



Achat d'une première résidence par un membre du couple

MISE EN SITUATION

- Gustave et Gisèle, deux résidents du Québec, sont âgés tous deux de 50 ans.
- Ils sont en couple depuis 2 ans et habitent ensemble un logement loué depuis un an.
- En 2021, ils planifient acheter une résidence ensemble. Cette propriété leur servira de principal lieu de résidence.
- Il s'agit de l'achat de leur toute première maison ensemble. Tout juste avant de s'engager avec Gisèle, Gustave a vendu son condominium qu'il habitait à Brossard. Gisèle, quant à elle, n'a jamais été propriétaire.
- Gustave et Gisèle disposent d'un solde REER de 200 000 \$ chacun. Ils n'ont aucun droit de cotisations inutilisées.

CRÉDIT D'IMPÔT DISPONIBLE

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, un particulier peut demander ce crédit dans l'année de l'acquisition d'une résidence si cette dernière est située au Québec, que le particulier en fasse son principal lieu de résidence et qu'il n'a pas été propriétaire d'une autre habitation au cours de l'année de l'achat et au cours des quatre (4) années précédentes.

La situation de Gustave et Gisèle est particulière puisque Gustave ne répond pas aux conditions d'admissibilité des crédits alors que c'est le cas pour Gisèle. En effet, le fait que Gustave ait habité dans une propriété dont il était le propriétaire au cours des quatre dernières années le disqualifie des crédits. Quant à Gisèle, elle n'a jamais habité dans le condominium de Gustave et n'a jamais été propriétaire auparavant. Ainsi, seule Gisèle serait en mesure d'avoir accès aux crédits d'impôt.

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 %). Seule Gisèle pourra demander les crédits, aucun partage ne sera possible.

RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (RAP)

Le même principe s'applique en ce qui concerne l'admissibilité au programme RAP. Pour les mêmes raisons qu'évoquées précédemment, seule Gisèle se qualifie au programme. De façon sommaire, Gisèle est admissible au programme RAP, car elle achète une habitation admissible située au Canada, elle occupera cette habitation comme son lieu principal de résidence et elle n'a pas été propriétaire d'une autre d'une autre habitation qui constituait son 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 Gisèle est de 200 000 \$, cette dernière pourra retirer la somme maximale de 35 000 \$ si elle le désire. Cela dit, rien ne l'empêche d'y retirer une somme moins élevée.

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 Gisèle effectue son retrait dans l'année 2021, elle pourra 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. Chaque remboursement au REER effectué par Gisèle ne lui donnera pas droit à une déduction supplémentaire et n'affectera pas son maximum déductible au titre des REER. Dans l'éventualité où, pour une année donnée, Gisèle ne remboursait pas le montant requis, ce montant devra être inclus à titre de revenu provenant d'un REER à ligne 12900 de sa déclaration de revenus fédéral et à la ligne 122 de sa déclaration de revenus du Québec.

Note : Rappelons que Gisèle est admissible au RAP puisqu'elle n'a jamais été propriétaire d'une autre habitation qui constituait son lieu de résidence au cours des quatre (4) années précédentes **et qu'elle n'a pas habité avec Gustave dans le condo qu'il possédait**. Toutefois, est-ce que la situation aurait été la même si Gisèle avait habité avec Gustave, dans le condo que celui-ci possédait, avant qu'ils achètent leur résidence ensemble?

Si Gisèle avait habité avec Gustave dans le condo de ce dernier alors qu'ils étaient considérés comme des conjoints de fait, Gisèle n'aurait pas eu droit de participer au RAP. Toutefois, si Gisèle et Gustave avaient habité ensemble avant qu'ils ne soient considérés comme des conjoints de fait, par exemple dans la situation où Gisèle et Gustave auraient vécu ensemble durant les quatre premiers mois de leur vie commune, pour ensuite aller vivre dans un appartement loué pour une période de dix mois avant d'acheter ensemble une résidence, Gisèle aurait alors pu participer au RAP, car ils n'auraient pas habité ensemble dans une habitation admissible durant la période où ils étaient des conjoints de fait³.

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

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

³ ARC, Interprétation technique 2013-049401117 « Home buyers plan » (16 juillet 2013).