

Acheteurs : RAP-REÉR

Le RAP

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.

En cette époque 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'accession à la propriété (RAP). Instauré en 1992, le RAP a été prolongé indéfiniment, en février 1994, par le ministre des Finances. Cependant, comme les règles peuvent changer d'une année à l'autre, il est préférable de consulter la brochure de [l'Agence des Douanes et du revenu du Canada](#) « Régime d'accession à la propriété (RAP) » qui est révisée chaque année.

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. (Note qualification 5 ans sans être propriétaires)

Pas besoin d'attendre la retraite pour tirer profit de son REÉR

En faisant sa déclaration de revenus, on se rend compte à quel point il est avantageux d'avoir un Régime enregistré d'épargne retraite (REÉR). Mais saviez-vous que votre REÉR peut devenir encore plus intéressant? En effet, vous pouvez utiliser, en tout ou en partie, l'argent qui s'y accumule à l'abri de l'impôt pour acheter une habitation, être enfin chez vous et faire un excellent placement.

Vous pouvez retirer jusqu'à 20 000 \$

Grâce au RAP, chaque contribuable peut retirer jusqu'à 20 000 \$ 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 20 000 \$ 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 dans un délai de 15 ans maximum. Chaque année, vous devez donc rembourser 1/15e de la somme retirée.

Tous les ans, Revenu Canada vous enverra un état de compte indiquant les versements que vous avez effectué, le solde qui reste à rembourser et le montant des versements que vous devez effectuer 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 précédentes.

Prenons le cas de Jean qui, en fonction de son revenu, a le droit de verser annuellement 5 000 \$ dans 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 20 000 \$ de ses économies (soit 5 000 \$ pour chacune des quatre dernières années), verser cette somme dans un REÉR et profiter d'importantes réductions d'impôt. Il pourrait ensuite retirer cette somme de 20 000 \$ de son REÉR, l'investir dans l'achat d'une habitation et rembourser cette somme au rythme de 1 333 \$ par année.

Si Jean n'a pas 20 000 \$ (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.

Acheteurs : Impôt

Vos impôts et l'acquisition d'une propriété

Les déductions admissibles en cas de déménagement*

Si vous déménagez pour occuper un emploi, lancer une entreprise ou suivre des cours à temps plein, vous pouvez généralement déduire des frais de déménagement de votre revenu gagné, si votre nouvelle résidence vous rapproche d'au moins 40 km de votre 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 :

- employés ;
- travailleurs indépendants ;
- étudiants 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 du mobilier (comme le coût de l'emballage, du déplacement, de l'entreposage temporaire et de 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 d'annulation 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 agent immobilier et la pénalité pour l'acquittement d'une hypothèque avant l'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.

* Source : *Formulaire T1-M Demande de déduction de frais de déménagement*
[L'Agence des Douanes et du Revenu du Canada.](#)