Info TPS/TVH

Ventes par des particuliers — terres agricoles

Août 2004

Le présent document d'information explique comment la TPS/TVH s'applique aux ventes de terres agricoles par des particuliers. 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 assujetti à la TPS/TVH, tandis qu'un produit « exonéré » ne l'est pas.

Lorsque la vente d'une terre agricole 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 de la terre agricole.

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).

L'expression « terre agricole » désigne généralement une terre qu'une personne utilise régulièrement dans le but de gagner ou de produire un revenu d'une entreprise agricole qu'elle exploite. Une terre agricole comprend également la partie d'un terrain vacant (p. ex. une zone de brousse) qui peut ne pas être utilisée directement dans le cadre de l'entreprise agricole. De plus, tout accessoire fixe sur la terre agricole (p. ex. une grange ou un corral) fait partie de la terre agricole.

La vente d'une terre agricole par un particulier est habituellement taxable, même s'il y a des circonstances limitées où elle est exonérée.

Par exemple, la vente ou la cession est exonérée si un agriculteur vend la terre agricole ou en cède la propriété à un particulier qui a un lien de parenté (ou à un ex-conjoint ou à un ex-conjoint de fait), et que ce particulier utilise la terre pour son usage personnel.

En outre, si un agriculteur vend une terre agricole et que la terre agricole fait partie de la vente d'une entreprise agricole en exploitation, l'agriculteur et l'acheteur peuvent, sous réserve de certaines conditions, faire un choix conjoint pour qu'aucune TPS/TVH ne soit payable sur la vente; à cette fin, ils

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

Canada

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

doivent remplir le formulaire *Choix visant l'acquisition d'une entreprise ou d'une partie d'entreprise* (GST44).

Question

Je prends ma retraite d'une entreprise agricole commerciale et je vends ma terre agricole à mon voisin (aucun lien de parenté), qui peut agrandir son entreprise agricole commerciale ou simplement utiliser la terre agricole à des fins personnelles. La TPS/TVH s'applique-t-elle à la vente?

Réponse

Oui, la TPS/TVH s'applique à la vente de la terre agricole à votre voisin, peu importe s'il choisit de l'utiliser dans le cadre de son entreprise agricole commerciale ou à des fins personnelles. Cependant, si vous vendez votre terre agricole comme faisant partie d'une entreprise agricole en exploitation et que vous ne vendez pas seulement des actifs, vous et votre voisin pouvez faire un choix conjoint pour qu'aucune TPS/TVH ne s'applique à la vente; à cette fin, vous devez soumettre le formulaire GST44, *Choix visant l'acquisition d'une entreprise ou d'une partie d'entreprise*.

Question

Je prends ma retraite d'une entreprise agricole commerciale et je vends ma terre agricole. Ma fille et son conjoint désirent acheter la terre agricole. La TPS/TVH s'applique-t-elle si je leur vends la terre agricole?

Réponse

La vente de votre terre agricole à votre fille et à son conjoint serait taxable s'ils poursuivent l'entreprise agricole commerciale. Toutefois, s'ils décident d'utiliser la terre agricole à des fins personnelles plutôt que d'exploiter la terre agricole commercialement, la taxe ne s'applique pas à la vente de votre terre agricole.

Question

Je possède une terre agricole et une maison de ferme à la campagne. Je songe à me retirer de l'entreprise agricole commerciale, mais je continuerai à habiter la maison de ferme. Est-ce que je devrai de la TPS/TVH au gouvernement parce que je n'exploite plus d'entreprise agricole et que j'utilise plutôt ma terre agricole seulement à des fins personnelles?

Réponse

Non, vous n'aurez pas à verser de TPS/TVH dans une telle circonstance, dans la mesure où la terre agricole a été utilisée uniquement pour votre entreprise agricole et non pour une autre activité commerciale.

Question

Je possède une ferme d'agrément qui est située sur un terrain qui n'a jamais été subdivisé ou séparé et sur lequel j'exerce des activités agricoles limitées sans faire de profit et sans attente raisonnable de profit. J'ai décidé de vendre ma ferme d'agrément et ma maison située sur la ferme. La TPS/TVH s'applique-t-elle à la vente?

Réponse

Non, la TPS/TVH ne s'applique pas lorsque vous vendez le terrain sur lequel votre ferme d'agrément est située puisqu'il n'a pas été utilisé principalement dans le cadre d'une entreprise qui comportait une attente raisonnable de profit. Pour obtenir des renseignements supplémentaires sur la façon de déterminer s'il y a une attente raisonnable de profit, consultez l'annexe B du mémorandum sur la TPS/TVH *Fonds de terre et immeubles connexes* (19.5). Aussi, la vente de votre maison serait vraisemblablement exonérée puisque, comme il a déjà été mentionné, la plupart des ventes de maisons non neuves sont exonérées.

Question

Je possède une entreprise agricole et je suis inscrit aux fins de la TPS/TVH. À des fins de planification successorale, j'entends céder la terre agricole à ma conjointe et à moi-même à titre de copropriétaires pour un dollar; cependant, l'entreprise agricole ne changera pas. Ma conjointe ne participera pas à l'exploitation agricole et elle ne gagnera ni ne déclarera aucun revenu d'entreprise tiré de l'exploitation agricole ni ne s'inscrira aux fins de la TPS/TVH. La TPS/TVH s'applique-t-elle à la cession de la terre agricole à la copropriété?

Réponse

Non, la TPS/TVH ne s'applique pas à la cession de votre terre agricole à la copropriété.

Il y a des circonstances semblables où cela pourrait ne pas être le cas. Pour obtenir des renseignements supplémentaires, consultez le mémorandum sur la TPS/TVH *Fonds de terre et immeubles connexes* (19.5)

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).