

# VOS IMPÔTS ET L'ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ

## OU COMMENT TRANSFORMER VOTRE HABITATION EN ABRI... FISCAL

*Certains acheteurs peuvent bénéficier d'avantages intéressants sur les plans fiscal et financier. C'est le cas notamment des acheteurs d'une première habitation qui utilisent leur REÉR comme mise de fonds et de ceux qui déménagent pour se rapprocher de leur lieu de travail ou d'études.*

### LE RAP (RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ)

En ces temps de compressions budgétaires, les abris fiscaux se font de plus en plus rares et ceux qui restent ne semblent accessibles qu'aux plus fortunés d'entre nous. Or, il existe un abri fiscal dont tout contribuable admissible peut profiter : le *Régime d'accèsion à la propriété* (RAP). Instauré en 1992, le RAP a été prolongé indéfiniment en février 1994. Cependant, comme les règles peuvent changer d'une année à l'autre, il est préférable de consulter l'Agence des douanes et du revenu du Canada.

Pour profiter du RAP, il faut se qualifier comme acheteur d'une première habitation et conclure une entente écrite pour acheter une habitation admissible : maison unifamiliale, maison semi-détachée, maison en rangée, maison mobile, habitation en copropriété, appartement dans un duplex, un triplex, un quadruplex ou un immeuble d'appartements.

### PAS BESOIN D'ATTENDRE LA RETRAITE POUR TIRER PROFIT DE SON REÉR

Au moment de faire sa déclaration de revenus, on se rend compte à quel point il est avantageux d'avoir un *Régime d'épargne retraite* (REÉR). Mais saviez-vous que

celui-ci peut devenir encore plus avantageux ? Il suffit pour cela d'utiliser, en tout ou en partie, l'argent qui s'y accumule à l'abri de l'impôt pour s'acheter une habitation, être enfin chez soi et faire un excellent placement.

### VOUS POUVEZ RETIRER JUSQU'À 25 000 \$

Grâce au RAP, chaque contribuable peut retirer jusqu'à 25 000 \$ de son REÉR *sans payer d'impôt* et utiliser cette somme comme mise de fonds à l'achat d'une première habitation. Si vous achetez une habitation avec votre conjoint, chacun de vous peut retirer jusqu'à 25 000 \$ de ses REÉR respectifs.

C'est ce qui s'appelle tirer doublement profit d'un abri fiscal !

### VOUS AVEZ 15 ANS POUR REMBOURSER LES MONTANTS RETIRÉS DE VOTRE REÉR

Les montants que vous retirez de votre REÉR dans le cadre du RAP doivent être remboursés au cours d'une période ne dépassant pas 15 ans. Chaque année, vous devez donc rembourser 1/15<sup>e</sup> du total des montants que vous avez retirés. Tous les ans, l'Agence des douanes et du

revenu du Canada vous enverra un état de compte qui vous indiquera les montants que vous avez déjà remboursés, le solde qui reste à rembourser de même que le montant du remboursement pour l'année suivante.

### VOUS POUVEZ PROFITER DU RAP MÊME SI VOUS N'AVEZ PAS DE REÉR

Si vous êtes admissible au REÉR, mais n'en avez pas profité (ou n'en avez pas profité pleinement), sachez qu'il n'est jamais trop tard pour bien faire. La loi vous permet en effet de rattraper le temps perdu et de verser dans un REÉR la portion non-utilisée des cotisations auxquelles vous aviez droit au cours des années passées.

Prenons le cas de Jean qui, en fonction de son revenu, a le droit de cotiser annuellement 5 000 \$ à un REÉR, mais ne l'a jamais fait. Or il voudrait bien acheter une habitation tout en profitant des avantages du RAP. Pas de problème ! Il peut alors prendre 25 000 \$ de ses économies (soit 5 000 \$ pour chacune des cinq dernières années), verser cette somme dans un REÉR et profiter d'importantes réductions d'impôt. Il pourra ensuite retirer ce 25 000 \$ de son REÉR, l'investir dans une habitation et rembourser cette somme au rythme de 1 666 \$ annuellement.

Si Jean n'a pas 25 000 \$ (ou une somme moindre) à verser dans un REÉR, il serait avantageux pour lui d'emprunter cette somme. Et pour cause ! Les intérêts qu'il aurait à payer pour son prêt seraient largement compensés par les déductions d'impôt dont il pourrait bénéficier.



suite au  
verso

# VOS IMPÔTS ET L'ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ

## SUITE



### LES DÉDUCTIONS ADMISSIBLES EN CAS DE DÉMÉNAGEMENT<sup>1</sup>

Si vous déménagez pour occuper un emploi, lancer une entreprise ou suivre des cours comme étudiant à temps plein, vous pouvez généralement déduire des frais de déménagement de votre revenu gagné au nouvel endroit. Vous aurez droit à ces déductions si votre nouvelle résidence vous rapproche d'au moins 40 km de votre nouveau lieu de travail ou d'études.

Pour déterminer si votre déménagement vous rapproche d'au moins 40 km du nouvel endroit, faites le calcul suivant :

- la distance en kilomètres entre l'ancienne résidence et le nouveau lieu de travail ou la nouvelle école,

### MOINS

- la distance en kilomètres entre la nouvelle résidence et le nouveau lieu de travail ou la nouvelle école.

La distance de 40 km est calculée en fonction de l'itinéraire normal le plus court pouvant être emprunté par le public.

Les personnes suivantes peuvent déduire les frais de déménagement admissibles :

- un employé;
- un travailleur indépendant;
- un étudiant à temps plein.

Voici quelques-uns des frais déductibles :

- les frais de déplacement pour vous rendre à votre nouvelle résidence (frais d'automobile, de repas et d'hébergement pendant le trajet);
- les frais de transport et d'entreposage (comme le coût de l'emballage, du déplacement, de l'entreposage temporaire et l'assurance);
- les frais de repas et de logement temporaire près de votre ancienne ou de votre nouvelle résidence (maximum de 15 jours);
- les frais de résiliation du bail de votre ancienne résidence;
- les frais de vente de votre ancienne résidence, y compris le coût de la publicité, les honoraires de notaire ou d'avocat, la commission versée à un courtier immobilier et la pénalité pour l'acquittement d'une hypothèque avant échéance;

- les frais juridiques liés à l'achat de votre nouvelle résidence, ainsi que toutes les taxes sur le transfert ou l'enregistrement du droit de propriété de la nouvelle résidence.

### EN PLUS DES AVANTAGES FISCAUX, DES AVANTAGES FINANCIERS

Pour la plupart des gens, l'achat d'une maison constitue l'investissement le plus important de leur vie. Voilà pourquoi il faut s'assurer de profiter de tous les avantages fiscaux et financiers qui sont offerts aux acheteurs.

Sur le plan financier, les acheteurs peuvent profiter des promotions que lancent les institutions financières pour s'attirer la clientèle des emprunteurs hypothécaires. Certaines proposent des réductions du taux d'intérêt tandis que d'autres offrent des remises en argent à leurs nouveaux clients. Les démarcheurs hypothécaires connaissent à fond les programmes offerts par TOUTES les institutions financières et pourront dénicher le plus avantageux pour vous.

En résumé, chez Via Capitale nous veillons à ce que vous puissiez tirer profit de tous les avantages fiscaux et financiers auxquels vous avez droit pour devenir propriétaire et rentabiliser l'achat de votre maison.

Août 2011

<sup>1</sup> Formulaire T1-M Demande de déduction de frais de déménagement de l'Agence des douanes et du revenu du Canada

Source : <http://www.adrc.gc.ca>

