

Régime d'accession à la propriété (RAP)

Introduction

Les fonds retirés d'un REER sont habituellement imposables l'année du retrait. Toutefois, dans le cadre de certains programmes, le retrait n'entraîne aucune conséquence fiscale immédiate. Par exemple, le **Régime d'accession à la propriété (RAP)** permet à un résident canadien de **retirer jusqu'à 25 000 \$ d'un REER sans payer d'impôt, pour acheter ou construire une habitation admissible**. Le participant qui satisfait à toutes les conditions du RAP n'est pas tenu d'inclure, dans son revenu de l'année, le montant retiré d'un REER et ce montant ne sera pas assujéti à des retenues d'impôt à la source l'année du retrait.

L'abc du RAP

Dans le cadre du RAP, vous et votre conjoint ou conjoint de fait pouvez retirer jusqu'à 25 000 \$ chacun de vos REER respectifs, en franchise d'impôt. Vous pouvez affecter ces fonds au versement initial à valoir sur le prix d'une maison neuve, ce qui réduit les intérêts hypothécaires à payer. Vous pouvez effectuer plus d'un retrait, pourvu que le montant total n'excède pas 25 000 \$ (en vigueur depuis le 28 janvier 2009). Les fonds retirés d'un REER dans le cadre du RAP doivent être remboursés chaque année sur une période de 15 ans (à compter de la deuxième année suivant celle du retrait). Si le montant prévu n'est pas remboursé au cours d'une année, il doit être inclus dans votre revenu de l'année en question.

Le **rentier** d'un REER de conjoint peut effectuer un retrait admissible dans le cadre du RAP. Les règles d'attribution ne s'appliquent pas dans un tel cas. Le montant du remboursement peut être versé à n'importe quel REER, y compris le REER de conjoint dont vous êtes le bénéficiaire.

Conditions d'admissibilité au RAP

Vous devez être considéré comme « **acheteur d'une première maison** » pour être admissible au RAP. Vous ne l'êtes **pas** si vous ou votre conjoint étiez propriétaire d'une habitation que vous occupiez comme lieu principal de résidence à tout moment durant la période commençant le 1er janvier de la quatrième année avant l'année du retrait et se terminant 31 jours avant la date du retrait.

Exemple

En 2005, Jean perd son emploi, vend sa résidence principale et déménage dans un appartement loué. En 2007, il obtient un poste d'ingénieur principal. Voyant son avenir s'améliorer, Jean veut alors retirer des fonds de son REER pour participer au RAP en septembre 2009, afin d'acheter une nouvelle résidence principale. Comme il était propriétaire de la maison qu'il occupait durant la période commençant le 1er janvier 2005 (quatrième année avant celle où il veut effectuer le retrait (2009)), il n'est **pas** considéré comme un acheteur d'une première maison. Il doit donc attendre jusqu'en 2010 pour devenir admissible au RAP.

Vous devez remplir d'autres conditions pour pouvoir participer au RAP, notamment :

- Avoir conclu une entente écrite pour acheter ou construire une habitation admissible avant de retirer des fonds (contrat d'achat signé). L'obtention d'une hypothèque préautorisée ne satisfait pas à cette condition.
- Avoir l'intention d'occuper l'habitation admissible comme lieu principal de résidence au plus tard un an après l'avoir achetée ou construite.



- Effectuer tous les retraits durant la même année civile, jusqu'à la fin du mois de janvier de l'année suivante. Tout montant retiré après cette date ne constitue **pas** un montant admissible au RAP, et est ajouté au revenu imposable.
- On **ne peut pas** déduire de son revenu la totalité ou une partie des cotisations ordinaires versées à un REER dans les 89 jours précédant le retrait en vertu du RAP, lorsque la juste valeur marchande du retrait comprend la totalité ou une partie des cotisations versées durant la période de 89 jours précédant le retrait. Dans ce cas, on doit attendre 90 jours après la dernière cotisation au REER avant d'effectuer un tel retrait.

Exemple

Jeannine, femme d'affaires de 35 ans, habite au Canada et n'a jamais été propriétaire de sa résidence principale. Au début de 2012, son REER valait 15 000 \$. Elle comptait profiter du RAP et retirer 25 000 \$ en avril 2012. Le 29 février 2012, elle s'est prévaluée de ses droits de cotisation inutilisés au REER pour 2011 en versant le maximum permis de 12 000 \$. Puis, en avril 2012, elle a retiré 25 000 \$ dans le cadre du RAP. Comme la juste valeur marchande de son retrait englobait une partie de ses cotisations versées durant la période de 89 jours précédant immédiatement son retrait, l'Agence du revenu du Canada (ARC) a rejeté sa demande de déduire 10 000 \$ de sa cotisation de 12 000 \$ au REER.

Cela empêche Jeannine non seulement de réclamer la déduction de cette partie de sa cotisation, mais aussi de se prévaloir de ses droits de cotisation inutilisés au REER. Pour profiter au maximum du programme, Jeannine devrait soit:

- attendre au moins jusqu'au 29 mai 2012 (90 jours après le versement de sa cotisation) pour effectuer un retrait en vertu du RAP; ou
- retirer 15 000 \$ comme prévu et le reste 90 jours après le versement de sa cotisation.

N.B. Si la valeur du REER est égale ou supérieure à la juste valeur marchande du retrait avant la cotisation supplémentaire, celle-ci sera admissible à la déduction (autrement dit, la règle des 89 jours ne s'appliquera pas au retrait en vertu du RAP).

- Vous devez remplir le formulaire T1036, *Régime d'accèsion à la propriété (RAP) – Demande de retirer des fonds d'un REER*.

Si l'une des conditions mentionnées plus haut n'est pas remplie avant ou après le retrait en vertu du RAP, il se peut que vous ayez à inclure le montant du retrait dans votre revenu de l'année du retrait.

Exception à la règle concernant un acheteur d'une première maison

La règle concernant un acheteur d'une première maison ne s'applique pas à toute personne handicapée, ou à toute personne apparentée à une personne handicapée (par les liens du sang, du mariage, d'une union de fait ou de l'adoption), qui effectue un retrait en vertu du RAP aux fins suivantes :

- acheter une habitation qui lui est plus accessible que celle où elle réside actuellement, ou mieux adaptée à ses besoins;
- acheter une habitation destinée à une personne handicapée, qui lui est plus accessible ou mieux adaptée à ses besoins;
- fournir les fonds retirés à une personne handicapée afin de l'aider à acquérir une habitation qui lui est plus accessible ou mieux adaptée à ses besoins.

Remboursement des montants retirés dans le cadre du RAP

En général, on est tenu de rembourser chaque année au moins 1/15e du montant initial retiré en vertu du RAP (à compter de la deuxième année qui suit l'année du retrait). Par exemple, si on retire 25 000 \$, on doit rembourser au moins 1 666 \$ par année (25 000 \$/15 = 1666 \$). Toutefois, si l'on rembourse plus que le minimum requis, le solde du RAP pour les années suivantes diminuera. Chaque année, l'ARC fait parvenir au participant un relevé où figure le montant du remboursement minimal requis.

Les remboursements du RAP ne sont pas déductibles à titre de cotisation au REER. De plus, lorsque le montant remboursé est inférieur au remboursement requis pour une année, la différence doit être incluse à titre de revenu d'un REER pour l'année.

Comme nous l'avons mentionné, le montant du remboursement peut être versé à n'importe quel REER, y compris un REER de conjoint dont vous êtes le rentier.

Il suffit de verser la cotisation au REER au cours de l'année où le remboursement est dû ou dans les 60 premiers jours de l'année suivante. Une fois versée, la cotisation peut être désignée, en totalité ou en partie, à titre de remboursement en vertu du RAP.

Exemple

En janvier 2012, Michel Blais a signé un contrat d'achat pour une maison neuve. Le mois suivant, il retire 25 000 \$ de son REER évalué à 55 000 \$ et remplit le formulaire T1036. L'achat est conclu en janvier 2013. Comme le retrait a été effectué aux fins du RAP, il n'a pas fait l'objet d'une retenue à la source. Le plein montant a donc pu servir à acheter la maison.

Vu que Michel a effectué son retrait en 2012, il bénéficie d'un délai d'un an avant de commencer à rembourser. Il devra ainsi verser 1666 \$ (1/15 de 25 000 \$) à son REER en 2014, ou dans les 60 premiers jours de 2015. S'il ne rembourse que 1 000 \$, il devra ajouter 666 \$ à son revenu de 2014 et payer de l'impôt sur ce montant. Il devra quand même rembourser 1 666 \$ (1/14 de 23 333 \$) en 2015.

Par ailleurs, s'il rembourse 10 000 \$ en 2014, Michel ramènera le minimum requis à 1,071 \$ (1/14 du solde de 15 000 \$), payables en 2015 ou avant le 1er mars 2016; il devra quand même faire des remboursements annuels dans les années à venir, jusqu'à ce que le solde soit réduit à zéro.

Remboursement immédiat des retraits effectués dans le cadre du RAP

Il se peut que vous soyez tenu de rembourser immédiatement le solde du RAP, ou de l'inclure dans votre revenu, dans les situations suivantes :

- **Vous décédez :** Votre représentant successoral est tenu d'inclure le solde de votre RAP dans votre déclaration de revenus pour l'année de votre décès. Mais si, au moment de votre décès, vous avez un conjoint qui réside au Canada, il peut choisir, avec votre représentant successoral, de faire à votre place les remboursements dans le cadre du RAP (moins toute cotisation versée au REER et désignée comme remboursement du RAP durant l'année du décès). Les remboursements annuels subséquents du RAP devront être versés au REER du conjoint.

- **Vous atteignez l'âge limite pour le REER :** Vous ne pourrez pas rembourser les retraits effectués dans le cadre d'un RAP après la fin de l'année où vous atteignez 71 ans. Si le solde n'est pas remboursé en entier, il faudra inclure dans votre revenu le remboursement requis pour chaque année, jusqu'à ce que le solde du RAP soit ramené à zéro.
- **Vous ne résidez plus au Canada :** Le solde du RAP doit être remboursé en entier avant la date à laquelle la déclaration de revenus est produite pour l'année, ou au plus tard 60 jours après la date où l'on cesse d'être un résident canadien, selon la première éventualité.

Le Régime d'accès à la propriété est-il indiqué pour vous?

Le RAP représente certainement une autre source de financement qui permet d'effectuer le versement initial à l'achat d'une maison. Cependant, avant de vous en prévaloir, vous devriez tenir compte d'un certain nombre de facteurs.

Premièrement, si vous n'êtes pas admissible à un emprunt hypothécaire ordinaire parce que vous ne pouvez pas faire le versement initial requis de 25 %, vous devrez contracter un emprunt à proportion élevée et assumer le coût additionnel de l'assurance de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Dans ce cas, il peut être plus avantageux d'utiliser les fonds d'un REER pour augmenter votre versement initial, afin d'obtenir un emprunt hypothécaire ordinaire.

Deuxièmement, si vous prévoyez ne verser que le minimum annuel requis, le remboursement intégral d'un RAP prendra 16 ans (y compris la période de grâce d'un an à partir de l'année du retrait). En outre, si vous comptez sur votre REER comme revenu de retraite, il y a lieu de songer à la perte de valeur qu'entraînerait un retrait important, car le REER ne fructifierait plus à l'abri de l'impôt. Par contre, on peut soutenir que la valeur nette créée par une résidence principale fait aussi fructifier votre capital à l'abri de l'impôt, puisqu'elle est entièrement exonérée d'impôt.

Enfin, vous devez évaluer vos rentrées et sorties de fonds actuelles et futures. N'oubliez pas que les intérêts hypothécaires, quoique réduits, ne sont pas éliminés. Vous devez donc être en mesure de rembourser l'emprunt hypothécaire (principal et intérêts), d'acquitter les impôts fonciers et d'effectuer le remboursement

annuel minimal du RAP. Il faut donc s'assurer de disposer des revenus suffisants pour le faire.

Vous avez intérêt à consulter un fiscaliste compétent pour évaluer la pertinence du RAP.

Dernière mise à jour : 9 janvier 2012

Les renseignements aux présentes ont été fournis par TD Waterhouse à des fins d'information seulement. Les renseignements proviennent de sources jugées fiables. Lorsque de tels renseignements sont fondés en partie ou en totalité sur des renseignements provenant de tiers, leur exactitude et leur exhaustivité ne sont pas garanties. Les graphiques et les tableaux sont présentés uniquement à titre d'illustration; ils ne reflètent pas la valeur future ou le rendement futur d'un placement. Ces renseignements n'ont pas pour but de fournir des conseils financiers, juridiques, fiscaux ou de placement. Les stratégies en matière de placement, de négociation ou de fiscalité devraient être étudiées en fonction des objectifs et de la tolérance au risque de chacun.

TD Waterhouse, La Banque Toronto-Dominion et les membres de son groupe et ses entités liées ne sont pas responsables des erreurs ou omissions relativement aux renseignements ni des pertes ou dommages subis.

TD Waterhouse représente les produits et services offerts par TD Waterhouse Canada Inc. (membre du Fonds canadien de protection des épargnants), Gestion privée TD Waterhouse Inc., Services bancaires privés TD Waterhouse (offerts par La Banque Toronto-Dominion) et Services fiduciaires privés TD Waterhouse (offerts par La Société Canada Trust).

MD/ Le logo TD et les autres marques de commerce appartiennent à La Banque Toronto-Dominion ou à l'une de ses filiales en propriété exclusive, au Canada ou dans d'autres pays.