

Utiliser votre REER avant la retraite pour l'achat d'une propriété, c'est possible

Contrairement à ce que vous pourriez penser, il n'est pas nécessaire d'attendre la retraite pour profiter de votre régime enregistré d'épargne-retraite (REER). Si vous êtes admissible, vous pouvez effectuer des retraits de votre REER pour acheter une habitation, et ce, sans incidence fiscale.

Montant du retrait et modalités de remboursement

En vertu du Régime d'accession à la propriété (RAP), vous pouvez retirer jusqu'à 35 000 \$ de votre REER (ou 70 000 \$ dans le cas d'un couple) pour financer l'achat ou la construction de votre résidence principale. Le montant retiré n'est pas imposable.

Votre période de remboursement débute dans la deuxième année suivant l'année où vous avez effectué les retraits de vos REER pour le RAP.

Vous disposez ensuite d'un délai de 15 ans pour remettre dans votre REER la somme retirée. Chaque année, vous devez en rembourser au minimum un quinzième. Si vous omettez une année, le montant qui aurait dû être remboursé s'ajoutera à votre revenu imposable.

C'est comme si vous vous accordiez un prêt sur 15 ans, sans intérêt!

Pour profiter du RAP

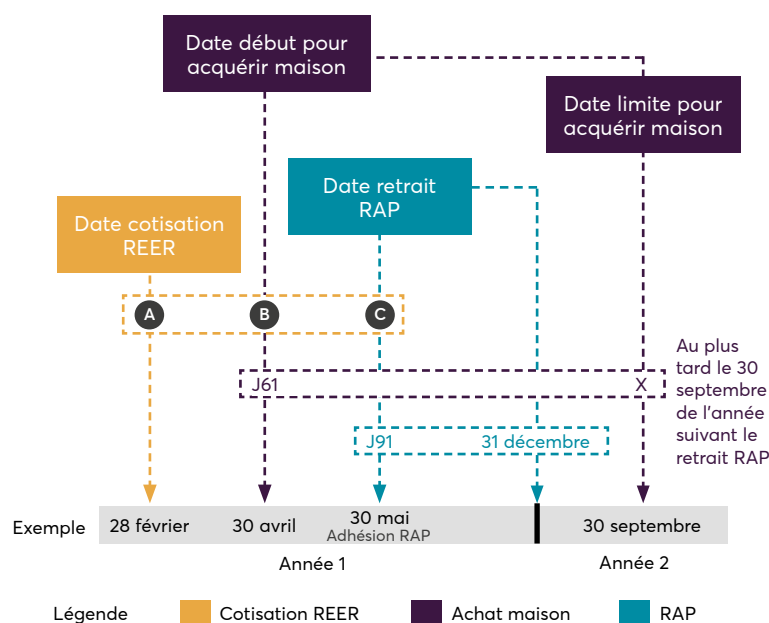
À compter de votre dernière cotisation au REER, vous devez attendre 90 jours ou plus pour effectuer votre retrait. Cependant, vous pouvez faire l'acquisition de votre résidence 60 jours après votre cotisation.

Pour en savoir davantage, consultez les conseils fiscaux au verso de ce document.

Exemple d'une cotisation et d'un retrait dans la même année :

- A** 28 février : date de cotisation.
- B** 30 avril : date à partir de laquelle vous pouvez acquérir une propriété (60 jours après la cotisation). L'acquisition de la propriété doit être réalisée au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.
- C** 30 mai : date à partir de laquelle un retrait RAP peut être effectué dans le REER (90 jours après la cotisation). Le retrait doit être effectué au plus tard le 31 décembre de l'année en cours.

À noter que le plus souvent, l'acquisition se fait après le retrait.



RAP

Conseils fiscaux

Acheteur admissible

Pour être admissible à un retrait en vertu du RAP, vous devez être soit l'acheteur d'une première habitation¹, soit un particulier qui vit séparé de son conjoint depuis au moins 90 jours à la suite de la rupture de l'union².

Remboursement RAP : faire plus avec le même argent!

Lorsque vous amorcez votre remboursement RAP, vous devez cotiser à votre REER. Si votre budget vous permet de cotiser un montant plus élevé que le minimum exigible par le RAP, le surplus cotisé pourrait réduire votre revenu imposable à titre de nouvelles cotisations REER plutôt que de rembourser plus rapidement le RAP.

Ces nouvelles cotisations vous procureront de nouvelles économies d'impôt, lesquelles pourront être réinvesties dans votre REER, dans un CELI³, ou encore dans un REEE⁴ si vous avez à cœur l'avenir d'un ou de plusieurs enfants.

Utilisation du retrait RAP

Vous pouvez utiliser les fonds retirés du REER dans le cadre du RAP comme vous le souhaitez. Vous pourriez, par exemple :

- Augmenter votre mise de fonds et éviter ou diminuer la prime d'assurance de la SCHL.
- Payer différents frais encourus pour l'acquisition de la propriété, tels que le notaire ou la taxe de mutation immobilière.
- Cotiser à un REEE afin de recevoir des subventions.
- Faire une nouvelle cotisation au REER et demander une nouvelle déduction.
- Cotiser au CELI.
- Rembourser un prêt automobile.
- Rembourser un solde de carte de crédit à taux élevé.
- Rembourser un prêt REER.

Il serait pertinent d'évaluer les options afin de déterminer laquelle serait la plus avantageuse dans votre situation.

De bons conseils, c'est avantageux.

1. Essentiellement, pour être considéré comme un acheteur d'une première habitation, ni vous ni votre conjoint ne devez avoir été propriétaire à un moment donné au cours de l'année et des quatre années civiles précédant l'année du retrait.
 2. Certaines conditions doivent être respectées.
 3. CELI signifie compte d'épargne libre d'impôt.
 4. REEE signifie régime enregistré d'épargne-études.