

Devenir propriétaire grâce au RAP

L'achat d'une première habitation constitue souvent l'investissement le plus important pour la plupart des gens. Or, vous pouvez profiter des allègements fiscaux prévus par le régime d'accession à la propriété (RAP) si vous désirez acheter ou faire construire une habitation qui deviendra votre résidence principale.

LE RAP EXISTE depuis plusieurs années déjà et devient de plus en plus populaire auprès des premiers acheteurs. En fait, il s'agit d'une stratégie qui permet de retirer des fonds de vos REER afin de financer l'achat ou la construction d'une habitation admissible. L'avantage de cette méthode d'accession à la propriété consiste à obtenir un remboursement d'impôt pour les cotisations au REER et à retirer ensuite temporairement les montants permis sans payer d'impôt.

Fonctionnement

En principe, tout montant retiré de votre REER, que ce soit à la retraite ou avant, s'ajoute à votre revenu imposable de l'année. Cependant, il existe deux exceptions à cette règle : retraits, en franchise d'impôt, en vertu du RAP ou du Régime d'encouragement à l'éducation permanente (REEP).

Dans le cas du RAP, vous pouvez retirer jusqu'à 25 000 \$ par année civile (donc 50 000 \$ pour un couple lors d'un achat conjoint), que vous devez rembourser graduellement par la suite. Il s'agit, en quelque sorte, d'un prêt que vous vous accordez à vous-même, sans intérêt, à même les fonds de votre REER.

L'objectif est évidemment d'alléger le fardeau financier des contribuables qui accèdent à la propriété. Cela dit, la législation ne vous impose aucune obligation quant à l'utilisation de cet argent « auto-emprunté ». Dans la mesure où vous êtes admissible au RAP, les sommes retirées peuvent servir, en tout ou en partie, à d'autres fins.

Admissibilité

Pour être admissibles, les deux conjoints acheteurs ne doivent ni l'un ni l'autre avoir été propriétaires 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 han-

dicapée, 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 personnes mariées ou unies civilement ou les conjoints de fait vivant en couple depuis au moins douze mois ou ayant un enfant ensemble seront considérés comme conjoints.

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 les conditions, ne pourra bénéficier du RAP.

Avant de faire une demande de retrait, vous devez avoir conclu une entente écrite pour acheter ou construire une habitation admissible. L'obtention d'une hypothèque préautorisée ne remplit pas cette condition. De plus, vous devez avoir l'intention d'occuper la maison acquise en tant que résidence principale au plus tard une année après l'avoir achetée ou construite.

Lorsque les deux conjoints respectent cette condition, ils peuvent retirer, de leur REER respectif, sans être imposés, un montant de 25 000 \$ (pour un total de 50 000 \$).

Si le REER ne contient pas la somme maximale de retrait permise, il est possible d'y remédier en utilisant les droits de cotisation à REER inutilisés. Les cotisations doivent demeurer dans le REER au moins 90 jours avant le retrait pour être admissibles au RAP. Sinon, elles ne seront déductibles pour aucune année.

Si vous avez utilisé le RAP dans le passé, vous pouvez vous en prévaloir de nouveau, mais seulement si vous avez remboursé la totalité de votre précédent retrait et n'avez pas été propriétaire au cours des cinq années précédentes.

Remboursement du RAP

Vous avez quinze ans pour rembourser le RAP. À compter de la deuxième année suivant celle du retrait,



Formations en ligne récentes et à venir

Modules sur l'interprétation et l'application de l'Entente FMOQ-MSSS (en français et en anglais)

- D^r Michel Desrosiers, directeur des affaires professionnelles à la FMOQ et omnipraticien
- 1 heure de crédit de formation de catégorie 1 – Gratuit (outil de gestion de pratique)

Formation sur l'iPad médical : le multitâches et iAnnotate

- Formation préparée par la FMOQ et Seggi Santé
- 1 heure de crédit de formation de catégorie 1 – 50 \$ plus taxes

Traiter l'anxiété sans s'énerver

- D^{re} Julie Turcotte, psychiatre à l'Hôpital du Sacré-Cœur de Montréal
- Conférence présentée au congrès sur la psychiatrie
- 2 heures de crédits de catégorie 1 – 100 \$ plus taxes

Hypoglycémiant par voie orale

- D^r Claude Garceau, Interniste à l'Institut universitaire de cardiologie et de pneumologie à Québec
- Conférence présentée au congrès sur la thérapeutique
- 1 heure de crédit de formation de catégorie 1 – 50 \$ plus taxes

Insulinothérapie

- D^{re} Marie-Josée Dupuis, Interniste à l'Hôtel-Dieu de Lévis
- Conférence présentée au congrès sur la thérapeutique
- 1 heure de crédit de formation de catégorie 1 – 50 \$ plus taxes

www.fmoq.org

vous devez remettre dans votre REER au moins 1/15^e de votre retrait initial, jusqu'à ce que le solde du RAP soit remboursé. Si vous ne versez pas le montant prévu pour une année, vous devrez l'inclure dans vos revenus imposables. Une mention à cette fin sera ajoutée à votre avis de cotisation de l'Agence du revenu du Canada pour vous donner les informations à jour.

Vous devez 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 selon votre taux d'imposition marginal. Les participants au régime qui en ont les moyens financiers peuvent effectuer de nouvelles cotisations dans leurs REER en plus de verser le minimum requis pour rembourser le RAP.

Il est donc évident que vous ne pourrez déduire de votre revenu imposable les contributions REER désignées comme remboursement du RAP. Ainsi, il n'est généralement pas avantageux de rembourser plus que le montant minimal requis puisque la partie des cotisations REER non désignée vous procure une réduction de votre impôt à payer.

COMME VOUS POUVEZ le constater, le RAP offre des avantages indéniables aux futurs propriétaires, à condition de se conformer à toutes les règles qui s'appliquent à son utilisation. Cependant, afin de ne pas ralentir l'accumulation de votre épargne REER et ne pas compromettre vos projets de retraite, il est souvent judicieux de rembourser le RAP au moins par montants minimaux requis et de contribuer régulièrement à votre REER. Sachez toutefois que la meilleure stratégie est celle qui tient compte de votre situation personnelle. N'hésitez donc pas à nous consulter afin de trouver la solution idéale pour vous. 📞

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