

L'achat d'une première habitation

IL EST CONNU que l'achat d'une première habitation représente le principal investissement pour la plupart des gens. Or, il existe des allègements fiscaux qui peuvent vous faciliter la vie si vous désirez devenir propriétaire de votre résidence.

Régime d'accession à la propriété (RAP)

Retrait du RAP

Le régime d'accession à la propriété existe depuis plusieurs années, mais encore bien des gens n'en connaissent pas très bien le fonctionnement.

Le RAP est une stratégie qui vous permet de puiser dans vos REER afin de vous procurer des liquidités pour l'achat ou la construction d'une habitation admissible qui sera votre principal lieu de résidence. Cependant, des critères bien précis devront être respectés.

Pour être admissibles, aucun des deux conjoints ne doit avoir été propriétaire d'une habitation dans l'année du retrait et au cours des quatre années précédentes.

Une règle spéciale est prévue pour les bénéficiaires du crédit d'impôt pour personne handicapée, pour qui il n'est pas nécessaire qu'il s'agisse d'une première habitation.

La définition de conjoint est celle de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Ainsi, les conjoints mariés ou unis civilement ou les conjoints de fait vivant en couple depuis au moins douze mois ou qui ont un enfant ensemble seront considérés comme conjoint.

Cela veut donc dire que dès qu'un des conjoints a été propriétaire au cours de cette période de cinq ans, l'autre conjoint même s'il respecte cette condition ne pourra bénéficier du RAP s'ils étaient conjoints durant cette période.

Lorsque les deux conjoints respectent cette condition, ils peuvent retirer sans être imposés jusqu'à 25 000 \$ (pour les retraits après le 27 janvier 2009, 20 000 \$ avant) chacun de leurs REER.

Si la somme maximale de retrait permise n'est pas disponible dans les REER, il est possible d'y remédier en utilisant ses droits de cotisation REER inutilisés. Votre plus récent avis de cotisation de l'Agence du revenu du Canada vous indiquera à combien se chiffrent les droits

de cotisation dont vous disposez. Vous devrez toutefois attendre au moins 90 jours avant de procéder au retrait afin que cette cotisation soit déductible d'impôt.

Votre établissement financier pourra vous faire un prêt REER afin que vous ayez les liquidités nécessaires à votre cotisation si vous n'en avez pas suffisamment à ce moment. Vous vous servirez ensuite des remboursements d'impôt obtenus de votre déduction REER pour rembourser une partie du prêt. Le solde devra être remboursé le plus rapidement possible puisque les intérêts payés ne seront pas déductibles.

Il faudra toutefois vous assurer qu'une trop importante déduction d'impôt à la suite de votre contribution REER ne fasse pas passer votre revenu imposable dans un palier d'imposition inférieur qui réduirait vos retours d'impôts. Dans cette situation, la déduction de votre contribution REER sur plus qu'une année d'imposition pourrait vous permettre de maximiser les remboursements d'impôt.

Remboursement du RAP

Il vous faut voir le retrait de vos REER dans le cadre du RAP comme un emprunt puisque vous devrez rembourser ce retrait à raison d'un minimum de 1/15 du retrait effectué annuellement à compter de la deuxième année suivant celle du retrait. Un encadré à cet effet sera ajouté à votre avis de cotisation de l'Agence du revenu du Canada pour vous donner les informations suivantes : montant du retrait, montant déjà remboursé, solde à rembourser et minimum à rembourser pour l'année d'imposition.

Vous devrez donc cotiser à votre REER une somme au moins équivalente au remboursement minimal que vous désignerez comme remboursement au RAP lors de la production de vos déclarations de revenus, à défaut de quoi la portion non remboursée devra être ajoutée à vos revenus et sera imposable dans cette année d'imposition selon votre taux d'imposition marginal.

Vous aurez donc compris que vous renoncerez aux déductions habituelles sur les contributions REER désignées comme remboursement du RAP. Ainsi, il n'est généralement pas avantageux de rembourser plus que

Le Médecin du Québec

Thèmes de formation continue des prochains numéros

- **Août 2010**
La médecine en CHSLD
- **Septembre 2010**
Le diabète
- **Octobre 2010**
Le sein
- **Novembre 2010**
Les troubles de la personnalité
- **Décembre 2010**
La médecine factuelle
- **Janvier 2011**
L'environnement
- **Février 2011**
**La prise en charge
et le suivi interprofessionnel**
- **Mars 2011**
La fertilité



le montant minimal requis puisque la partie des cotisations REER non désignée vous procure une réduction de votre impôt à payer.

De plus, les remboursements devront se faire dans le REER du rentier ayant fait le retrait et non dans celui du conjoint.

Dans l'année où vous atteignez l'âge de 71 ans, vous devrez prendre une décision s'il vous reste un solde à rembourser au RAP. En effet, vous devrez convertir vos REER au plus tard le 31 décembre de cette année-là, ce qui signifie que vous ne posséderez plus de REER par la suite, rendant les remboursements du RAP impossibles. Vous pourrez donc rembourser le total du solde de votre RAP dans vos REER avant la fin de cette année et éviter toute imposition ou choisir de vous imposer annuellement sur les remboursements RAP exigibles par la suite.

Au décès d'une personne n'ayant pas complètement remboursé son RAP, le solde sera inclus aux revenus de l'année du décès. Toutefois, un choix du liquidateur de la succession et du conjoint survivant permettra de faire en sorte que les remboursements se poursuivent selon l'échéancier prévu par le conjoint survivant, évitant ainsi un fardeau fiscal supplémentaire au décès.

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

Ce nouveau crédit d'impôt non remboursable est applicable pour l'acquisition d'une première habitation faite après le 27 janvier 2009. Il apporte un allègement fiscal de 750 \$, soit 15 % X 5000 \$ qui est partageable entre conjoints sans excéder le maximum.

Les conditions d'application, comprenant celles visant les bénéficiaires du crédit d'impôt pour personne handicapée, sont les mêmes que pour le RAP. Toutefois, la démarche est différente, ce qui veut dire qu'une personne n'utilisant pas le RAP pourra tout de même obtenir ce crédit. L'habitation peut être existante ou en construction et doit se trouver au Canada.

Une part d'une coopérative d'habitation est aussi admissible si elle donne le droit de posséder un logement (propriétaire), mais ne le sera pas si elle procure seulement le droit d'habiter un logement (locataire).

VOILÀ DONC DEUX PROGRAMMES visant à faciliter l'accession à la propriété. 🏠

Pour toute information de nature économique et financière, n'hésitez pas à prendre contact avec un conseiller de notre équipe. Nous sommes à votre service.

Montréal : 514 868-2081 et 1 888 542-8597
Québec : 418 657-5777 et 1 877 323-5777