



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 juillet 2023.
- Ils sont devenus des conjoints de faits en juillet 2024.
- En 2024, 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.
- En avril 2023, Gisèle a ouvert un CÉLIAPP et y a versé une somme de 8 000 \$. La juste valeur de son CÉLIAPP est de 9 000 \$ en 2024.

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, dans laquelle lui ou son conjoint habitait, 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 10 000 \$. 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 (10 000 \$) par le taux inférieur d'imposition du revenu des particuliers pour l'année. Ainsi, la valeur du crédit fédéral est de 1 253 \$ (10 000 \$ 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 1 400 \$ (10 000 \$ x 14 %).

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 ou son conjoint, 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.

Depuis le 17 avril 2024, le RAP permet de retirer un maximum de 60 000 \$ 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 60 000 \$ si elle le désire. Cela dit, rien ne l'empêche d'y retirer une somme moins élevée.

Si Gisèle effectue son retrait dans l'année 2024, elle pourra échelonner les remboursements au régime sur une période de 15 ans débutant normalement dans la deuxième année suivant le retrait, soit à partir de l'année d'imposition 2026. Toutefois, pour les participants effectuant un premier retrait entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2025, un allègement temporaire du remboursement est prévu afin de reporter de trois ans supplémentaires le début de la période de remboursement de 15 ans. Par conséquent le délai accordé pour le premier remboursement commencerait la cinquième année suivant le premier retrait, soit en 2029.

Le remboursement annuel sera alors de 4 000 \$ (60 000 \$/15 ans). 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 dans ses déclarations de revenus de l'année en cause.

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 fait¹.

COMPTE D'ÉPARGNE LIBRE D'IMPÔT POUR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE PROPRIÉTÉ (CELIAPP)

Gisèle est admissible au programme CÉLIAPP, car elle en remplit toutes les conditions d'admissibilité. En effet, Gisèle 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.

Soulignons qu'au moment de l'ouverture du CÉLIAPP, un particulier est considéré admissible si ni lui, ni son époux ou son conjoint de fait n'étaient propriétaires d'une habitation utilisée comme lieu principal de résidence dans laquelle ils résident ensemble pendant leur mariage ou union de fait au cours de l'année et les quatre années civiles commençant avant le retrait RAP. Puisque Gustave était propriétaire en 2023, il ne peut donc pas ouvrir de CELIAPP. De son côté, au moment de l'ouverture du CÉLIAPP, Gisèle n'avait pas de conjoint, elle est admissible.

Au moment du retrait, un deuxième test d'admissibilité doit être passé par le particulier afin que le retrait soit admissible (donc non imposable). Cependant, ce second test de propriété ne vise que le titulaire du CELIAPP, soit Gisèle, et non son conjoint Gustave.

La limite annuelle de cotisation au CELIAPP ne dépend pas du revenu de Gisèle. En effet, les particuliers admissibles au CELIAPP peuvent, depuis le 1er avril 2023, cotiser annuellement un montant maximum de 8 000 \$. Une limite à vie de cotisations est toutefois fixée à 40 000 \$. Les cotisations faites à un CELIAPP donnent droit à une déduction fiscale, comme c'est le cas pour le REER et le retrait, s'il est admissible sera non imposable.

Ainsi, si Gisèle cotise le maximum de 8 000 \$ permis en 2024 avant d'acheter la maison, elle pourra en réclamer une déduction dans ses déclarations de revenus et bénéficiera d'un solde 17 000 \$ (9 000 \$ + 8 000 \$) pour effectuer le retrait admissible pour l'achat de la propriété.

Les retraits du CELIAPP sont non imposables s'ils servent à l'achat d'une première propriété et n'ont pas à être remboursés. Après avoir effectué un premier retrait admissible pour l'achat d'une habitation admissible, Gisèle est tenue de fermer son compte CELIAPP au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit ce premier retrait (soit en 2025).

Le CELIAPP pourrait être utilisé conjointement au RAP pour la mise de fond sur la propriété.

¹ ARC, Interprétation technique 2013-049401117 « Home buyers plan » (16 juillet 2013).