

## Régime d'accèsion à la propriété (RAP)



En général, les retraits d'un régime enregistré d'épargne-retraite (REER) s'ajoutent au revenu et sont imposables dans l'année du retrait. Cependant, certaines dispositions autorisent ces retraits sans conséquences fiscales. Entre autres, en vertu du **Régime d'accèsion à la propriété (RAP)**, un résident canadien peut retirer de son REER jusqu'à 35 000 \$ libres d'impôt (auparavant 25 000 \$, pour acquérir un bien immeuble après le 19 mars 2019, tel qu'adopté par le budget fédéral de 2019) afin d'acheter ou de construire une habitation admissible. Les retraits d'un REER qui remplissent toutes les conditions applicables du RAP ne s'ajoutent pas à la déclaration de revenus et ne sont pas imposables l'année du retrait.

Pour effectuer un retrait, vous devez remplir le [formulaire T1036](#), *Régime d'accèsion à la propriété (RAP) – Demande de retirer des fonds d'un REER*.

## Les principes de base

Le RAP permet à chaque conjoint d'un couple marié ou en union de fait (désigné collectivement par le terme « conjoint ») de retirer au plus 35 000 \$ libres d'impôt de leur REER respectif.

Le retrait peut servir de mise de fonds pour acheter la propriété ou peut régler divers frais, comme le notaire ou le déménagement. Rien ne restreint l'utilisation des fonds, si ce n'est la façon d'y accéder et de les rembourser.

Vous pouvez faire plusieurs retraits, à condition que ce soit dans la même année civile et que le total n'excède pas 35 000 \$. L'argent retiré d'un REER dans le cadre du RAP doit être remboursé par tranches annuelles sur une période de 15 ans à compter de la deuxième année suivant l'année du retrait. Tout remboursement omis une année donnée s'ajoute au revenu imposable de l'année.

Si vous êtes le rentier d'un REER de conjoint, vous pouvez y faire un retrait du RAP et échapper aux règles d'attribution. Le remboursement peut être fait dans tout REER, y compris le REER de conjoint dont vous êtes le rentier.

## Conditions de participation au RAP

Pour participer au RAP, vous devez être « acheteur d'une première maison ». Ce statut vous est refusé si vous ou votre conjoint avez été propriétaire ou occupant d'une habitation à titre de résidence principale en tout temps dans les quatre années civiles précédentes et jusqu'à 31 jours avant le retrait du RAP.

### Exemple :

En 2015, John a perdu son emploi, a vendu la résidence principale qu'il occupait et s'est loué un appartement. En 2017, il a décroché un poste lucratif d'ingénieur principal pour la municipalité. En septembre 2019, John aimerait participer au RAP et retirer des fonds de son REER pour acheter une nouvelle résidence principale. Comme John était propriétaire et occupant de sa maison depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 (la quatrième année avant l'année prévue pour le retrait [2019]), il n'est pas considéré comme étant un acheteur d'une première maison. Il devra attendre en 2020 pour être admissible.

Le budget fédéral de 2019 étend la définition pour inclure les couples vivant séparément suivant l'échec du mariage ou de l'union de fait dans le but de faciliter l'utilisation de leur REER pour conserver l'accès à la propriété. Les changements permettraient aux ex-conjoints, qui ne seraient pas autrement admissibles au RAP, d'être désormais admissibles, sous réserve de trois conditions:

- L'acheteur doit avoir vécu séparément de son époux ou conjoint de fait en raison de la rupture du mariage pendant au moins 90 jours et vivre séparément lors du retrait. Ils doivent avoir commencé à vivre séparément au cours de l'année civile au cours de laquelle le retrait est effectué ou à tout moment au cours des quatre années civiles précédentes.
- La résidence principale de l'acheteur ne peut pas être détenue ou occupée par un nouvel époux ou conjoint de fait.
- La résidence précédente de l'acheteur est soit vendue, soit l'acheteur a acquis les intérêts du conjoint à la fin de la deuxième année civile suivant le retrait du RAP.

## Autres conditions à remplir pour participer au RAP :

- Vous devez signer un contrat (convention d'achat-vente) pour l'achat ou la construction d'une habitation admissible avant de retirer les fonds. L'obtention d'un prêt hypothécaire préapprouvé ne satisfait pas à cette condition.
- Vous devez avoir l'intention d'occuper l'habitation admissible à titre de résidence principale au plus tard un an après l'achat ou la construction.
- Vous devez effectuer tous les retraits la même année civile jusqu'à la fin de janvier de l'année suivante inclusivement. Un retrait après janvier de l'année suivante n'est pas admissible au RAP et s'ajoute à votre revenu.
- Une cotisation REER normale dans les 89 jours précédant le retrait du RAP n'est pas déductible, que ce soit en totalité ou en partie, si le retrait comprend toutes les cotisations effectuées durant les 89 jours précédant le retrait du RAP. Dans ce cas, vous devez attendre 90 jours après la dernière cotisation à votre REER avant d'effectuer un retrait du RAP.

### Exemple :

Jennifer, une résidente canadienne, n'a jamais été propriétaire d'une habitation à titre de résidence principale. Son REER au début de 2020 valait 25 000 \$. Elle avait l'intention de retirer 35 000 \$ du RAP en avril 2020. Elle a versé la cotisation maximum permise à son REER pour 2019, soit 12 000 \$, le 28 février 2020. Elle a ensuite retiré 35 000 \$ du RAP en avril 2020. Comme la juste valeur marchande de son retrait incluait une partie de la cotisation effectuée dans les 89 jours précédant le retrait du RAP, l'Agence du revenu du Canada (ARC) a refusé de déduire 10 000 \$ des 12 000 \$ versés au REER.

En plus de ne pas pouvoir déduire cette partie de la cotisation, Jennifer a aussi dû renoncer aux droits de cotisation au REER. Afin de profiter au maximum du RAP, Jennifer aurait dû :

- Attendre le 29 mai 2020 (90 jours après la cotisation) ou plus tard avant d'effectuer un retrait du RAP; ou
- Prélever 25 000 \$ comme prévu et attendre pour retirer le reste 90 jours après sa cotisation.

Si l'une ou l'autre des conditions ci-dessus n'est pas remplie avant ou après le retrait du RAP, les fonds retirés risquent d'être ajoutés au revenu de l'année en cours.

## Le RAP pour une personne liée handicapée

Cette option peut vous convenir si vous êtes une personne handicapée ou son parent (uni par les liens du sang, du mariage, d'une union de fait ou de l'adoption) et que vous retirez des fonds du RAP pour l'une des raisons suivantes :

- Acheter ou construire une habitation plus accessible ou mieux adaptée à vos besoins;
- Acheter ou construire pour une personne handicapée une habitation plus accessible ou mieux adaptée à ses besoins; ou
- Donner les fonds à une personne handicapée pour l'achat ou la construction d'une habitation plus accessible ou mieux adaptée à ses besoins.

## Remboursement des retraits du RAP

En général, vous devez rembourser au moins le quinzième du solde initial du RAP chaque année à compter de la deuxième année suivant le retrait. Cependant, vous pouvez remettre plus que le minimum requis et réduire les remboursements minimums futurs. L'avis de cotisation envoyé par l'ARC chaque année indique le montant minimum à rembourser l'année suivante ainsi que le solde qu'il reste à payer.

Si vous remboursez moins que le montant minimum requis une année donnée, vous devrez ajouter la différence à titre de revenu provenant d'un REER dans l'année en cours.

### Exemple :

Michael a signé en janvier 2020 un contrat pour l'achat d'une nouvelle maison. En février 2020, il a retiré 20 000 \$ de son REER et rempli le formulaire T1036.

Comme Michael a effectué le retrait en 2020, il bénéficie d'une période de grâce d'un an avant le début du remboursement. Il doit donc rembourser 1 333 \$ (1/15<sup>e</sup> de 20 000 \$) dans son REER en 2022 ou dans les 60 premiers jours de 2023. S'il rembourse seulement 1 000 \$, il devra ajouter à son revenu de 2022 un montant imposable de 333 \$. Il devra encore payer 1 333 \$ (1/14<sup>e</sup> de 18 667 \$) pour l'année 2023.

Par contre, si Michael verse 10 000 \$ en 2022 plutôt que le minimum requis, il allégera son obligation, sans toutefois l'éliminer, et devra ramener le solde à zéro au cours des années subséquentes. Dans ce cas, le remboursement minimum en 2023 ou avant le 1<sup>er</sup> mars 2024 s'élèvera à 714 \$ (1/14<sup>e</sup> du solde de 10 000 \$).

Vous ne bénéficierez pas d'une déduction au titre des REER pour vos remboursements au RAP et devrez plutôt inscrire la cotisation comme un remboursement au RAP à l'annexe 7 dans votre déclaration de revenus. Si vous remboursez moins que le montant minimum requis une année donnée, vous devrez ajouter la différence à titre de revenu provenant d'un REER dans l'année en cours.

Pour procéder au remboursement, vous devez d'abord cotiser à votre REER sous forme de montant forfaitaire ou de paiements périodiques répartis durant l'année. Au moment de produire votre déclaration de revenus pour l'année, vous inscrirez le montant total versé à votre REER pour la période applicable. Vous choisirez ensuite la portion qui correspond au remboursement du RAP et celle qui doit être considérée, le cas échéant, comme étant une nouvelle cotisation au REER.

Si, par exemple, vous oubliez d'affecter une portion de votre cotisation au REER au remboursement du RAP, l'ARC ajoutera le montant correspondant à votre revenu de l'année et la cotisation au REER devrait compenser les impôts. Par contre, cette façon de procéder réduira le total de vos droits de cotisation au REER, puisque les remboursements du RAP ne diminuent pas les droits disponibles.

Comme il a été mentionné plus haut, vous pouvez cotiser à n'importe lequel de vos REER pour les rembourser, y compris un REER de conjoint dont vous êtes le rentier. Pour effectuer un remboursement au RAP, vous devez cotiser à votre REER l'année durant laquelle le remboursement est exigible, ou dans les 60 premiers jours de l'année suivante. Une fois la cotisation faite, vous pouvez en désigner une partie ou la totalité comme remboursement dans le cadre du RAP.

## Déclencher un remboursement immédiat de vos retraits du RAP

L'une ou l'autre des situations suivantes peut déclencher immédiatement le remboursement ou l'ajout à votre revenu du solde imputable à votre retrait du RAP :

- **Vous décédez :** Votre représentant successoral doit ajouter à vos revenus déclarés le solde du RAP dans l'année du décès. Cependant, si vous aviez un conjoint résident du Canada au moment du décès, celui-ci et votre représentant successoral peuvent décider de faire transférer le solde du RAP (moins les cotisations au REER désignées au remboursement du RAP pour l'année du décès) à votre conjoint. Les remboursements annuels subséquents au RAP doivent être effectués aux REER de votre conjoint survivant.
- **Votre REER arrive à échéance :** Vous ne pourrez pas faire de remboursement au RAP après l'année de votre

71<sup>e</sup> anniversaire. Si le solde n'est pas remboursé en totalité, vous devrez ajouter à votre revenu, chaque année, le remboursement annuel exigé jusqu'à ramener à zéro le solde du RAP.

- **Vous n'êtes plus résident :** Vous devez rembourser le solde du RAP en entier avant la date de production de votre déclaration de revenus pour l'année, ou au plus tard 60 jours après que vous cessez d'être un résident canadien, selon la première date à survenir.

## Le RAP vous convient-il?

Le RAP propose une autre source de financement pour l'achat de votre nouvelle maison. Cependant, vous devriez tenir compte de certains autres facteurs.

Si votre mise de fonds est inférieure à 20 % et vous empêche d'obtenir un prêt hypothécaire ordinaire, vous devrez contracter un prêt à proportion élevée et engager des frais supplémentaires pour l'assurer auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). L'argent retiré du RAP peut augmenter votre mise de fonds afin d'atteindre le seuil requis de 20 % et vous éviter l'assurance hypothécaire supplémentaire.

Le RAP propose une autre source de financement pour l'achat de votre nouvelle maison. Cependant, vous devriez tenir compte de certains autres facteurs.

Si vous comptez n'effectuer que le paiement minimum annuel dans le RAP, il vous faudra 16 ans (y compris la période de grâce d'un an à partir du retrait du RAP) pour finir de le rembourser. La croissance de votre REER à l'abri de l'impôt s'en trouvera diminuée dans le temps, ce qui peut affecter la valeur totale de votre épargne-retraite.

Finalement, vous devez évaluer vos besoins de liquidités actuels et futurs. En servant à la mise de fonds, le RAP réduit les frais d'intérêts hypothécaires, sans toutefois les éliminer. Vos liquidités doivent tenir compte de vos versements hypothécaires (capital et intérêts), des taxes foncières et des remboursements minimums annuels du RAP.

## Considérations

Vérifiez auprès de votre conseiller de la TD et d'un conseiller fiscal qualifié si le RAP vous convient.



Les renseignements aux présentes ont été fournis par Gestion de patrimoine TD à des fins d'information seulement. Les renseignements proviennent de sources jugées fiables. Ces renseignements n'ont pas pour but de fournir des conseils financiers, juridiques, fiscaux ou de placement. Les stratégies fiscales, de placement ou de négociation devraient être étudiées en fonction des objectifs et de la tolérance au risque de chacun. Gestion de patrimoine TD représente les produits et services offerts par TD Waterhouse Canada Inc., Gestion privée TD Waterhouse Inc., Services bancaires privés, Gestion de patrimoine TD (offerts par La Banque Toronto-Dominion) et Services fiduciaires, Gestion de patrimoine TD (offerts par La Société Canada Trust). Toutes les marques de commerce appartiennent à leurs propriétaires respectifs. <sup>MD</sup> Le logo TD et les autres marques de commerce sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion.