V de la Loi.

Si ces exigences sont respectées, l'ARC permettra à une municipalité de demander des CTI pour la TPS/TVH payée lors de l'installation d'infrastructures de base, mais seulement pour les infrastructures dans le secteur géographique du projet d'aménagement du lotissement pendant les travaux d'aménagement, et seulement dans la mesure où des CTI seraient autrement accordés aux termes de la Loi si un promoteur commercial en fait la demande (p. ex. les exigences documentaires doivent être respectées). Cette politique ne concerne pas l'octroi de CTI à l'égard des infrastructures qui ne font pas partie du projet d'aménagement du lotissement, comme l'élargissement de routes ou la construction de routes permettant l'accès au terrain aménagé, et qui se trouvent en dehors du plan d'aménagement de lotissement.

Lorsqu'un promoteur commercial peut autrement obtenir une compensation ou un remboursement de la municipalité à l'égard de certaines infrastructures, le montant de la compensation ou du remboursement n'est habituellement pas inclus dans le calcul des coûts d'aménagement devant être recouverts auprès des acheteurs dans le prix de vente du terrain. Par conséquent, aucun CTI n'est offert aux municipalités à l'égard de la TPS/TVH liée à l'infrastructure dans la mesure où les coûts liés à l'infrastructure sont habituellement remboursés au promoteur commercial par la municipalité ou pour lesquelles la municipalité compense le promoteur. Par exemple, dans le cas où la municipalité exige que le promoteur commercial installe des canalisations d'égouts dans son propre projet et qu'elle lui rembourse la totalité des coûts, la municipalité ne pourrait pas demander de CTI lorsqu'elle fournit elle-même les canalisations d'égouts dans son développement. De même, lorsque l'infrastructure est réputée être « surdimensionnée » (c'est-à-dire qu'elle dépasse les besoins immédiats du secteur aménagé), la municipalité ne peut pas demander de CTI pour la TPS/TVH liée aux coûts de l'infrastructure surdimensionnée en vertu de la présente politique si elle paie ou rembourse habituellement au promoteur commercial les coûts liés à l'excédent.

Une fois l'installation de l'infrastructure terminée, la municipalité est assujettie aux règles habituelles visant les organismes du secteur public prévues dans la Loi. Par conséquent, aucun CTI n'est accordé

à l'égard des montants de TPS/TVH liés à l'amélioration, à la réparation ou à l'entretien de l'infrastructure, ou à d'autres coûts liés à l'infrastructure, une fois l'installation terminée.

En outre, lorsque la municipalité conserve le titre de propriété de l'infrastructure et utilise l'infrastructure dans le cadre de ses activités exonérées, elle est tenue d'appliquer les règles sur le changement d'utilisation à la valeur de l'infrastructure au moment où l'aménagement du terrain est terminé. Contrairement à un promoteur commercial qui ne conserve habituellement pas le titre de propriété de l'infrastructure, la municipalité est sujette à la récupération des CTI lorsqu'elle commence à utiliser l'infrastructure lui appartenant pour fournir des services municipaux exonérés. Le montant des CTI à être récupéré dépendra de la valeur à la casse de l'infrastructure et de l'existence de coûts liés à l'infrastructure qui ne peuvent être recouverts par la municipalité dans le prix de vente des parcelles viabilisées (basé sur la juste valeur marchande) lorsque l'aménagement du terrain est terminé.

Aux fins de la présente politique, la juste valeur marchande de l'infrastructure et du terrain connexe à la fin des travaux d'aménagement correspond au plus élevé des montants suivants :

la valeur à la casse

ou

A - B

lorsque

- A représente le total de la valeur du terrain non viabilisé et des sommes engagées pour son aménagement,
- B représente la juste valeur marchande des parcelles destinées à être vendues par la municipalité immédiatement après la fin des travaux.

La valeur à la casse se calcule à l'aide de normes d'évaluation généralement reconnues qui sont en règle générale fondées sur la juste valeur marchande de l'infrastructure à l'achèvement de l'aménagement.

Par exemple, si la valeur du terrain non viabilisé et le total des coûts liés à l'infrastructure d'aménagement du terrain totalisent 500 000 \$, mais que la juste valeur marchande des parcelles de terrain destinées à être vendues par la municipalité à la fin des travaux se chiffre à 400 000 \$ (peut-être en raison d'une chute imprévue du marché), la municipalité est sujette à la récupération des CTI sur le montant le plus élevé de 100 000 \$ et de la valeur à la casse. (Soulignons que le prix de vente estimatif des parcelles viabilisées basé sur la juste valeur marchande doit, à l'origine, avoir été évalué à plus de 500 000 \$ pour que la municipalité soit réputée avoir entrepris ces travaux à titre de promoteur commercial.)

Si la municipalité décide de ne pas vendre les parcelles viabilisées, d'autres CTI peuvent faire l'objet d'une récupération au moment où les terrains ne sont plus détenus pour vente. Le défaut de déclarer le montant pertinent de CTI récupérés en raison du changement d'utilisation au moment utile peut avoir une incidence sur les CTI accordés en premier lieu.

Exemple

Énoncé des faits

1. La municipalité XYZ (ci-après appelée XYZ) prévoit subdiviser un terrain lui appartenant dans le but de le vendre en parcelles viabilisées.
2. XYZ est un inscrit aux fins de la TPS/TVH et a fait un choix aux termes de l'article 211 de la Loi visant la parcelle de terre entière décrite au plan de lotissement A.
3. XYZ a présenté la demande d'approbation requise pour son projet d'aménagement comme le ferait un promoteur commercial.
4. Dans le cadre de ce projet, XYZ a réalisé une étude de faisabilité au terme de laquelle elle a conclu que le prix de vente estimatif des parcelles viabilisées, selon leur juste valeur marchande, serait supérieur au total de la valeur du terrain lui-même et des coûts d'aménagement du lotissement A.
5. À ce jour, XYZ n'a demandé aucun remboursement en vertu de l'article 259 de la Loi à l'égard de son projet d'aménagement du lotissement A.
6. La contrepartie exigée par XYZ pour la vente de tous les terrains viabilisés est calculée au moyen de facteurs semblables à ceux qu'utiliserait un promoteur commercial dans les mêmes circonstances, y compris le recouvrement de tous coûts d'installation de l'infrastructure ainsi qu'une marge bénéficiaire applicable basée sur un prix de vente concurrentiel.
7. La contrepartie totale exigée relativement à la vente de tous les terrains viabilisés dans le lotissement est assujettie à la TPS/TVH.

Question

XYZ a-t-elle droit à des CTI pour la TPS/TVH engagée sur l'installation de l'infrastructure dans le cadre de son projet d'aménagement du lotissement A?

Commentaires

XYZ peut demander des CTI pour la TPS/TVH engagée sur l'installation de l'infrastructure du lotissement A, à condition que XYZ ne demande pas le remboursement prévu au paragraphe 259 de la Loi relativement au développement du lotissement A, si des CTI sont autrement accordés soit aux termes de la Loi ou du présent énoncé de politique.

L'ARC permet à XYZ de demander des CTI seulement pour la TPS/TVH engagée sur l'infrastructure installée dans le secteur géographique du projet de lotissement au cours de la réalisation des travaux, et seulement dans la mesure où les CTI seraient autrement accordés en vertu de la Loi si un promoteur commercial en ferait la demande. De plus, les coûts relatifs à l'infrastructure, pour lesquels des CTI peuvent être accordés aux termes de cet énoncé de politique, ne doivent pas être recouverts au moyen de prélèvements sur lotissements exonérés de taxe, de taxes foncières et(ou) de frais spéciaux.

Les CTI ne sont pas accordés pour la TPS/TVH engagée sur l'infrastructure dans la mesure où le coût de l'infrastructure est habituellement remboursé ou compensé par la municipalité dans les cas où l'infrastructure aurait été fournie par un promoteur commercial. De même, aucun CTI n'est accordé à l'égard de l'excédent des infrastructures « surdimensionnées », c'est-à-dire qui s'étendent

au-delà des limites immédiates du terrain viabilisé, lorsque la municipalité paie ou rembourse habituellement l'entrepreneur pour un tel excédent.

Une fois l'installation de l'infrastructure terminée, la municipalité est assujettie aux règles visant les organismes du secteur public prévues dans la Loi. Par conséquent, aucun CTI n'est accordé pour les coûts de la TPS/TVH liée à l'amélioration, à la réparation, à l'entretien de l'infrastructure ou à d'autres coûts liés à l'infrastructure.

Lorsque XYZ conserve le droit de propriété de l'infrastructure et qu'elle utilise l'infrastructure dans le cadre de ses activités exonérées, elle est tenue d'appliquer la règle sur le changement d'utilisation à la juste valeur marchande de l'infrastructure au moment où les travaux d'aménagement du lotissement sont terminés. (La méthode utilisée pour calculer la juste valeur marchande est exposée dans le présent énoncé de politique.)

Si XYZ décide de ne pas vendre les parcelles viabilisées, des montants additionnels de CTI peuvent faire l'objet d'une récupération au moment où ces parcelles ne sont plus détenues pour vente. Le défaut de déclarer le montant pertinent de CTI récupérés en raison du changement d'utilisation au moment utile peut avoir une incidence sur les CTI accordés en premier lieu.