



Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation

OBJECTIFS ET DESCRIPTION

Le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation¹ est offert autant au fédéral qu'au Québec. Ce crédit est un crédit d'impôt **non remboursable** qui vise à aider les particuliers qui achètent une première habitation à assumer les coûts associés à cet achat² et à favoriser l'accès à la propriété en offrant un allègement fiscal aux personnes qui acquièrent une première résidence principale ou qui, en raison d'une incapacité sévère, doivent trouver une habitation plus accessible³. Ces coûts, qui comprennent notamment les frais de notaire, les taxes et les frais d'évaluation, peuvent représenter un lourd fardeau pour les acquéreurs d'une propriété, qui doivent généralement effectuer ces dépenses tout en gardant des liquidités pour leur mise de fonds.

Pour l'année d'imposition 2022, le crédit pour l'achat d'une première habitation a entraîné une dépense fiscale estimée à 265 M\$⁴ au fédéral. Pour l'année d'imposition 2020, 230 510 particuliers ont demandé ce crédit. Les hommes (57 %) ont été plus nombreux que les femmes (43 %) à en faire la demande⁵.

Pour l'année d'imposition 2022, le crédit pour l'achat d'une première habitation a entraîné une dépense fiscale estimée à 88,2 M\$⁶ au Québec. Pour l'année d'imposition 2020, 64 476 particuliers ont demandé ce crédit. Les hommes (56 %) ont été plus nombreux que les femmes (44 %) à en faire la demande⁷.

		UTILISATION ET COÛT DE LA MESURE	ANALYSE DIFFÉRENCIÉE SELON LE SEXE (2020)	
		Total	Femmes	Hommes
FÉDÉRAL	Utilisation	230 510 particuliers (2020)	43 %	57 %
	Coût	265 M\$ (2022)	42 %	58 %
QUÉBEC	Utilisation	64 476 particuliers (2020)	44 %	56 %
	Coût	88,2 M\$ (2022)	43 %	57 %

PARAMÈTRES ET CALCUL

FÉDÉRAL

Un particulier peut demander le crédit pour l'achat d'une première habitation si lui et/ou son conjoint ont fait l'acquisition d'une résidence au Canada. Il faut que ni le particulier ni son époux ou conjoint de fait n'ait été propriétaire d'une autre habitation que le particulier occupait au cours de l'année de l'achat ou au cours des quatre (4) années précédentes⁸. Il peut s'agir d'une habitation existante ou en construction. Enfin, le particulier doit prévoir utiliser l'habitation comme lieu principal de résidence au plus tard un (1) an après son acquisition. L'acquisition d'une résidence secondaire n'est pas visée par le crédit.

La valeur du crédit pour l'achat d'une première habitation pour l'année d'imposition 2023 est de 1 500 \$⁹. Pour un particulier québécois, en tenant compte de l'abattement pour les résidents du Québec, la valeur du crédit est de 1 252,50 \$.

La valeur du crédit est calculée en multipliant le montant du crédit (10 000 \$) par le taux inférieur d'imposition du revenu des particuliers pour l'année (15 %). Il s'agit d'un montant fixe sans égard aux dépenses réellement engagées pour l'acquisition de la résidence.

Si plusieurs personnes acquièrent une première habitation ensemble, ils peuvent se partager le crédit¹⁰, mais le crédit total ne peut excéder 1 500 \$. Également, toute fraction inutilisée du crédit peut être demandée par l'époux ou le conjoint de fait du particulier. Un crédit inutilisé à la fin de l'année ne peut pas être reporté à une autre année.

Le crédit pour l'achat d'une première habitation peut également être demandé, dans certains cas, à l'égard de l'acquisition d'une habitation par un particulier ayant droit au crédit d'impôt pour personnes handicapées¹¹, ou au bénéfice de ce dernier. Il n'a pas à remplir la condition concernant l'achat d'une première habitation. Toutefois, dans ce cas, l'acquisition de l'habitation doit permettre à la personne handicapée de vivre dans une résidence plus accessible ou dans un environnement mieux adapté à ses besoins personnels et à ses soins. De plus, il faut qu'il y ait intention que l'habitation soit la résidence principale de la personne handicapée dans l'année qui suit son acquisition. L'habitation peut être acquise par un proche (personne liée) de la personne handicapée et tout de même être admissible au crédit.

QUÉBEC

Les critères d'admissibilité au crédit du Québec sont similaires à ceux du fédéral. La valeur du crédit est aussi calculée en multipliant le montant du crédit (10 000 \$) par le taux inférieur d'imposition de 14 %¹², pour une économie d'impôt maximale de 1 400 \$. Ainsi, le crédit du Québec, combiné au crédit d'impôt fédéral pourrait permettre aux acheteurs québécois admissibles d'obtenir jusqu'à 2 652,50 \$ d'allègement fiscal à la suite de l'achat de leur première habitation, soit 1 252,50 \$ de la part du fédéral, compte tenu de l'abattement du Québec, et 1 400 \$ de la part du Québec. Le formulaire TP-752.HA « Crédit d'impôt pour achat d'une habitation » doit être rempli pour demander le crédit.

BON À SAVOIR ET POINTS À RETENIR

Voici une liste, non exhaustive, de certains points bons à savoir et à retenir.

- Pour donner droit au crédit, une habitation doit être enregistrée au nom du contribuable et/ou au nom de son époux ou conjoint de fait conformément au régime d'enregistrement des titres fonciers. Donc, un des points importants, c'est le droit de propriété, c'est-à-dire l'enregistrement au registre foncier. Ainsi, le crédit sera demandé dans l'année où le titre de propriété est acquis, et ce, même si le particulier commence à l'habiter seulement au début de l'année suivante¹³.
- Un particulier n'a pas à engager de frais en particulier pour avoir droit au crédit. Ainsi, une maison acquise pour une somme nominale¹⁴ ou par donation¹⁵ pourrait se qualifier.
- Les habitations suivantes sont considérées comme admissibles : maisons unifamiliales, maisons semi-détachées, maisons en rangée, habitations mobiles, habitations en copropriété (condominiums), appartements dans un duplex, un triplex, un quadruplex ou un immeuble. Une part dans une coopérative d'habitation qui donne au particulier, en tant que propriétaire, le droit de posséder un logement situé au Canada est également admissible. Cependant, une part dans une coopérative d'habitation qui donne seulement le droit d'habiter le logement n'est pas admissible¹⁶.
- Le fait d'être propriétaire d'une résidence secondaire qui n'a jamais été le lieu principal de résidence d'un contribuable n'a pas pour effet d'empêcher le contribuable de demander le crédit au moment où il acquiert une résidence qui respecte les conditions d'admissibilité au crédit¹⁷.
- Pour avoir droit au crédit, il faut que ni le particulier ni son époux ou conjoint de fait n'ait été propriétaire d'une autre habitation que le particulier occupait au cours de l'année de l'achat ou au cours des quatre (4) années précédentes. Toutefois, dans la situation où un des conjoints n'a jamais été propriétaire, il pourrait quand même avoir droit au crédit. Prenons, la situation suivante : conjoint A occupe une résidence, dont il est propriétaire, comme lieu principal de résidence pendant plusieurs années. Conjoint B n'a jamais été propriétaire. Conjoint A vend sa maison et en achète une nouvelle avec conjoint B. Dans la mesure où conjoint B n'a jamais habité avec conjoint A dans la première maison, alors qu'ils étaient tous deux des conjoints, conjoint B sera admissible au crédit pour l'achat d'une première habitation pour l'achat de la nouvelle maison.

ILLUSTRATION DE LA MESURE

Le montant du crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation est fixe; il n'est relié ni au montant payé pour la maison ni au montant des frais entourant son achat. Ainsi, à partir du moment où le particulier est admissible au crédit, le calcul s'effectue la manière prévue au tableau suivant.

MONTANT MAXIMAL DU CRÉDIT		
	Fédéral	Québec
Montant du crédit	10 000 \$	10 000 \$
Taux du crédit	15 %	14 %

Valeur du crédit	1 500 \$	1 400 \$
Valeur du crédit pour un résident du Québec	1 252,50 \$	1 400 \$

La valeur du crédit pour un résident du Québec est de 2 652,50 \$, montant qui peut être partagé entre les personnes admissibles qui ont procédé ensemble à l'acquisition de l'habitation. Comme il s'agit d'un crédit d'impôt non remboursable, le particulier doit avoir un impôt à payer pour être en mesure de bénéficier du crédit.

HISTORIQUE DE LA MESURE

FÉDÉRAL

Le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation existe depuis l'année d'imposition 2009 (pour une résidence acquise après le 27 janvier 2009). Il fait partie d'un ensemble de mesures annoncées dans le budget fédéral de 2009 visant à stimuler l'accès à la propriété et la construction domiciliaire, qui comprenait également le crédit d'impôt temporaire pour la rénovation domiciliaire et l'augmentation de la limite de retrait dans le cadre du régime d'accession à la propriété¹⁸.

Le budget fédéral 2022 a doublé le montant du crédit à 10 000 \$ fournissant ainsi un allègement fiscal pouvant atteindre 1 500 \$ aux acheteurs d'habitations admissibles acquises à compter du 1^{er} janvier 2022¹⁹.

QUÉBEC

Le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation est offert pour l'acquisition d'habitations admissibles effectuées après le 31 décembre 2017. Il fait partie des mesures annoncées dans le budget du Québec 2018-2019²⁰.

Le Québec s'est harmonisé à l'annonce du fédéral visant à doubler le montant du crédit à 10 000 \$ pour les acquisitions d'habitations admissibles effectuées à compter du 1^{er} janvier 2022²¹.

Le budget de 2023 a annoncé une baisse générale de l'impôt sur le revenu des particuliers et une baisse du taux de conversion pour certains crédits d'impôt à compter de l'année 2023²². Ainsi, le taux de crédit applicable aux crédits personnels, dont le crédit pour l'achat d'une première habitation, est passé de 15 % à 14 %.

Ressources complémentaires

Agence du revenu du Canada, *Ligne 31270 – Montant pour l'achat d'une habitation*, [En ligne] : <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/tout-votre-declaration-revenus/declaration-revenus/remplir-declaration-revenus/deductions-credits-depenses/ligne-31270-montant-achat-habitation.html>

Revenu Québec, *Crédit d'impôt pour l'achat d'une habitation*, [En ligne] : <https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/credits-dimpot/credit-dimpot-pour-achat-dune-habitation/>

- ¹ *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.), art. 118.05 et *Loi sur les impôts*, RLRQ, c. I-3, art. 752.1.10.0.8 à 752.0.10.0.10.
- ² MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Budget 2009-2010, *Mesures fiscales : Renseignements supplémentaires* (27 janvier 2009), Chapitre 3, p. 146.
- ³ MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, *Dépenses fiscales – Édition 2022* (mars 2023), p. C.204.
- ⁴ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, *Rapport sur les dépenses fiscales fédérales* (2023), p. 101.
- ⁵ ARC, *Statistiques sur les T1, édition de 2022 (année d'imposition 2020)*, Tableau final pour l'ensemble du Canada, en ligne : < https://www.canada.ca/content/dam/cra-arc/prog-policy/stats/t1-final-stats/2020-tax-year/table4_ac-fra.pdf >.
- ⁶ MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, *Dépenses fiscales – Édition 2022* (mars 2023), p. 204.
- ⁷ MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, *Statistiques fiscales des particuliers – Année d'imposition 2020* (décembre 2023), en ligne : < https://www.budget.finances.gouv.qc.ca/Budget/outils/statistiques-fiscales/documents/STAFR_sfp_2020.pdf >, p. 93.
- ⁸ Des règles particulières s'appliquent dans un cas de séparation alors que la résidence appartenait à un seul conjoint. Dans un tel cas, si l'autre ex-conjoint achète une habitation alors qu'il n'a plus de conjoint au sens fiscal, il pourrait quand même bénéficier du crédit même s'il habitait dans une habitation détenue par son ex-conjoint.
- ⁹ 750 \$ avant 2022. Le budget fédéral 2022 a doublé le montant du crédit pour les acquisitions d'habitation admissible effectuées après le 31 décembre 2021.
- ¹⁰ Par. 118.05(4) LIR.
- ¹¹ Par. 118.3(1) LIR.
- ¹² Le budget du Québec de 2023 a abaissé le taux de crédit de 15 % à 14 %.
- ¹³ ARC, Interprétation technique 2010-0357071E5, « Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation » (19 mai 2010) (Tax Interprétations, en ligne : < <https://taxinterpretations.com/node/394505> >).
- ¹⁴ ARC, Interprétation technique 2013-0478221E5, « CIAPH – Acquisition pour une somme nominale » (2 avril 2013) (Tax Interprétations, en ligne : < <https://taxinterpretations.com/cra/severed-letters/2013-0478221e5> >).
- ¹⁵ ARC, Interprétation technique 2016-0674851C6, « Acquisition by way of gift » (2 février 2017) (Tax Interprétations, en ligne : < <https://taxinterpretations.com/node/452087> >).
- ¹⁶ ARC, *Ligne 31270 – Montant pour l'achat d'une habitation*, en ligne : < <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/tout-votre-declaration-revenus/declaration-revenus/remplir-declaration-revenus/deductions-credits-depenses/ligne-31270-montant-achat-habitation.html> >.
- ¹⁷ ARC, Interprétation technique 2010-0357071E5, « Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation » (19 mai 2010) (Tax Interprétations, en ligne : < <https://taxinterpretations.com/node/394505> >).
- ¹⁸ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Budget 2009-2010, *Mesures fiscales : Renseignements supplémentaires* (27 janvier 2009), Chapitre 3, p. 146.
- ¹⁹ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Budget 2022-2023, *Mesures fiscales : Renseignements supplémentaires* (7 avril 2022), p. 6.
- ²⁰ MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, Budget 2018-2019, *Renseignements additionnels sur les mesures fiscales* (27 mars 2018), p. A.17 à A.21.
- ²¹ MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, Bulletin d'information 2022-4 « Harmonisation avec des modifications de nature fiscale annoncées par le gouvernement du Canada et ajustements à certaines mesures fiscales » (9 juin 2022).
- ²² MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, Budget 2023-2024, *Renseignements additionnels sur les mesures fiscales* (21 mars 2023) p. A.3 à A.11.