



Régime d'accèsion à la propriété

OBJECTIFS ET DESCRIPTION

Il existe à l'intérieur du régime enregistré d'épargne-retraite (REER), le régime d'accèsion à la propriété (RAP)¹. Ce dernier vise à soutenir l'accèsion à la propriété en permettant à des contribuables de retirer des fonds temporairement de leur REER afin de financer l'acquisition d'une habitation, et ce, sans être imposés sur le retrait.

PARAMÈTRES ET CALCUL

Pour être admissible au RAP, un particulier doit acheter ou construire une « habitation admissible » pour lui-même ou pour une personne handicapée avec laquelle il est lié. Une « habitation admissible » est un logement situé au Canada. Il peut s'agir d'une habitation existante ou en construction. Les maisons unifamiliales, semi-détachées, en rangée ou mobiles, les habitations en copropriété, ainsi que les appartements dans un duplex, un triplex, un quadruplex ou un immeuble d'habitation sont admissibles. Une part dans une coopérative d'habitation qui donne, 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 admissible².

De plus, le particulier doit avoir l'intention d'occuper l'habitation admissible comme lieu principal de résidence dans l'année suivant l'achat ou la construction et il ne doit pas avoir été propriétaire d'une habitation qui constituait son lieu de résidence au cours des quatre (4) années précédentes³.

Toutefois, pour les retraits au titre du RAP effectués après 2019, il n'est pas interdit à un particulier de participer au RAP parce qu'il ne respecte pas le critère de l'acheteur d'une première habitation, pourvu qu'il vive séparément de son époux ou conjoint de fait pendant au moins 90 jours en raison de l'échec de leur mariage ou de leur union de fait. Le particulier a le droit d'effectuer un retrait au titre du RAP s'il vit séparément de son époux ou conjoint de fait au moment du retrait et s'il a commencé à vivre séparément de cette personne dans l'année où le retrait est fait ou au cours d'une des quatre années précédentes. Cependant, dans le cas où le principal lieu de résidence d'un particulier est une habitation détenue et occupée par un nouvel époux ou un nouveau conjoint de fait, le particulier ne peut pas effectuer de retrait au titre du RAP en vertu de ces règles. Un particulier doit disposer de son principal lieu de résidence

précédent au plus tard deux ans après la fin de l'année où le retrait au titre du RAP est effectué. L'obligation de disposer du principal lieu de résidence précédent ne s'applique pas dans le cas des particuliers qui rachètent la part de la résidence qui est détenue par leur époux ou conjoint de fait. La règle existante selon laquelle les particuliers ne peuvent acquérir l'habitation plus de 30 jours avant d'effectuer le retrait au titre du RAP ne s'applique également pas dans cette circonstance⁴.

Pour l'année d'imposition 2023, le RAP permet de retirer un maximum de 35 000 \$⁵ en provenance des REER afin d'acheter ou de construire une maison⁶. De manière générale, l'acquisition de la propriété doit se faire soit maximum trente (30) jours avant le retrait ou bien au plus tard le 1^{er} octobre de l'année suivant le retrait⁷. Les cotisations doivent avoir été faites au REER au moins 90 jours avant le retrait pour être admissibles⁸. Les retraits effectués ne sont pas imposables. Il n'y a pas de pièces justificatives à fournir pour les dépenses. Le particulier peut donc utiliser les sommes retirées à sa guise tant qu'il respecte les conditions d'admissibilité au régime.

Le particulier doit rembourser le montant retiré sur une période maximale de 15 ans à compter de la deuxième (2^e) année suivant le retrait⁹. Par exemple, un particulier qui effectue un retrait dans le cadre du RAP au cours de l'année d'imposition 2023 effectuera généralement le premier remboursement en 2025 sur une période qui s'échelonnera jusqu'au plus tard en 2039, soit 15 ans après le début du remboursement. Les montants non remboursés dans une année doivent être inclus dans la déclaration de revenus du particulier.

Une fois que le remboursement du RAP est complété, le particulier peut y participer à nouveau à compter de l'année suivante.

Il est possible pour un couple, dans le cas où les deux font l'acquisition commune d'une première propriété, de combiner la mesure et d'ainsi retirer jusqu'à 70 000 \$¹⁰ pour l'achat de cette dernière dans le cas où chacun d'eux possédait au moins 35 000 \$ de REER au moins 90 jours avant la sortie de fonds. Chacun des conjoints doit respecter les conditions d'admissibilité; un conjoint pourrait être admissible au RAP alors que l'autre ne le serait pas. Il existe également une possibilité de « contamination fiscale » qui peut rendre un particulier inéligible au RAP lorsque le conjoint du particulier était propriétaire, dans les quatre (4) années précédant le retrait, d'une habitation dans laquelle le particulier habitait également.

Les paramètres du RAP sont les mêmes au fédéral et au Québec.

BON À SAVOIR ET POINTS À RETENIR

Voici une liste, non exhaustive, de certains points bons à savoir et à retenir¹¹.

- Pour être admissible au RAP, un particulier doit avoir l'**intention** d'occuper l'habitation admissible qu'il achète ou construit comme lieu de résidence principale au plus tard un an après l'achat ou la construction.
- Un particulier ayant déjà participé au RAP pourrait être en mesure de le faire à nouveau si le solde du précédent RAP est nul le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle il prévoit effectuer un second retrait en vertu du RAP.
- La période de remboursement du RAP est de 15 ans et débute dans la deuxième année suivant l'année du retrait. Il est possible de rembourser la totalité du montant retiré en tout temps et plus rapidement. Si

un contribuable rembourse plus que le remboursement annuel minimum requis pour une année donnée, le remboursement minimum requis pour les années suivantes sera réduit. À l’opposé, si le particulier rembourse moins que le remboursement annuel minimum requis, il doit alors inclure la différence entre son remboursement désigné du RAP pour l’année et le remboursement minimal requis à titre de revenu de REER. Il n’est pas possible d’inclure aux revenus plus que le remboursement minimal requis pour l’année moins le montant qui a été remboursé et que le particulier a désigné comme remboursement du RAP.

- Un particulier n’est pas tenu de remplir la condition d’achat d’une première habitation dans les deux situations suivantes : 1) il est une personne handicapée déterminée qui effectue un retrait pour acheter ou construire une habitation admissible ou il effectue un retrait pour acheter ou construire une habitation admissible au profit d’une personne handicapée déterminée, ou pour aider une personne handicapée déterminée à acheter ou à construire une habitation admissible; 2) il vit séparément de son époux ou conjoint de fait au moment du retrait et il a commencé à vivre séparément au cours de l’année au cours de laquelle le retrait est effectué, ou à tout moment au cours des quatre années précédentes.
- Avec la mise en place du CELIAPP, un particulier pourra retirer des sommes de ses REER dans le cadre du RAP et faire aussi un retrait admissible de son CELIAPP pour la même habitation admissible, dans la mesure où toutes les conditions sont remplies au moment de chaque retrait.

ILLUSTRATION DE LA MESURE

Un particulier ayant un revenu annuel de 75 000 \$ pour l’année 2023 cotise 13 500 \$ dans un REER en juin 2023. Le particulier voit alors son revenu imposable diminuer à 61 500 \$ en raison de la déduction REER, ce qui représente une économie d’impôt pour 2023 d’environ 4 876 \$ ($13\,500 \$ \times 36,12 \%$).

En novembre 2023, le particulier achète une habitation pour laquelle il est admissible au RAP et décide de bénéficier du RAP pour retirer le maximum autorisé, soit 35 000 \$, de son REER. Il sera possible pour lui de le faire sans être imposé en plus de bénéficier de la déduction REER pour l’année d’imposition 2023. Cela donne alors une liquidité de 39 876 \$ (économie d’impôt de 4 876 \$ + retrait RAP de 35 000 \$) au particulier pour acquérir cette propriété.

Il devra débiter le remboursement de son RAP à compter de l’année d’imposition 2025 et celui-ci s’échelonnera sur une période maximale de 15 ans, soit jusqu’au plus tard en 2039.

Le tableau qui suit recense les principaux paramètres relatifs aux véhicules d’épargne que sont le REER, le CELI et le CELIAPP ce qui permet de les comparer en un coup d’œil.

	RAP (REER)	CELIAPP
Âge minimal	Aucun	18 ans
Date limite pour fermer le compte	Au plus tard le 31 décembre de l'année du 71 ^e anniversaire.	À la première des 2 dates suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 31 décembre de l'année du 71^e anniversaire; • 15 ans après l'ouverture du compte. Le compte doit être fermé dans un délai d'un an suivant un retrait admissible.
Cotisation maximale	18 % du revenu gagné de l'année précédente moins le FE de l'année précédente. Les droits de cotisations inutilisés s'accumulent.	8 000 \$ / an jusqu'à concurrence de 40 000 \$ à vie. Les droits de cotisation inutilisés s'accumulent à partir de l'ouverture du compte.
Règle de détention	90 jours.	S.O.
Traitement des cotisations	Déductible	Déductible
Date limite pour cotiser	Dans l'année ou les 60 premiers jours de l'année suivante.	31 décembre de l'année.
Retrait maximal	35 000 \$.	40 000 \$ (plus rendement).
Remboursement requis	Oui, sinon il y aura imposition.	Non.
Imposition au moment du retrait	Non, mais obligation de rembourser sur une période de 15 ans, sinon imposition de 1/15 du montant retiré à compter de la 2 ^e année qui suit celle du retrait.	Non, si à des fins admissibles.
Critère d'admissibilité : acheteur d'une première habitation	Test à respecter lors du retrait.	Test à respecter à l'ouverture et au moment du retrait (test différent : plus souple à l'égard du conjoint).
Contribution au régime du conjoint	Oui.	Non.
Critère d'admissibilité : acheteur d'une première habitation – assouplissement en cas de rupture	Oui.	Non.
Possible de se prévaloir du programme plus d'une fois?	Oui, à condition que le premier retrait soit totalement remboursé.	Non.
Cotisations excédentaires – Pénalité de 1 %	Oui, mais max 2 000 \$ si le particulier à 18 ans ou plus.	Oui.

HISTORIQUE DE LA MESURE

Le RAP existe depuis l'année d'imposition 1992. Au départ, le régime a été mis en place pour stimuler l'économie et devait être temporaire (fin au 1^{er} mars 1993)¹².

Le budget de 1994 a remplacé le RAP initial par un régime permanent avec comme différence majeure qu'il s'adressait dorénavant uniquement aux acheteurs d'une première habitation¹³.

Depuis 1999, il n'y a pas de limite au nombre de fois qu'un particulier peut utiliser le RAP tant que les conditions sont respectées¹⁴.

À l'origine, le montant de retrait maximal admissible au RAP était de 20 000 \$. Le budget fédéral de 2009 a fait passer la limite maximale de retrait dans le cadre du RAP de 20 000 \$ à 25 000 \$¹⁵.

Le budget 2019-2020 a fait passer la limite maximale de retrait de 25 000 \$ à 35 000 \$ pour les retraits effectués après le 19 mars 2019 et a aussi d'élargit l'accès au RAP afin d'aider les particuliers à demeurer propriétaires après l'échec de leur mariage ou de leur union de fait¹⁶.

Ressources complémentaires

Agence du revenu du Canada, *Le régime d'accession à la propriété*, [En ligne] : <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/reer-regimes-connexes/est-regime-accession-a-propriete.html>

Revenu Québec, *Sommes non remboursées dans le cadre du régime d'accession à la propriété (RAP)*, [En ligne] : <https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/declaration-de-revenus/produire-votre-declaration-de-revenus/comment-remplir-votre-declaration/aide-par-ligne/96-a-164-revenu-total/ligne-154/point-10/>

- ¹ *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985), ch. 1 (5e suppl.), art. 146,01, et *Loi sur les impôts*, RLRQ, c. I-3, art. 935.1 à 935,7.
- ² ARC, *Définitions pour le régime d'accession à la propriété (RAP)*, en ligne : < https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/reer-regimes-connexes/est-regime-accession-a-propriete/definitions-regime-accession-a-propriete.html#hbttm_dmssbl >.
- ³ Al. 146,01(1)e) et f) « montant admissible principal » LIR.
- ⁴ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Budget 2019-2020, *Mesures fiscales : Renseignements supplémentaires* (19 mars 2019), p. 413.
- ⁵ Al. 146,01(1)h) « montant admissible principal » LIR.
- ⁶ Pour les retraits effectués après le 27 janvier 2009, mais avant le 20 mars 2019, le montant de retrait était limité à 25 000 \$.
Pour les retraits effectués avant le 28 janvier 2009, le montant limite était plutôt de 20 000 \$.
- ⁷ S.-al. 146,01(1)c)(i) et al. 146,01(1)d) « montant admissible principal » LIR.
- ⁸ S.-al. 146(5)a)(iv) et (iv.1) LIR.
- ⁹ Par. 146.01(3) et (4) LIR.
- ¹⁰ 50 000 \$ pour les retraits effectués après le 27 janvier 2009, mais avant le 20 mars 2019.
- ¹¹ ARC, *Le régime d'accession à la propriété*, en ligne : < <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/reer-regimes-connexes/est-regime-accession-a-propriete.html> >.
- ¹² MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Budget 1992, *Documents budgétaires* (25 février 1992), p. 151 et 152.
- ¹³ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Budget 1994, *Discours sur le budget* (22 février 1994), p. 8.
- ¹⁴ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Budget 1998, *Mesures fiscales : Renseignements supplémentaires et avis de motion des voies et moyens*, (24 février 1998), Annexe 7, p. 219.
- ¹⁵ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Budget 2009, *Mesures fiscales : Renseignements supplémentaires et avis de motion des voies et moyens*, (27 janvier 2009), Annexe 5, p. 350.
- ¹⁶ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Budget 2019-2020, *Mesures fiscales : Renseignements supplémentaires* (19 mars 2019), p. 412 et 413.