

Des terres «agricoles» en asphalte...

500 000 \$ d'exonération sur les gains en capital pour ceux qui connaissent les vrais secrets de ces règles!



M^e RICHARD CHAGNON
www.cqff.com YVES CHARTRAND

Réglons cela en commençant, le zonage n'est pas pertinent. Maintenant, continuez à lire cette chronique et vous verrez que vous avez assurément des clients qui possèdent des terrains qui se qualifient pour l'exonération de 500 000 \$ sur les gains en capital en regard des biens agricoles admissibles. Et cela, même si un blé d'Inde n'y a pas poussé depuis 50 ans! Magiques, ces règles? Presque, lorsqu'on les connaît comme le fond de sa poche. Et vous allez voir que certains de ces terrains sont désormais recouverts d'asphalte, de pavé-uni, de gazon ou zonés commercial. Allons-y voir de près. La clé? Avoir un historique familial favorable. De plus, les règles sont plus ou moins souples selon la date d'acquisition du terrain par le particulier qui veut bénéficier de l'exonération, laquelle peut atteindre 500 000 \$ pour chaque propriétaire ou copropriétaire.

Si le terrain a été acquis par le particulier avant le 18 juin 1987, il doit rencontrer (afin de se qualifier pour l'exonération) une des deux conditions suivantes :

Être utilisé principalement dans une entreprise agricole par le particulier, son conjoint, ses enfants, ses parents, ses grands-parents ou ses arrière-grands-parents au moment de la vente;

OU Pendant au moins cinq années (pas nécessairement consécutives), avoir été utilisé principalement dans une entreprise agricole par le particulier, son conjoint, ses enfants, ses parents, ses grands-parents ou ses arrière-grands-parents.

À titre d'exemple, un terrain serait admissible si le père du particulier l'a utilisé principalement dans une entreprise agricole de 1952 à 1959, et ce, même s'il est actuellement zoné commercial et qu'on n'en fait plus usage pour l'agriculture depuis 40 ans.

Le bien agricole acquis avant le 18 juin 1987 peut également se qualifier s'il rencontre les critères généralement plus exigeants prévus pour les biens acquis après le 17 juin 1987. Cela peut parfois être utile, car, même si les tests sont plus difficiles, ils ne sont cependant exigibles que pour une période de deux ans (plutôt que de cinq ans).

Si le terrain a été acquis par le particulier après le 17 juin 1987, il existe un test de recettes brutes et un test de détention.

Les recettes brutes tirées de l'entreprise agricole (un loyer n'est généralement pas une recette tirée de l'agriculture), soit par le particulier, son conjoint, ses enfants, ses parents, ses grands-parents ou ses arrière-grands-parents, doivent avoir excédé le revenu net d'autres sources pendant au moins deux années. De plus, la personne visée doit y avoir pris une part active de façon régulière et continue et le terrain avoir été utilisé principalement dans une entreprise agricole.

et Le bien agricole doit avoir appartenu tout au long d'une période d'au moins 24 mois précédant la vente à l'une des personnes susmentionnées ou à une combinaison (2 mois au père

et 22 mois au fils) de ces personnes.

Cela signifie donc que, si votre client a hérité d'une terre de son père en 1990 et que la terre a engendré un chiffre d'affaires supérieur au revenu net d'autres sources pour son père en 1959 et en 1960, il s'agirait d'une terre agricole pour votre client, et ce, même si elle est aujourd'hui zonée blanche et qu'on n'en fait plus usage pour l'agriculture depuis 40 ans.

Interprétations techniques

Plusieurs interprétations techniques de l'ADRC (Revenu Canada) confirment l'admissibilité dans des situations où peu de contribuables se croiraient admissibles. Notons entre autres les interprétations # 9709965 et # 2000-0027385. Alors, chaque fois qu'un client vous mentionne qu'il possède une terre ou un terrain qui a appartenu à ses parents, ses grands-parents ou même à ses arrière-grands-parents, posez des questions pour savoir s'il y a déjà eu une réelle exploitation agricole par l'une de ces personnes. Souvent, en grattant un peu, il y a du blé d'Inde sous l'asphalte! Envoyez votre client consulter un fiscaliste expérimenté sur le sujet, car de multiples stratégies mais aussi des pièges entourent cette règle fiscale très avantageuse lorsque bien connue. **OC**

Yves Chartrand, M.Fisc., est fiscaliste au CQFF, et M^e Richard Chagnon, M.Fisc., est membre du groupe BCF.

N.B. : Ceux qui ont acquis le bien avant le 18 juin 1987 mais qui ont fait le choix spécial du 22 février 1994 sur ce bien (dans le cadre de l'abolition de l'exonération de 100 000 \$) sont réputés l'avoir acquis **après** le 17 juin 1987, et ce, à cause du choix spécial effectué.