

Nouveau compte fiscalement avantageux pour les acheteurs d'une première maison



Tout le monde sait que le marché de l'habitation au Canada est surchauffé depuis des années. Alors que les prix de l'immobilier continuent de grimper, de nombreux acheteurs potentiels d'une première maison se sentent exclus du marché.

Bien qu'il n'y ait pas de solutions miracles aux défis créés par l'insuffisance de logements abordables, le gouvernement du Canada a présenté dans son budget fédéral de 2022 une mesure qui vise à aider les premiers acheteurs à économiser de l'argent pour acheter une maison. Le gouvernement travaille avec les institutions financières pour mettre la dernière main aux détails du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP), en vue de son déploiement en 2023.

Qu'est-ce que le CELIAPP?

Le CELIAPP est un compte enregistré destiné aux Canadiens de 18 ans et plus qui n'ont jamais possédé de maison ou qui n'en ont pas possédé au cours des quatre dernières années civiles. Bien que le nom du compte soit un peu fautif puisque, techniquement, il n'est pas nécessaire d'être un acheteur d'une première maison pour en ouvrir un, le CELIAPP permet néanmoins aux Canadiens admissibles de cotiser jusqu'à concurrence d'un plafond à vie de 40 000 \$. Le CELIAPP permet aux investisseurs de reporter à une année subséquente le montant inutilisé de leur plafond annuel de cotisation, jusqu'à concurrence de 8 000 \$, sous réserve de leur plafond de cotisation à vie. Les droits de cotisation inutilisés peuvent être reportés jusqu'à la fermeture du CELIAPP, mais, contrairement au REER et au CELI, le rattrapage est limité à une année de cotisation à la fois (c.-à-d. jusqu'à un maximum de cotisation de 16 000\$ par année, soit 8000 \$ pour l'année en cours et 8000 \$ pour les cotisations de rattrapage).

Le CELIAPP procure deux avantages fiscaux notables :

1. Les cotisations sont déductibles d'impôt, de sorte que le montant versé dans votre CELIAPP sera retranché de votre revenu imposable pour l'année au cours de laquelle vous avez cotisé.
2. Tous les retraits (y compris les gains liés aux placements) du CELIAPP sont libres d'impôt, à condition que vous retiriez l'argent pour vous aider à acheter une maison.

Comme pour la plupart des autres comptes enregistrés, vous pouvez détenir un vaste éventail de placements dans votre CELIAPP, que ce soit des actions, des obligations, des fonds communs de placement, des FNB ou plus encore. Toutefois, n'oubliez pas que votre CELIAPP ne peut rester ouvert que pendant 15 ans. Si vous investissez dans des titres risqués sujets à de spectaculaires fluctuations de prix, vous ne disposerez peut-être pas de suffisamment de temps pour vous remettre des pertes importantes, surtout si les titres baissent fortement à l'approche de la limite de 15 ans. La meilleure chose à faire est de consulter votre conseiller pour obtenir des conseils sur les titres qui conviennent le mieux à votre horizon de placement et à votre capacité à assumer le risque.

Si vous n'utilisez pas votre CELIAPP pour acheter une maison à l'intérieur d'une période de 15 ans, vous devez fermer le compte. Vous pouvez transférer les actifs dans un REER ou un FERR en franchise d'impôt ou simplement retirer les fonds, mais dans ce dernier cas, le montant sera entièrement imposable à titre de revenu.

CELIAPP ou RAP : lequel est mieux?

Le CELIAPP n'est pas la seule option que le gouvernement offre aux acheteurs d'une première maison. Le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) vous permet de retirer jusqu'à 35 000 \$ de votre REER en franchise d'impôt pour acheter votre première maison. Vous disposez de 15 ans pour rembourser ce montant dans votre REER, selon un calendrier prescrit qui comprend un remboursement minimal annuel (vous pouvez rembourser un montant plus élevé au cours d'une année donnée, ou rembourser le montant intégral en tout temps avant la fin de la période de 15 ans). Si vous ne remboursez pas le montant intégral dans la période de 15 ans, le solde impayé est considéré comme un revenu imposable.

Chaque régime comporte des avantages et des inconvénients, et il faut savoir que vous pouvez désormais combiner le CELIAPP et le RAP pour l'achat d'une même habitation admissible. Les personnes qui souhaitent acheter une première habitation devraient examiner les caractéristiques de chaque régime en détail pour voir comment en profiter de façon à optimiser leurs économies. Le régime vous convenant le mieux dépend de votre situation personnelle – votre conseiller peut vous aider à prendre une décision. Beaucoup de gens commencent à cotiser à un REER avant d'être prêts à acheter une maison, alors le RAP vous permet de puiser dans l'argent que vous avez déjà épargné.

Si vous êtes en mesure de cotiser un montant important, le CELIAPP pourrait mieux vous convenir que le RAP, puisque vous n'êtes pas tenu de rembourser les retraits de votre compte. Le CELIAPP est également utile si vous avez déjà atteint le plafond annuel de cotisation pour d'autres comptes enregistrés et si vous souhaitez épargner d'une autre façon fiscalement avantageuse pour acheter une maison.

Ce nouveau type de compte ne règle pas le grave problème des prix exorbitants de l'immobilier, mais il procure aux acheteurs potentiels un moyen supplémentaire d'épargner en vue de l'achat de leur première maison.

Veillez communiquer avec nous dès aujourd'hui pour en savoir plus sur la façon dont nous pouvons élaborer un plan approprié en fonction de vos besoins.

ON S'INVESTIT, POUR VOUS.

Cet article a pour but de fournir des renseignements strictement généraux sur certains sujets et ne doit pas être considéré comme un avis fiscal ou juridique. Veuillez obtenir des conseils professionnels indépendants adaptés à vos circonstances particulières. Investia Services financiers inc. est une filiale à part entière de l'Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc., une société d'assurance de personnes qui exerce ses activités sous le nom commercial de iA Groupe financier.

investia.ca