



Achat d'une première résidence par un couple

MISE EN SITUATION

- François et Fanny, tous deux résidents du Québec, sont âgés tous deux de 30 ans.
- Ils sont en couple depuis 3 ans.
- En 2021, ils planifient acheter leur toute première résidence. François et Fanny n'ont jamais été propriétaire auparavant.
- Cette propriété leur servira de principal lieu de résidence.
- François dispose d'un solde disponible dans son REER de 40 000 \$ alors que Fanny dispose d'un solde de 25 000 \$. Ils n'ont aucun droit de cotisations inutilisées.

CRÉDITS D'IMPÔT DISPONIBLES

1- Crédit pour l'achat d'une première habitation

Le crédit pour l'achat d'une première habitation est offert autant au fédéral qu'au Québec. Les critères d'admissibilité sont similaires pour les deux gouvernements. De façon sommaire, François et Fanny pourront demander ce crédit dans l'année de l'acquisition de leur résidence, car ils feront l'acquisition d'une résidence situé au Québec qui deviendra leur principal lieu de résidence et qu'ils n'ont pas été propriétaires d'une autre habitation au cours de l'année de l'achat et au cours des quatre (4) années précédentes.

Le montant du crédit, qui est le même tant au fédéral qu'au Québec, est de 5 000 \$. Il s'agit d'un montant fixe sans égard aux dépenses réellement engagées pour l'acquisition de la résidence. La valeur du crédit est calculée en multipliant le montant du crédit (5 000 \$) par le taux inférieur d'imposition du revenu des particuliers pour l'année (15 %). Ainsi, la valeur du crédit fédéral est de 626 \$ (5 000 \$ x 12,525 %) pour un particulier québécois, en tenant compte de l'abattement pour les résidents du Québec et la valeur du crédit au Québec est de 750 \$ (5 000 \$ x 15 %). François et Fanny pourront se partager le crédit à leur guise sans toutefois excéder le maximum permis de 5 000 \$.

RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (RAP)

1- Montant disponible dans les REER

De façon sommaire, François et Fanny seraient admissibles au programme RAP, car ils en remplissent toutes les conditions d'admissibilité. En effet, François et Fanny achèteront une habitation admissible située au Canada, ils occuperont cette habitation comme leur lieu principal de résidence et ils n'ont pas été propriétaires d'une autre d'une autre habitation qui constituait leur lieu de résidence au cours des quatre (4) années précédentes.

Pour l'année 2021, le RAP permet de retirer un maximum de 35 000 \$¹ en provenance des REER afin d'acheter ou de construire une maison. Étant donné que le solde REER disponible de François est de 40 000 \$, ce dernier pourra retirer la somme maximale de 35 000 \$ s'il le désire. Cela dit, rien ne l'empêche d'y retirer une somme moins élevée. Du côté de Fanny, comme son solde REER n'est que de 25 000 \$, elle pourra retirer cette somme au maximum. Tout comme François, elle pourrait aussi décider de retirer moins si elle le désire.

Il est à noter que les retraits doivent tous s'effectuer dans la même année civile ou au maximum en janvier de l'année civile suivante, sinon chaque retrait sera imposable. Si François et Fanny effectuent leur retrait dans l'année 2021, ils pourront échelonner les remboursements au régime sur une période de 15 ans débutant à partir de l'année d'imposition 2023. Le remboursement annuel sera alors de 2 333 \$² pour François et de 1 667 \$³ pour Fanny. Chaque remboursement au REER effectué par François et Fanny ne leur donnera pas droit à une déduction supplémentaire et n'affectera pas leur maximum déductible au titre des REER. Dans l'éventualité où, pour une année donnée, François et Fanny ne remboursaient pas le montant requis, ce montant devra être inclus à titre de revenu provenant d'un REER à ligne 12900 de leur déclaration de revenus fédéral et à la ligne 122 de leur déclaration de revenus du Québec.

2- Cotisations REER inutilisées

Si Fanny dispose de cotisations inutilisées, il existe aussi une possibilité intéressante pour elle. Cette possibilité implique que Fanny cotise à son REER le montant des cotisations inutilisées, qu'elle attende un minimum de 90 jours pour ensuite retirer les fonds libres d'impôt dans le cadre du programme. Ainsi, elle pourra bénéficier de la déduction fiscale qui découle de la cotisation REER malgré le retrait de la somme peu de temps après.

Il arrive que cette possibilité soit utilisée même si le particulier ne dispose pas de liquidité suffisante pour cotiser à son REER. Dans un tel cas, les fonds servant à la cotisation sont empruntés à une institution financière et leur sont remboursés à la fin du processus :

1. Emprunt temporaire d'un maximum de 35 000 \$⁴;
2. Dépôt du montant emprunté dans un REER;
3. Période d'attente d'au moins 90 jours;
4. Retrait du montant initialement déposé dans le REER;
5. Remboursement de l'emprunt.

L'avantage de procéder ainsi permet de bénéficier de la déduction fiscale associée à la cotisation REER, ce qui permet de réaliser une économie d'impôt considérable procurant des liquidités additionnelles pour le contribuable.

Si Fanny avait des cotisations inutilisées suffisantes, qu'elle décidait d'utiliser cette possibilité pour un montant de 10 000 \$ et que le retrait des sommes survenait dans l'année 2021, elle pourrait échelonner les remboursements au régime sur une période de 15 ans débutant à partir de l'année d'imposition 2023. Le remboursement annuel serait alors de 2 333 \$⁵.

¹ Al. 146.01(1)h) « montant admissible principal » LIR.

² Calcul du remboursement : $35\,000 \$ / 15 \text{ ans} = 2\,333 \$/\text{an}$.

³ Calcul du remboursement : $25\,000 \$ / 15 \text{ ans} = 1\,667 \$/\text{an}$.

⁴ Pour Fanny, un emprunt de 10 000 \$ serait suffisant étant donné qu'elle dispose déjà d'un montant de 25 000 \$ dans ses REER.

⁵ Calcul du remboursement : $(25\,000 \$ + 10\,000 \$) / 15 \text{ ans} = 2\,333 \$/\text{an}$.