

Le régime d'accession à la propriété
(RAP) : des stratégies oubliées,
des erreurs coûteuses et
de précieux conseils

Document mis à jour en date du 18 janvier 2021

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	1
2. QUI SONT LES ACQUÉREURS ADMISSIBLES POUVANT UTILISER LE RAP?	1
2.1 Les 3 étapes incontournables pour les retraits effectués en 2020 (sauf pour les situations d'échec du mariage ou de l'union de fait).....	2
2.1.1 Assouplissements aux règles d'admissibilité du RAP en cas d'échec du mariage ou de l'union de fait pour les retraits effectués en 2020 ou par la suite : des modifications substantielles très importantes et voici ce que vous devez faire!	4
2.1.2 Gestes à envisager en raison des nouvelles règles sur le régime d'accession à la propriété (RAP) suite à un échec de l'union de fait ou du mariage	5
2.2 Le régime d'accession à la propriété (RAP) : plus d'une fois dans sa vie.....	6
3. QUELLES SONT LES HABITATIONS ADMISSIBLES?	6
3.1 Quels sont les types d'habitation se qualifiant au RAP?	6
4. LES RÈGLES DE RETRAIT DES FONDS DU REER	7
4.1 Le nombre de retraits est illimité	7
4.2 Tous les retraits dans la même année civile, mais une certaine souplesse de l'ARC pourrait être possible	7
4.3 Aucun suivi obligatoire à l'égard des fonds retirés du REER : vous faites ce que vous voulez avec l'argent retiré	8
4.4 Aucun lien entre le prix payé pour l'acquisition ainsi que le montant de la mise de fonds et le montant du retrait du REER : même un héritage peut s'y qualifier	9
4.5 Âge limite de l'acquéreur pour retirer des fonds de son REER.....	9
4.6 Date limite pour retirer des fonds du REER et date la plus hâtive pour notarié	9
4.6.1 Date limite pour retirer les fonds du REER dans le cadre d'une autoconstruction	9
4.7 Impossibilité de retirer des fonds en provenance d'un REER immobilisé ou d'un compte de retraite immobilisé (CRI)	10
4.8 Retrait en provenance d'un REER d'un fonds de travailleurs (Fondation ou Fonds de solidarité FTQ)	10
4.9 Retrait en provenance d'un REER de conjoint.....	11
4.10 Retrait en provenance d'un RVER via un transfert à un REER aux fins du RAP ou du REEP	11
5. LES COTISATIONS AU REER ET LES DÉDUCTIONS AFFÉRENTES	11
5.1 Cotiser, attendre 90 jours et effectuer le retrait : la solution.....	11
5.2 La stratégie désormais bien connue : l'emprunt de 90 jours.....	12
5.2.1 Quelques commentaires sur le « rendement » de cette stratégie.....	13
5.2.2 Bonification de la stratégie par une cotisation partielle au Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (FSTQ) ou à Fondation.....	14
5.2.3 La SCHL et la mise de fonds minimale de 5 %.....	15
5.3 L'objectif recherché : remplir les REER jusqu'à 35 000 \$ au minimum.....	15
5.4 Comment combler les REER jusqu'à 35 000 \$: pour mettre fin au Musée des horreurs!	15
5.5 Quand et comment utiliser la déduction pour les cotisations effectuées au REER.....	16
5.5.1 Des économies fiscales et sociofiscales beaucoup plus importantes que prévu	17
5.6 Le RAP en symbiose avec le CELI : à utiliser quasi systématiquement en présence de droits inutilisés de cotisations à un CELI et de sommes déjà accumulées dans le REER	17
6. LE REMBOURSEMENT AU REER OU RPAC/RVER DES FONDS RETIRÉS DANS LE CADRE DU RAP	18
6.1 Date du premier remboursement	18
6.2 Aucun impact sur la participation au RAP lors de la vente de la maison	18
6.3 Un remboursement plus rapide est tout à fait possible	18
6.4 Remboursement minimum annuel et impact en cas de non-remboursement.....	19
6.4.1 L'imposition sur les remboursements minimums non effectués : pas de choix sur les montants à inclure au revenu, mais une stratégie permet d'en ajouter un peu plus!.....	19
6.5 Faillite du participant au RAP.....	20
6.6 Qu'arrive-t-il lorsque le participant atteint 72 ans?.....	20
6.7 Qu'arrive-t-il en cas de décès ou d'émigration d'un participant au RAP?	21
7. ANNULATION DE LA PARTICIPATION AU RAP	21
8. CONSEILS À CEUX QUI UTILISENT LE RAP	21
9. LE CRÉDIT D'IMPÔT DE 750 \$ AU FÉDÉRAL ET AU QUÉBEC POUR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE HABITATION (CIAPH)	21



Dans le cadre de son essai présenté au programme de maîtrise en fiscalité de l'Université de Sherbrooke, Charles-Hunter Villeneuve a écrit un texte détaillé daté de juin 2019 intitulé « Le RAP atteint-il ses objectifs pour les jeunes ménages québécois? ». Veuillez le consulter au besoin.

1. INTRODUCTION

Le régime d'accèsion à la propriété (RAP) a été introduit pour la première fois dans le budget fédéral du 25 février 1992 afin d'aider les gens à accéder à la propriété en utilisant les fonds de leur REER et afin de stimuler le marché immobilier en général. Il a subi depuis son introduction des modifications diverses. Cependant, les modifications apportées par le budget fédéral du 22 février 1994 ont modifié en profondeur le régime d'accèsion à la propriété (RAP) afin de le cibler vers les « premiers acheteurs » tout en éliminant certaines contraintes, notamment au niveau des délais très longs entre une cotisation au REER et un retrait des fonds.

En apportant ces modifications en 1994, plusieurs personnes ont pensé que la mort du RAP venait d'être annoncée, car son utilisation devenait limitée aux premiers acheteurs. Or, c'est au contraire la plus belle forme d'aide jamais vue pour les « premiers acheteurs ». En mettant un à côté de l'autre chaque morceau du puzzle, vous allez découvrir pourquoi le RAP est un outil extrêmement puissant permettant de nombreuses stratégies très payantes, mais comportant aussi quelques pièges. Les assouplissements annoncés lors du budget fédéral de mars 2019 suite à une séparation seront aussi très utiles.

Comme on le sait, le RAP permet à chaque particulier admissible de retirer 35 000 \$ depuis le 20 mars 2019 (25 000 \$ du 28 janvier 2009 au 19 mars 2019 et 20 000 \$ avant cette dernière date) de son REER sans impôt immédiat dans la mesure où il acquiert une habitation qui deviendra son lieu principal de résidence. Afin de bien comprendre les enjeux et de répondre à une multitude d'interrogations concrètes et pratiques, il est avant tout important de connaître les règles sur :

- i) les acquéreurs admissibles;
- ii) les habitations admissibles;
- iii) les types d'habitations se qualifiant au RAP;
- iv) les règles de retrait des fonds du REER (et les stratégies fort intéressantes à envisager);
- v) les cotisations au REER et les déductions afférentes;
- vi) le remboursement des fonds au REER.

Malheureusement, la plupart des intervenants sous-utilisent les avantages fiscaux et commettent des erreurs de débutants, par manque de connaissances des règles applicables.



Le présent document vous présente les règles de base applicables au RAP en plus de vous renseigner sur certaines stratégies possibles avec le RAP. Au cours de l'année 2015, l'ARC a éliminé le guide RC4135 qui traitait entièrement du RAP. Toutefois, les informations contenues dans ce guide se retrouvent désormais sur le site Web de l'ARC. Vous pouvez simplement saisir le mot RAP dans l'outil de recherche du site Web de l'ARC pour accéder facilement à cette page Web.

Sens de l'expression « conjoint »

Aux fins du présent document, l'expression « conjoint » signifie la définition « fiscale » et non pas « civile » de conjoint.

Fiscalement parlant, l'expression « conjoint » signifie une « personne mariée légalement à un contribuable ou qui vit avec le contribuable en union conjugale depuis une période de 12 mois ou plus sans interruption ou depuis une durée inférieure à 12 mois si cette personne est la mère ou le père naturel ou adoptif (en fait ou en droit) de l'enfant du contribuable ». Les interruptions de moins de 90 jours ne comptent pas dans le calcul.

2. QUI SONT LES ACQUÉREURS ADMISSIBLES POUVANT UTILISER LE RAP?

Le RAP est généralement limité aux « premiers acheteurs » ou aux personnes qui sont réputées être de « premiers acheteurs ». N'oubliez pas qu'il faut aussi que le particulier soit un résident canadien au moment du retrait, et ce, jusqu'au moment où il acquiert une habitation admissible, pour se qualifier au RAP. Voir cependant la section 2.1.1 pour les nouvelles règles applicables à compter de 2020 en cas d'échec du mariage ou de l'union de fait.

Il existe cependant des assouplissements pour les personnes handicapées qui acquièrent une habitation ou pour les personnes qui font l'acquisition d'une habitation pour le compte d'une personne handicapée. Nous vous invitons à consulter la section sur le RAP du site Web de l'ARC (voir la note du CQFF à la section 1) pour plus d'informations sur ces règles particulières.



Dans l'interprétation fédérale # 2013-0496481E5, l'ARC rappelle que dans le cas d'une habitation pour une personne handicapée, la personne qui fait le retrait du REER (qui doit être liée à la personne handicapée) **ou** la personne handicapée doit se porter acquéreur de l'habitation pour que le retrait soit admissible au RAP. Ainsi, si Madame X se porte acquéreur d'une habitation pour son fils handicapé, Madame X pourra faire un retrait RAP, mais pas le père de

Madame X, car ce dernier ne se porte pas acquéreur de la résidence (et ce n'est pas non plus son petit-fils handicapé qui l'a acquis). Par contre, si le fils de Madame X s'était porté acquéreur de la résidence, alors le père de Madame X aurait pu faire un retrait admissible au RAP.

2.1 Les 3 étapes incontournables pour les retraits effectués en 2020 (sauf pour les situations d'échec du mariage ou de l'union de fait)

Voici les 3 étapes incontournables pour déterminer si une personne est considérée comme acheteur d'une première habitation en 2020. Notez que pour les retraits effectués depuis 2020, certains assouplissements ont été apportés pour les contribuables suite à l'échec de leur mariage ou de leur union de fait. Voir la section 2.1.1 à cet égard, **car nous avons volontairement isolé cette situation afin de faciliter la compréhension du texte.**

Étape 1 en 2020

Avez-vous été propriétaire d'une habitation (au Canada ou à l'étranger) que vous occupiez comme lieu principal de résidence durant la période commençant le 1^{er} janvier 2016 et se terminant 31 jours avant que vous retiriez un montant de vos REER en 2020?

Notes du CQFF Nous vous rappelons que pour les retraits effectués dans le cadre du RAP à compter de 2020, des assouplissements ont été apportés suite à un échec du mariage ou de l'union de fait. Voir la section 2.1.1.

- Si vous répondez oui, vous **n'êtes pas** considéré comme l'acheteur d'une première habitation et vous ne pouvez pas participer au RAP en 2020.
- Si vous répondez non, passez à l'étape 2.

Essentiellement, cette première condition signifie que le particulier ne doit pas avoir été propriétaire de son **lieu principal de résidence** au cours des 4 années civiles précédentes ainsi qu'au cours de la période débutant le 1^{er} janvier de l'année du retrait et se terminant 31 jours avant un retrait du REER effectué dans le cadre du RAP. Bref, il faut avoir été locataire de son **lieu principal de résidence** (ou avoir demeuré chez ses parents ou ailleurs, etc.) au cours de cette période. Dans certains cas, attendre en janvier de l'année suivante pour acheter une habitation pourrait permettre à un particulier de respecter cette première condition.

- Notes du CQFF**
- 1 - Rien n'empêche cependant une personne de posséder un immeuble locatif, un chalet ou même un condo en Floride au cours de cette période, pourvu qu'aucun des logements ne lui serve de « lieu principal de résidence » pendant lesdites années (la période des 4 années civiles précédentes et de l'année courante). Voir l'interprétation fédérale # 2014-0539581E5. Ainsi, il pourrait être possible de désigner le chalet comme « résidence principale » aux fins de l'exemption pour résidence principale (sous réserve des conditions applicables), et ce, même s'il ne s'agit pas de son « lieu principal de résidence », tout en profitant du RAP pour l'achat d'une maison qui deviendra son lieu principal de résidence. N'oubliez pas qu'aux fins de l'exemption pour résidence principale, il n'est pas nécessaire que ce soit le **lieu principal de résidence**, et ce, contrairement au RAP.
 - 2 - Dans l'interprétation fédérale # 2013-0502611E5, l'ARC a précisé qu'une résidence située à l'étranger **qui était occupée comme lieu principal de résidence**, au cours de l'année ou au cours d'une des 4 années civiles précédentes, empêcherait le particulier de se qualifier au RAP, et ce, même si le particulier était non-résident du Canada au cours de cette période où la résidence à l'étranger était son lieu principal de résidence.
 - 3 - Dans l'interprétation fédérale # 2013-0477881E5, l'ARC a rappelé ce qu'elle considère être le « **lieu principal de résidence** » d'un particulier, commentaire qui avait été initialement émis dans les Nouvelles techniques 31R2 publiées le 16 mai 2006 :

« Le "lieu principal de résidence" d'un particulier est l'endroit où il vit régulièrement, normalement ou habituellement. À notre avis, l'endroit où le particulier dort normalement est un facteur important lorsque vient le temps de procéder à cette détermination. D'autres facteurs importants comprennent l'endroit où se trouvent les possessions du particulier, l'endroit où le particulier reçoit son courrier et l'endroit où réside la famille immédiate du particulier, y compris son époux ou épouse ou son conjoint de fait et ses enfants. »
 - 4 - Dans un vrai cas pratique, nous avons aussi pu constater que si la résidence habitée par un particulier est détenue par une « fiducie de protection d'actifs » et que cette dernière **la vend directement à une tierce personne** sans qu'elle transite dans les mains du particulier, ce dernier n'aura pas été contaminé par le fait que la fiducie détenait la résidence pour son bénéficiaire. Pourvu qu'il n'a pas été personnellement propriétaire de la résidence (ni son actuel conjoint fiscal) au cours de l'année civile actuelle ou de l'une des 4 années civiles précédentes, il se qualifiera quand même au RAP (ainsi qu'aux crédits d'impôt fédéral et québécois de 750 \$ pour l'achat d'une première habitation). En effet, rien dans les lois fiscales ne prévoit d'effets négatifs face à cette situation (voir la preuve avec une succession (qui est une fiducie) à la note 2 du CQFF après l'étape 3 de la section 2.1 du présent document) et pour laquelle situation, un conjoint **non-propriétaire** a hérité de la maison de son défunt conjoint. Voir aussi la section 4.4 favorable pour les résidences acquises par donation ou par héritage.

Étape 2 en 2020

Avez-vous un conjoint fiscal au moment où vous faites un retrait RAP (sauf pour les situations d'échec du mariage ou de l'union de fait)?



Nous vous rappelons que pour les retraits effectués dans le cadre du RAP à compter de 2020, des assouplissements ont été apportés suite à un échec du mariage ou de l'union de fait. Voir absolument la section 2.1.1 dans une telle situation).

- Si vous répondez oui, passez à l'étape 3.
- Si vous répondez non, vous **êtes** considéré comme l'acheteur d'une première habitation.

Cette condition signifie que si un particulier a un conjoint, il est possible que ce dernier empêche le particulier d'être admissible au RAP. Dans le jargon, on appelle cela la « contamination fiscale » par le conjoint ou le conjoint de fait. L'étape 3 devient alors déterminante.

Notez cependant que dès que vous vous séparez d'un époux ou encore que vous cessez de vivre maritalement avec un conjoint de fait pendant au moins 90 jours, vous n'avez alors plus de conjoint aux fins du RAP et la « contamination » cesse automatiquement. Vous pouvez donc redevenir dès ce moment éligible au RAP **dans la mesure où vous remplissez la condition prévue à l'étape 1**. Avant 2020, dans le cas de conjoints légalement mariés, il fallait un divorce des époux et non pas seulement une séparation pour éviter le problème de la « contamination ».

Étape 3

Êtes-vous dans la situation suivante en 2020 (sauf pour les situations d'échec du mariage ou de l'union de fait)?



Nous vous rappelons que pour les retraits effectués dans le cadre du RAP à compter de 2020, des assouplissements ont été apportés suite à un échec du mariage ou de l'union de fait. Voir absolument la section 2.1.1 dans une telle situation.

- Votre conjoint fiscal était propriétaire d'une habitation qu'il occupait, durant la période commençant le 1^{er} janvier 2016 et se terminant 31 jours avant que vous fassiez un retrait RAP en 2020, et vous occupiez cette habitation avec votre conjoint fiscal alors que vous viviez ensemble comme époux ou comme conjoint de fait.
- Si vous répondez oui, vous n'êtes pas considéré comme l'acheteur d'une première habitation et vous ne pouvez pas participer au RAP en 2020.
- Si vous répondez non, vous **êtes** considéré comme l'acheteur d'une première habitation.

N'oubliez pas, ce test ne doit être effectué que si le particulier a un époux (ou un conjoint de fait) **au moment du retrait de son REER** (voir l'interprétation fédérale # 2014-0539581E5).

Si le particulier n'a jamais vécu avec son conjoint fiscal dans la résidence de son conjoint fiscal, il n'y a pas de problème de contamination. Par contre, rien n'empêche le particulier d'avoir vécu dans cette résidence durant une période au cours de laquelle il n'était pas encore le conjoint fiscal du propriétaire, par exemple au cours des 10 premiers mois de leur relation (période inférieure à 12 mois de vie commune). Cela a d'ailleurs été confirmé dans l'interprétation fédérale # 2013-049401117.

Dans le contexte des familles reconstituées, cela fut très souvent une source d'erreur (pour ne pas dire « horreur »). Il est fréquent que des représentants d'institutions financières disent qu'un particulier n'est pas admissible au RAP à cause de son nouveau conjoint, alors que cela est totalement faux. Nous en avons d'ailleurs eu la preuve lors d'un reportage présenté à l'émission J.E. en février 2011 et dont nous avons expliqué toute la polémique lors de l'activité de formation Mise à jour en fiscalité-2011. Alors, faites toujours la vérification des 3 étapes en 2020. Cela est un *must!*



1 - Il est donc possible et acceptable que dans une transaction impliquant plus d'un acheteur, certains soient admissibles au RAP alors que d'autres ne le sont pas. En effet, l'admissibilité au RAP est un test individuel, sous réserve de l'effet de « contamination fiscale » par un conjoint, et ce, tel que prévu aux étapes 2 et 3 ci-dessus. Il est donc possible que trois personnes achetant ensemble une habitation qui deviendra leur lieu principal de résidence soient tous les trois admissibles au RAP ou encore qu'il n'y en ait qu'une seule qui rencontre les conditions d'admissibilité. Rien n'empêche le groupe d'acheter l'habitation ensemble.

2 - Tel que nous le démontrons clairement grâce à une interprétation très favorable obtenue de l'ARC par le CQFF au Congrès de l'APFF d'octobre 2019, un conjoint survivant qui hérite de la maison de son époux ou conjoint de fait qui est décédé et qui était 100 % propriétaire de la maison (le conjoint survivant n'était donc pas propriétaire) pourra effectuer un retrait RAP si les autres conditions usuelles sont rencontrées! Veuillez consulter la section 4.2 du Chapitre G du cartable Mise à jour en fiscalité-2019 (MAJPF, Chapitre D) pour tous les détails. N'oubliez pas que c'est le conjoint au moment du retrait RAP auquel il faut s'attarder pour savoir s'il y a eu contamination ou pas (sous

réserve des autres conditions). Notez que dans une telle situation, le conjoint survivant (qui n'était pas du tout propriétaire de la maison avant le décès de son conjoint) pourrait aussi bénéficier des crédits d'impôt à l'achat d'une première habitation si les conditions usuelles sont rencontrées (voir aussi l'interprétation favorable susmentionnée). En effet, la Loi (tant au fédéral qu'au Québec) précise qu'il faut avoir acquis une résidence et non pas « avoir acheté » une résidence.

2.1.1 Assouplissements aux règles d'admissibilité du RAP en cas d'échec du mariage ou de l'union de fait pour les retraits effectués en 2020 ou par la suite : des modifications substantielles très importantes et voici ce que vous devez faire!

Tel que nous l'avons précisé lors des formations en 2019, le budget fédéral de 2019 a proposé d'élargir l'accès au RAP afin d'aider les Canadiennes et Canadiens à demeurer propriétaires après l'échec de leur mariage ou de leur union de fait. Ces nouvelles règles s'appliquent à l'égard d'un retrait au titre du RAP effectué après 2019 (donc, en 2020 ou par la suite).

De façon générale, il ne sera pas interdit à un particulier de participer au RAP parce qu'il ne respecte pas le critère de l'acheteur d'une première habitation, pourvu qu'il vive séparément de son époux ou conjoint de fait **pendant au moins 90 jours** en raison de l'échec de leur mariage ou de leur union de fait. Le particulier aura le droit d'effectuer un retrait au titre du RAP s'il vit séparément de son époux ou conjoint de fait **au moment du retrait** et s'il a commencé à vivre séparément de cette personne dans l'année où le retrait est fait ou au cours d'une des quatre années précédentes. N'oubliez pas que la séparation doit cependant exister depuis au moins 90 jours.

- Notes du CQFF**
- 1 - Il y aurait eu, selon les statistiques disponibles, entre 85 000 et 90 000 particuliers par année qui ont effectué un retrait RAP au Canada au cours des 5 dernières années.
 - 2 - Même si le particulier est propriétaire d'un logement qui lui servait de principal lieu de résidence au cours de l'année du retrait ou d'une des quatre années précédentes (normalement, une telle situation le disqualifierait automatiquement du RAP), il pourra tout de même profiter du RAP, sous réserve de certaines conditions expliquées ci-après, s'il y a eu une séparation au cours de cette période.
 - 3 - Le Québec s'est évidemment harmonisé.
 - 4 - Voir aussi la version modifiée du formulaire T1036 publiée par l'ARC mais qui ne gagnera jamais un concours de limpidité! (OUF...)

Cependant, dans le cas où le principal lieu de résidence d'un particulier est une habitation détenue et occupée par un nouveau conjoint fiscal, le particulier ne pourra pas effectuer de retrait au titre du RAP en vertu de ces règles.

Notes du CQFF Cette « exclusion » à l'assouplissement annoncé dans le budget ne permet pas à un particulier (par exemple, Monsieur A) d'accéder au RAP si, à la suite de sa séparation, il commence à habiter dans un logement appartenant à un nouveau conjoint fiscal (Madame B). N'oubliez pas que Madame B doit cependant être son « conjoint fiscal » au moment d'un retrait RAP pour qu'il soit non admissible. Or, s'ils ne sont pas légalement mariés et si leur union conjugale dure depuis moins de 12 mois (sans qu'ils aient d'enfant ensemble), Madame B ne serait pas encore un nouveau « conjoint fiscal ». Cette règle sert à s'assurer que la « contamination fiscale » par un conjoint continue de s'appliquer à l'égard d'un nouveau conjoint fiscal (Madame B) avec qui il (Monsieur A) a commencé à habiter et qui leur sert (à Monsieur A et Madame B) de lieu principal de résidence.

Un particulier devra disposer de son principal lieu de résidence précédent au plus tard deux ans après la fin de l'année où le retrait au titre du RAP est effectué. L'obligation de disposer du principal lieu de résidence précédent **ne s'appliquera pas** dans le cas où le particulier rachète la part de la résidence qui était détenue par le conjoint de qui il vit maintenant séparé. Cela veut donc dire que Monsieur pourrait effectuer un retrait RAP, si, à titre d'exemple seulement, il rachète la moitié de la maison qui appartenait à son « ex ». **Cet assouplissement est très significatif!**

La règle existante selon laquelle les particuliers ne peuvent acquérir l'habitation plus de 30 jours avant d'effectuer le retrait au titre du RAP a également été modifiée dans le cas où le particulier rachète la part de la résidence de son ex-conjoint. Dans un tel cas, le particulier sera réputé avoir acquis l'habitation à la date à laquelle il a acquis la part de la résidence de son ex-conjoint. Le même principe s'appliquera également pour la date maximale à laquelle la part de l'ex-conjoint devra être acquise après le retrait, soit au plus tard le 1^{er} octobre de l'année civile suivant la date du retrait.

Notes du CQFF Tous ces changements sont désormais prévus, pour l'essentiel, au nouveau paragraphe 146.01(2.1) LIR.

Dans le cas où la condition prévoyant la vente de l'ancienne résidence n'est pas satisfaite (par exemple, elle est encore en vente, mais non vendue), le particulier aura la possibilité de rembourser le montant du retrait (qui était donc non admissible au RAP) dans un REER au plus tard à la fin de la deuxième année civile qui suit l'année civile qui comprend le moment du retrait pour éviter que la somme soit considérée comme un retrait imposable. Dans le cas où un tel remboursement ne serait pas effectué dans les délais prévus, notre compréhension est que le retrait

effectué deviendrait imposable dans l'année d'imposition au cours de laquelle il a été effectué. Il faudrait donc amender la déclaration de revenus de l'année du retrait pour y ajouter ce revenu.



Cette possibilité de remboursement est prévue au nouvel alinéa d) de la définition de « retrait exclu » au paragraphe 146.01(1) LIR.

De façon générale, les autres règles existantes du RAP s'appliqueront. Par exemple, le solde impayé du RAP d'un particulier doit être nul au début de l'année au cours de laquelle le particulier effectue un retrait au titre du RAP. Voyons maintenant les gestes à poser **dans certains cas** pour se qualifier au retrait RAP.

2.1.2 Gestes à envisager en raison des nouvelles règles sur le régime d'accession à la propriété (RAP) suite à un échec de l'union de fait ou du mariage

Tel que brièvement susmentionné, parmi les conditions à rencontrer, il y en a une qui exige que le solde « RAP » soit à zéro au début de l'année civile où un retrait d'un REER sera effectué dans le cadre du RAP. Or, cela peut demander un peu de planification pour les contribuables qui veulent utiliser en 2021 ce nouvel assouplissement en cas d'échec de leur union pour effectuer un retrait dans le cadre du RAP. En effet, si un contribuable avait déjà effectué un retrait RAP dans les années antérieures et qu'il lui reste, à titre d'exemple seulement, un solde RAP de 5 000 \$, il devra avoir ramené ce solde à zéro au 31 décembre 2020 s'il veut utiliser de nouveau le RAP en 2021. Pour ce faire, il pourrait, à titre d'exemple, poser ce geste de remboursement RAP au plus tard le 31 décembre 2020 en utilisant, au besoin, un emprunt temporaire de façon à ramener son solde à zéro au 31 décembre 2020 et ainsi pouvoir effectuer un retrait pouvant atteindre 35 000 \$ quelque part en 2021 (sous réserve des conditions usuelles à rencontrer).

Mais il faut aussi se rappeler une belle vieille règle annoncée lors du budget fédéral du 24 février 1998(!) qui indique qu'un remboursement RAP effectué dans les 60 jours qui suivent la fin de l'année civile est considéré comme ayant été effectué le 31 décembre de l'année précédente. Nous avons même relu les notes explicatives des propositions législatives de 1998 qui confirment le tout (voir aussi la définition de l'expression « solde RAP » au paragraphe 146.01(2) LIR ainsi que le paragraphe 146.01(3) LIR).



Attention aux réponses données au téléphone par les fonctionnaires de l'ARC. Il semble qu'ils ne connaissent pas bien cette règle des 60 jours après la fin de l'année aux fins du « solde RAP ». Merci à Julien Chartrand, PI.Fin., pour l'anecdote à ce sujet où un fonctionnaire a dû s'excuser de la mauvaise réponse qu'elle donnait depuis 10 ans!!

Par conséquent, à titre d'exemple seulement, une cotisation REER effectuée dans les 60 premiers jours de 2021 et indiquée comme un remboursement RAP à la ligne 24600 de l'Annexe 7 de la déclaration fiscale fédérale de 2020, permettra de ramener le solde RAP à zéro au 31 décembre 2020 pour ceux qui voudraient profiter du nouvel assouplissement en cas d'échec de leur union pour utiliser le RAP à nouveau en 2021 (ou encore, s'ils veulent utiliser le RAP de nouveau suite à un achat antérieur, **mais** qu'ils rencontrent également les autres conditions plus importantes d'être considérés comme « un premier acheteur » s'il n'y a pas eu échec de l'union ou du mariage).

Voilà donc une bonne nouvelle de plus à mettre dans son coffre à outils!

Vous devriez donc envisager, dans certains cas de couples qui viennent de se séparer dans les années très récentes et qui veulent bénéficier de nouveau du RAP en 2021, de désigner une cotisation REER effectuée en 2020 ou dans les 60 premiers jours de 2021 comme un remboursement RAP si vous souhaitez ramener le solde RAP du client à zéro rétroactivement au 31 décembre 2020 (en vue d'effectuer un retrait RAP en 2021 sur la base des nouveaux critères d'admissibilité).

Ce nouvel assouplissement est fort intéressant pour les couples qui se séparent. Cela ne vise pas seulement le cas problématique des conjoints mariés, mais non encore divorcés, qui étaient toujours « contaminés » avant cette mesure tant que le divorce n'était pas prononcé (il s'agit d'un problème que nous expliquons depuis plusieurs années, notamment dans le présent document sur le RAP), mais il permet aussi à un particulier qui était propriétaire de son principal lieu de résidence de profiter à nouveau du RAP suite à une séparation, ce qui peut s'avérer fort utile pour bien des conjoints nouvellement séparés.

Par contre, cela devra parfois demander un peu de planification ou un peu de patience dans le cas où il existe un solde RAP qui n'a pas encore été remboursé en totalité. À titre d'exemple, si la séparation survient en 2020, il pourrait être possible de rembourser le solde RAP (via un emprunt temporaire) vers la fin de l'année (afin d'avoir un solde RAP nul au 1^{er} janvier 2021) et pouvoir alors profiter du RAP dès 2021. Dans un tel exemple, il faudrait toutefois généralement attendre au début de 2021 pour racheter la part de l'ex dans la résidence ou pour acheter la nouvelle maison, car le retrait RAP ne peut pas se faire plus de 30 jours après avoir acquis la part de l'ex ou le nouveau logement.

Même si ces nouvelles règles sont permissives à l'égard d'une séparation survenue il y a plusieurs années, il faudra être prudent face à l'arrivée d'un nouveau conjoint fiscal dans la vie du particulier, car ce dernier pourrait venir

« contaminer » la participation au RAP du particulier malgré la séparation et les assouplissements annoncés. Encore une fois, ce sera parfois une question de planification et de *timing* pour réussir à profiter pleinement de ces nouvelles règles.

Il s'agit donc d'une nouvelle mesure fiscale à maîtriser dans le cas où vous faites face à un client nouvellement séparé... ce qui survient plus souvent qu'on le pense!

2.2 Le régime d'accession à la propriété (RAP) : plus d'une fois dans sa vie

À l'origine, le régime d'accession à la propriété (RAP) avait été conçu pour permettre à un premier acquéreur d'une habitation d'utiliser le RAP une seule fois dans sa vie.

Cependant, depuis 1999, les règles du RAP ont été assouplies pour permettre à un particulier de participer plus d'une fois au régime. Toutefois, certaines conditions s'appliquent. Ainsi, il devra avoir remboursé ses retraits antérieurs effectués dans le cadre du régime avant le début de l'année au cours de laquelle il y participe de nouveau (notez cependant qu'un remboursement effectué dans les 60 premiers jours de l'année civile peut être considéré comme ayant été fait avant la fin de l'année civile précédente). De plus, il devra respecter toutes les autres conditions du RAP, notamment le test de « premier acheteur » (sauf pour les personnes handicapées et les situations d'échec du mariage ou de l'union) expliqué aux sections 2 et 2.1. Également, il devra avoir un solde RAP de zéro **au début de l'année civile** (et non obligatoirement pas avant cela) au cours de laquelle il participe de nouveau.



Cela devrait aider beaucoup les particuliers qui ont connu des difficultés matrimoniales ou financières, notamment avec les assouplissements apportés à compter de 2020 suite à un échec du mariage ou d'une union de fait (voir les sections 2.1.1 et 2.1.2).

3. QUELLES SONT LES HABITATIONS ADMISSIBLES?

Une habitation admissible est une habitation qui remplit **toutes** les conditions suivantes :

- Elle est située au Canada.
- Elle n'a pas été votre propriété ni celle de votre conjoint, plus de 30 jours avant de recevoir le retrait du REER effectué selon le régime d'accession à la propriété, le tout sous réserve des nouvelles règles applicables depuis 2020 en cas d'échec du mariage ou de l'union de fait expliquées à la section 2.1.1 du présent document.

Il n'y a aucune période minimale de détention de l'habitation après avoir bénéficié du RAP, autre que pour les transactions factices. Voir le commentaire à la fin de la section 4 (après la note du CQFF) à l'égard d'une situation où l'habitation n'a jamais été acquise. Ce sont les faits et pas autre chose qui déterminent si une habitation sert de lieu principal de résidence (voir la note 3 du CQFF à l'étape 1 à la section 2.1 pour plus de détails sur cette notion).

Il ne faut pas mélanger la notion de « lieu principal de résidence » qui s'applique au RAP avec la notion de « résidence principale » aux fins de l'exemption d'impôt sur le gain en capital. Vous pouvez consulter le Chapitre M du cartable Mise à jour en fiscalité pour les planificateurs financiers ou le Chapitre M du cartable Déclarations fiscales pour plus de détails sur la notion de « résidence principale » aux fins de l'exemption du gain en capital.

Un client peut donc acquérir l'immeuble dans lequel il est locataire. Il peut aussi acquérir l'habitation de ses parents ou beaux-parents, frères, sœurs ou de sa société par actions. L'habitation admissible peut même être une maison reçue en héritage (voir l'interprétation fédérale # 2014-0550871E5) ou acquise par donation. En effet, aucune règle ne prévoit que le particulier doit déboursier quoi que ce soit pour acquérir l'habitation. Généralement, il était impossible avant 2020 d'acquérir l'habitation de son conjoint (à moins que l'habitation n'était pas le lieu principal de résidence des deux conjoints et qu'elle l'est devenue suite à l'acquisition). Voir la section 2.1.1 du présent document pour les nouvelles règles applicables depuis 2020 en cas d'échec du mariage ou de l'union de fait. Finalement, il est possible pour un acheteur d'acquérir seulement une partie d'une habitation admissible et quand même se qualifier au RAP (interprétation fédérale # 2017-0730991E5).

3.1 Quels sont les types d'habitation se qualifiant au RAP?

Essentiellement, tous les types d'habitation se qualifient, c'est-à-dire :

- Condominium
- Jumelée
- Unifamiliale
- Duplex
- Triplex
- Maison en rangée
- Maison mobile (même si elle est située sur un terrain loué, interprétation fédérale # 2009-0335901E5)
- Immeuble à logements multiples

- Immeuble ayant une double fonction (résidentiel et commercial)

Une part d'une coopérative d'habitation qui vous donne, en tant que propriétaire, le droit de posséder et d'habiter un logement situé au Canada est également une habitation admissible. Cependant, une part d'une coopérative d'habitation qui vous donne seulement le droit d'habiter le logement n'est pas une habitation admissible, tout comme un motorisé (pour ce dernier point, voir l'interprétation fédérale # 2013-048229117).

Toutes ces habitations peuvent être neuves ou existantes. Évidemment, l'habitation doit cependant devenir le **lieu principal de résidence** du particulier.

4. LES RÈGLES DE RETRAIT DES FONDS DU REER

Le retrait maximum du REER dans le cadre du RAP est fixé à 35 000 \$ (depuis le 20 mars 2019) par acquéreur admissible, et ce, **sans impôt** immédiat.

Notes du CQFF Cela signifie que deux couples achetant un duplex en copropriété qu'ils occuperont comme lieu principal de résidence pourraient utiliser jusqu'à 140 000 \$ au total de leur REER (mais un maximum de 35 000 \$ par acquéreur admissible) pour acheter le duplex.

Au moment du retrait, le contribuable doit avoir préalablement conclu une entente écrite pour acheter ou construire une habitation admissible et il doit avoir l'intention de l'occuper comme lieu de résidence principal moins d'un an après son acquisition ou sa construction. Cette condition est satisfaite même si l'habitation n'est pas occupée avant la fin de ce délai, si l'intention au moment du retrait était bien d'occuper l'habitation comme lieu principal de résidence à l'intérieur de la période de 12 mois.

Notes du CQFF Vous comprendrez que la démonstration de l'intention d'occuper l'habitation au moment du retrait du REER est une question de fait et qu'il est possible que les autorités fiscales posent des questions dans le cas où l'habitation n'a pas été occupée dans le délai prévu. Soyez vigilant face à de telles situations.

Dans le cas où la vente d'une maison serait annulée avant la prise de possession par l'acheteur, mais après qu'un retrait de fonds du REER de l'acheteur soit effectué dans le cadre du RAP, le participant au RAP pourrait tout de même rembourser la somme sur une période de 15 ans (voir la section 6), même s'il n'a jamais pris possession de la maison. En effet, l'interprétation fédérale # 2012-0443711E5 rappelle que l'admissibilité du retrait des fonds d'un REER au RAP est établie en fonction du respect des conditions lors du retrait et n'est pas affectée par des événements ultérieurs. Ainsi, comme les conditions étaient respectées au moment du retrait, le retrait se qualifie au RAP et rien n'oblige le participant à rembourser les sommes plus rapidement que le délai normalement prévu.

4.1 Le nombre de retraits est illimité

Vous pouvez effectuer plus d'un retrait dans la même année civile (voir sans faute la section 4.2), et ce, dans divers REER vous appartenant. Cependant, au moment de chaque retrait, vous devez répondre à toutes les exigences du RAP comme s'il s'agissait d'un retrait unique.

4.2 Tous les retraits dans la même année civile, mais une certaine souplesse de l'ARC pourrait être possible

Les retraits du REER doivent tous se faire dans la même année civile, faute de quoi, les retraits effectués dans la seconde année seront imposables! Cela peut aisément se produire lorsqu'un dépôt sur une offre d'achat est effectué par exemple en novembre 2020 et que l'achat est notarié en avril 2021. Il y a cependant une exception à cette règle punitive pour les retraits effectués en janvier de la deuxième année (2021 dans notre exemple).

Toutefois, lors du Congrès 2010 de l'APFF, le ministère des Finances a annoncé que par discrétion ministérielle, l'ARC pourrait accepter que des retraits effectués après janvier de l'année suivante se qualifient au RAP même si des retraits ont eu lieu l'année précédente.

Le représentant du ministère des Finances du Canada a indiqué que son ministère s'était penché sur ce problème avec l'ARC. Selon ce que le ministère des Finances a conclu de ses rencontres avec l'ARC, c'est que cette dernière se montre généralement souple dans l'exercice de leur pouvoir d'accepter la production de plus d'un formulaire T1036 (formulaire à compléter pour que le retrait du REER soit admissible au RAP) relativement à un contribuable effectuant deux ou plusieurs retraits s'échelonnant sur deux années civiles, dans la mesure où le contribuable remplit par ailleurs toutes les autres conditions pour effectuer le retrait d'un montant admissible du REER aux fins du RAP.

Toujours selon la compréhension du ministère des Finances du Canada, parmi les facteurs que l'ARC pourrait prendre en considération pour accepter un retrait du REER effectué après le mois de janvier de l'année civile suivant celle où un retrait d'un montant admissible au RAP a été effectué, l'ARC pourrait vouloir vérifier **si le contribuable avait au 31 décembre de l'année précédente un solde de REER suffisamment élevé**. Par exemple, dans le cas

suisant, l'ARC pourrait accepter la production du formulaire T1036 relativement au retrait effectué après le mois de janvier de l'année civile suivant celle où un retrait d'un montant admissible au RAP a été effectué :

- Paul retire 15 000 \$ dans le cadre du RAP le 15 novembre,
- le solde de son REER s'élève à plus de 10 000 \$ au 31 décembre, et
- il reçoit un montant additionnel de 10 000 \$ durant le mois de février ou mars de l'année civile suivante.

Cependant, selon le ministère des Finances du Canada, si dans l'exemple précédant, Paul n'avait eu que 5 000 \$ dans son REER au 31 décembre et qu'il avait fait un deuxième retrait de 10 000 \$ durant le mois de mars (après avoir versé une cotisation supplémentaire de 5 000 \$ à son REER au mois de janvier), l'ARC pourrait décider que 5 000 \$ de ce deuxième retrait devraient être inclus dans le calcul du revenu de Paul pour l'année d'imposition durant laquelle ce retrait a été fait.

Notes du CQFF Cet exemple du ministère des Finances comporte cependant une petite erreur technique puisque la cotisation de 5 000 \$ effectuée en janvier n'est pas demeurée 90 jours dans le REER et qu'il y aurait de toute façon un problème (voir la section 5.1 pour tous les détails à cet égard). Il aurait fallu que le deuxième retrait soit effectué en mai, à titre d'exemple. Mais on comprend le principe derrière les explications.

Puisque l'ARC semble appliquer la discrétion ministérielle prévue au sous-alinéa 146.01(2)d)(i) de la Loi de façon souple, le ministère des Finances s'est dit d'avis qu'une modification à la loi n'était donc pas requise.

Notes du CQFF Bien que ces commentaires constituent une bouffée d'air frais, **NOUS VOUS RECOMMANDONS de continuer à faire tous vos retraits de REER dans le cadre du RAP dans la même année civile (ou plus tard en janvier de l'année suivante).**

Ne vous servez de l'assouplissement potentiel via la discrétion ministérielle que si vous êtes déjà dans « l'eau bouillante » dans un dossier particulier (à savoir, les retraits ont déjà été effectués). Cela pourra alors vous permettre de vous en sortir (fort probablement) si le solde du REER au 31 décembre de l'année précédant les « retraits à risque » était suffisant. Évidemment, si vous avez besoin de cotiser encore au REER pour pouvoir retirer le maximum de 35 000 \$ (après avoir laissé les fonds pendant au moins 90 jours dans le REER), il va de soi que tous les retraits, sans exception, devraient être effectués dans la même année civile (ou en janvier de l'année suivante) si vous ne respectez pas le test susmentionné au niveau de la JVM au 31 décembre.

Mais soyons clairs à nouveau! Faites donc tous les retraits dans la même année civile (ou en janvier de l'année suivante). Vous n'aurez alors pas à vous énerver avec l'application ou non de cette discrétion ministérielle, même si cet « assouplissement » de l'ARC est le bienvenu.

Pour vous montrer à quel point il est préférable de ne pas se fier à cette discrétion ministérielle, lors de la table ronde sur les produits financiers du Congrès 2018 de l'APFF, l'ARC a répondu à la question 8 (soumise par le CQFF) qu'elle n'appliquait pas automatiquement cette discrétion ministérielle, et ce, même si le solde du REER au 31 décembre de l'année précédente est suffisant. Une réponse médiocre qui montre encore que l'ARC se fout des contribuables de la classe moyenne! L'ARC a précisé que chaque situation est évaluée selon les faits et les circonstances. Bref, la prudence est de mise! Évitez les problèmes et effectuez donc tous les retraits au plus tard en janvier de l'année suivante!

4.3 Aucun suivi obligatoire à l'égard des fonds retirés du REER : vous faites ce que vous voulez avec l'argent retiré

Il n'y a pas de « suivi » des fonds retirés du REER. La Loi de l'impôt ne prévoit absolument aucune exigence à cet égard. Le contribuable peut donc faire ce qu'il veut des fonds avec les montants retirés du REER pourvu qu'il acquière une maison admissible dans les délais prévus et dans la mesure où il est un contribuable admissible. Cette règle est extrêmement avantageuse et ouvre la porte toute grande à plusieurs stratégies fiscales et financières fort intéressantes.

Notes du CQFF Il y a des personnes qui semblent surprises de cette souplesse du fisc. Mais si vous réfléchissez un peu, vous constaterez que si le fisc avait obligé les contribuables à appliquer les retraits du REER comme mise de fonds à l'achat de la maison, le contribuable aurait alors eu une hypothèque moins élevée. Mais immédiatement après l'achat, il aurait alors pu majorer son montant d'hypothèque et prendre cette somme supplémentaire pour faire exactement les mêmes stratégies que nous expliquons ci-dessous. Il n'y avait donc aucun intérêt pour le gouvernement d'empêcher les contribuables de faire ce qu'ils veulent avec un retrait RAP pourvu qu'il s'agisse d'un acquéreur admissible d'une habitation admissible.

Ainsi, à titre d'exemple seulement, le particulier admissible peut se servir des fonds retirés du REER pour :

- 1) rembourser son prêt automobile;
- 2) rembourser ses soldes de carte de crédit;

- 3) rembourser le prêt « temporaire » de 90 jours que l'institution financière lui a consenti pour cotiser à son REER ou au REER de son conjoint (voir la section 5.2);
- 4) acquérir sans s'endetter des meubles et pour faire certains aménagements à la maison;
- 5) acquitter les frais inhérents à l'acquisition de la maison (frais de notaire, taxe de bienvenue, ajustements des frais, frais de déménagement, etc.);
- 6) se créer un fonds d'urgence;
- 7) augmenter sa mise de fonds à l'achat de la maison et éviter la prime d'assurance de la SCHL;
- 8) cotiser à un régime enregistré d'épargne-études (REEE) pour ses enfants et obtenir les subventions d'au moins 20 % au fédéral et d'au moins 10 % au Québec;
- 9) faire une cotisation déductible à son REER (oui, oui, retirer de son REER pour cotiser à son REER);
- 10) placer les fonds retirés dans son CELI pour réaliser des rendements totalement à l'abri de l'impôt pendant de nombreuses années (voir la section 5.6);
- 11) payer son voyage de noces comptant au lieu de s'endetter;
- 12) faire une cotisation excédentaire de 2 000 \$ à son REER (qu'il déduira dans les années suivantes).

4.4 **Aucun lien entre le prix payé pour l'acquisition ainsi que le montant de la mise de fonds et le montant du retrait du REER : même un héritage peut s'y qualifier**

Prenez note qu'il n'y a aucun lien entre la mise de fonds effectuée sur l'habitation et le montant retiré du REER. Bref, même si la mise de fonds sur l'habitation est de 10 000 \$ seulement, rien n'empêche le contribuable de retirer 35 000 \$ de son REER. Il n'y a pas de lien non plus avec le prix payé pour l'immeuble. Ainsi, un particulier pourrait recevoir une maison en héritage (interprétation fédérale # 2014-0550871E5) ou via une donation de ses parents et se qualifier pour le RAP tant que toutes les autres conditions sont respectées.

4.5 **Âge limite de l'acquéreur pour retirer des fonds de son REER**

Un acquéreur « admissible » peut théoriquement retirer des fonds de son REER pourvu qu'il ait 71 ans ou moins au plus tard le 31 décembre de l'année civile où les retraits sont effectués. En effet, après cette date, un particulier ne peut plus être rentier d'un REER et doit l'avoir encaissé ou avoir converti son REER en FERR ou en rente. Voir sans faute la section 6.6 pour connaître ce qu'il arrive lorsque le participant au RAP atteint 72 ans.

4.6 **Date limite pour retirer des fonds du REER et date la plus hâtive pour notarié**

Un particulier a jusqu'à 30 jours après avoir acquis l'habitation (c'est-à-dire, règle générale, après avoir notarié) pour effectuer ses retraits de son REER. Après ce délai, il est trop tard pour participer au RAP. Pour éviter des problèmes de délai, il est cependant recommandé d'effectuer tous les retraits (dans la même année civile) avant de notarié la transaction.



Dans l'interprétation fédérale # 2015-0610201E5, l'ARC précise qu'un particulier est réputé acquérir un logement en copropriété (comme une unité de condominium) le jour où il a le droit d'en prendre possession. De l'avis de l'ARC, le moment où le particulier reçoit les clés du logement et le moment où il convient avec le vendeur qu'il peut emménager sont des éléments déterminants. Notre compréhension est que cette présomption ne s'applique pas à tous les types de logements puisque le libellé de l'alinéa 146.01(2)b) LIR est très clair et précise que le particulier qui accepte d'acquérir un logement en copropriété est réputé l'acquérir le jour où il a droit d'en prendre possession. En anglais, la Loi fait référence à un « condominium unit ». Vous pouvez aussi consulter la décision Chitalia, (2017) CCI 227, où cette règle a été appliquée défavorablement pour le contribuable.

Date limite pour notarié

La règle générale est qu'il faut notarié la transaction au plus tard le 1^{er} octobre de l'année suivant celle du ou des retraits. Ce délai peut être prolongé lorsque certaines conditions précises sont respectées. Veuillez consulter la page Web du site de l'ARC dédiée au RAP pour en connaître davantage sur cette possibilité. Ainsi, pour des retraits effectués en 2020, la transaction doit être notariée avant le 1^{er} octobre 2021.

4.6.1 **Date limite pour retirer les fonds du REER dans le cadre d'une autoconstruction**

Dans le cas d'une autoconstruction, l'ARC a mentionné que la date d'acquisition de l'habitation (afin de déterminer la date limite pour retirer les fonds du REER) est la date où la propriété devient habitable (eau courante, électricité, chauffage, salle de bain fonctionnelle, etc.). C'est donc à partir du moment où une personne pourrait y habiter dans des conditions raisonnablement normales que l'habitation est considérée comme acquise dans un tel cas. Par conséquent, c'est à partir de cette date que les délais mentionnés précédemment s'appliqueront.

4.7 Impossibilité de retirer des fonds en provenance d'un REER immobilisé ou d'un compte de retraite immobilisé (CRI)

Si le participant possède des fonds dans un REER immobilisé ou dans un compte de retraite immobilisé (CRI) suite au transfert de la valeur actuelle de son régime de retraite avec son ex-employeur, **il ne pourra malheureusement pas utiliser** ces fonds dans le cadre du RAP puisqu'ils ne peuvent généralement être retirés qu'en les faisant transiter par un fonds de revenu viager (« FRV ») qui est essentiellement un FERR « immobilisé », et ce, avec d'importantes restrictions. Certaines techniques de dé-immobilisation progressive des CRI et REER immobilisés permettent cependant de se bâtir un REER « ordinaire » à moyen terme.

4.8 Retrait en provenance d'un REER d'un fonds de travailleurs (Fondation ou Fonds de solidarité FTQ)

Les politiques d'achat de gré à gré des fonds de travailleurs permettent au rentier d'un régime enregistré d'épargne-retraite (REER), dans lequel des actions d'un fonds de travailleurs ont été transférées, de demander que les actions détenues par le REER soient rachetées, en tout ou en partie, afin qu'il puisse participer au régime d'accession à la propriété (RAP) sous réserve de conditions précises. Alors qu'il fallait auparavant que le particulier ait notamment **utilisé ses autres REER avant d'envisager cette solution**, cela **n'est plus le cas pour les REER détenus au Fonds de solidarité FTQ et à Fondation**. Du côté du Fonds de Solidarité FTQ, une annonce a été effectuée en juillet 2017 à cet égard. Pour Fondation, cette nouvelle règle s'appliquerait depuis janvier 2018 selon une information reçue de la part d'une représentante de Fondation. De plus, dans le prospectus de Fondation, l'exigence d'avoir utilisé tous les autres REER admissibles au RAP avant d'effectuer un retrait RAP des REER de Fondation a été retirée. Cela veut donc dire qu'un particulier qui détient des REER au Fonds de solidarité FTQ et chez Fondation peut désormais retirer ces REER dans le cadre du RAP sans avoir nécessairement encaissé ses autres REER.



Pour quelques stratégies fiscales très rentables à cet égard, veuillez consulter la section 5.2.2 du présent document.

Lorsqu'un particulier a obtenu le rachat d'actions émises par un fonds de travailleurs pour participer au RAP (actions d'origine), il doit effectuer son remboursement en acquérant chaque année des actions de remplacement pour un montant généralement égal à 1/15 du montant reçu en raison du rachat de ses actions d'origine. Autrement dit, le remboursement du RAP doit, dans un tel cas, avoir lieu dans le même REER (Fondation ou Fonds de solidarité FTQ) que celui où les sommes ont été retirées.

L'acquisition des actions de remplacement ne donnera évidemment pas droit au crédit d'impôt relatif à l'acquisition d'actions d'un fonds de travailleurs dans un tel cas, car le crédit a déjà été accordé dans le passé.



Rien n'empêche cependant de cotiser au REER d'un fonds de travailleurs et de désigner une telle cotisation comme remboursement du RAP pour profiter du crédit d'impôt de 15 % au fédéral et de 15 % ou 20 % au Québec. Toutefois, le crédit d'impôt est disponible **uniquement** si le retrait REER dans le cadre du RAP s'est fait à partir d'un REER qui n'était pas un REER d'un fonds de travailleur.

Pour certaines familles à revenus modestes, l'effet combiné des crédits d'impôt de 30 % (ou 35 %) et de l'ensemble des économies d'impôt et des impacts sur les prestations sociofiscales (notamment l'Allocation canadienne pour enfants), sur le crédit de TPS, sur le crédit d'impôt pour solidarité, la cotisation à l'assurance médicaments, la prime au travail au Québec ainsi que sur l'Allocation pour les travailleurs au fédéral devraient les inciter à rembourser le minimum plutôt que d'inclure le 1/15 (remboursement minimum non effectué) dans le revenu.

Par ailleurs, lorsque, pour une année, un particulier omet de se conformer à l'obligation d'acquérir des actions de remplacement (donc de rembourser le montant minimal prévu au RAP), en plus d'avoir à ajouter le montant du remboursement non effectué à ses revenus, un impôt spécial doit être acquitté sur la différence entre le montant qu'il avait l'obligation d'investir pour cette année en actions de remplacement et le montant qu'il a effectivement investi, le tout considéré sur une base cumulative. Alors que cette règle existait au Québec depuis de nombreuses années, elle a vu le jour au fédéral (à l'article 211.81 LIR) le 24 octobre 2012.

Au Québec, le taux de l'impôt spécial est de 15 % à l'égard des actions du Fonds de solidarité FTQ. Pour les actions de Fondation, ce taux est de 15 %, 20 % ou 25 %, selon la date où les actions d'origine ont été acquises. Au fédéral, le nouvel article 211.81 LIR est venu corriger cette « anomalie » en créant un impôt spécial équivalent au crédit obtenu lors de l'achat des actions en cas de non-remboursement du 1/15 du RAP (ou du 1/10 du REEP) qui devait être effectué au Fonds FTQ ou à Fondation, et ce, depuis l'année d'imposition 2012. Avec la baisse du taux du crédit fédéral à 10 % pour 2015 seulement, cet impôt spécial variera entre 10 % et 15 % dans le futur au fédéral.



Le taux de l'impôt spécial dépend du taux du crédit d'impôt qui a été octroyé au particulier lors de sa cotisation initiale au REER du fonds de travailleur. Nous ignorons cependant pour l'instant comment le calcul s'effectue avec précision lorsque les retraits proviennent de cotisations qui ont bénéficié d'un taux de 15 % alors que d'autres ont bénéficié d'un taux de 20 % ou 25 % (y a-t-il un ordre quelconque à suivre?).

Avant 2010, il était prévu que l'impôt spécial au Québec ne s'appliquait cependant pas pour une année donnée lorsque, au plus tard 60 jours après la fin de l'année, le particulier se trouvait dans une situation où il pouvait obtenir le rachat de ses actions, que ce soit de plein droit ou en application d'une politique d'achat de gré à gré, sauf si ce rachat était effectué pour lui permettre de participer au RAP. Cette petite exception, selon le gouvernement, portait atteinte aux principes sous-jacents aux mesures destinées aux actionnaires des fonds de travailleurs.

Pour maintenir l'intégrité des règles relatives à l'acquisition d'actions de remplacement, la législation fiscale a été modifiée pour prévoir qu'à compter de l'année d'imposition 2010, un particulier qui n'a pas rempli son obligation d'acquiescer des actions de remplacement pour une année donnée ne peut se soustraire à l'impôt spécial déterminé pour cette année au motif qu'il pourrait demander, au plus tard 60 jours après la fin de celle-ci, le rachat d'actions d'origine émises en sa faveur, s'il peut déduire, dans le calcul de son impôt autrement à payer pour l'année, un montant au titre du crédit d'impôt relatif à l'acquisition d'actions d'un fonds de travailleurs à l'égard d'un montant versé par lui pendant la période de 15 ans, au cours de laquelle il doit procéder à l'acquisition d'actions de remplacement ou dans les 60 jours suivant la fin de cette période.

4.9 Retrait en provenance d'un REER de conjoint

Les retraits dans le cadre du RAP peuvent provenir d'un REER dans lequel le conjoint a cotisé et dont le participant est bénéficiaire.

Ainsi, il est possible pour un participant de retirer des sommes d'un REER dans lequel son conjoint a cotisé et dont il est bénéficiaire sans que les règles d'attribution du « 3 x 31 décembre » ne s'appliquent.

Le conjoint pourrait donc cotiser dans un REER au profit de son conjoint (le participant au RAP) en février 2021 (et avoir la déduction REER dans sa déclaration 2020) et le participant bénéficiaire du REER pourrait retirer les sommes 90 jours après la cotisation (dans le cas où il n'y avait aucune autre somme dans le REER et que le conjoint veut profiter de la déduction).

Nous vous rappelons que lors d'un retrait dans le cadre du RAP, les règles d'attribution du « 3 x 31 décembre » ne s'appliquent tout simplement pas (le retrait n'étant pas imposable).



- 1 - Dans l'interprétation # 2008-026991117, l'ARC a confirmé que l'ajout au revenu du participant du montant non remboursé annuellement dans le cadre du RAP (1/15) n'est pas assujéti aux règles d'attribution du « 3 x 31 décembre », même si le retrait provient d'un REER de conjoint.
- 2 - Dans les cas où le retrait RAP est effectué d'un REER de conjoint et que les remboursements sont effectués dans un nouveau REER dans lequel uniquement le particulier (et non son conjoint) peut cotiser, les retraits imposables dans le futur de ce nouveau REER ne seront pas assujéti à la règle du « 3 x 31 décembre » selon l'interprétation fédérale # 2012-0462061E5.

4.10 Retrait en provenance d'un RVER via un transfert à un REER aux fins du RAP ou du REEP

Suite à l'arrivée des RVER (en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2014), il sera possible « indirectement » pour un particulier d'utiliser les sommes en provenance de son RVER (mais uniquement à l'égard des cotisations qu'il a lui-même effectuées, donc la portion non immobilisée du RVER) pour participer au RAP ou au REEP. Pour se faire, il devra cependant transférer les sommes de son RVER directement à un REER et ensuite, effectuer le retrait dans le cadre du RAP ou du REEP.

5. LES COTISATIONS AU REER ET LES DÉDUCTIONS AFFÉRENTES

La grande majorité des « premiers acheteurs » dans le cadre du RAP n'ont pas déjà accumulé 35 000 \$ dans leur REER ou n'ont pas effectué toutes les contributions à leur REER (ou au REER de leur conjoint) qu'ils auraient pu faire. Il en est de même pour leur conjoint. Voici certaines stratégies qui permettent d'optimiser l'utilisation du RAP.

5.1 Cotiser, attendre 90 jours et effectuer le retrait : la solution

Il existe une seule règle qui peut empêcher les contribuables de cotiser à leur REER et de retirer les fonds immédiatement de leur REER. Cette règle qui a pour effet de refuser la déduction fiscale relative à la contribution au REER est facile à contourner, car tout ce qui est demandé, c'est un délai de 90 jours entre une cotisation et un retrait afin de conserver la déduction fiscale.

De plus, cette règle est inapplicable si la juste valeur marchande du solde de ce REER après le retrait est supérieure aux cotisations effectuées à l'intérieur de ce délai de 90 jours à ce REER. Notez que cette règle de 90 jours pour conserver la déduction fiscale s'applique régime par régime (REER par REER). Or, comme un particulier peut avoir plusieurs REER, il doit faire attention de ne pas faire le test globalement.

Exemple

Au 1^{er} avril, le solde du REER de Madame est de 15 000 \$. Madame effectue à cette date une cotisation à son REER de 20 000 \$. Si le REER ne perd pas de valeur, Madame pourrait effectuer un retrait de 15 000 \$ dans le cadre du RAP sans avoir à attendre le délai de 90 jours (qui est nécessaire pour profiter de la déduction à l'égard de la cotisation de 20 000 \$). Toutefois, si elle veut également retirer le montant de 20 000 \$ dans le cadre du RAP (et profiter de la déduction), elle devra attendre le 1^{er} juillet pour retirer ce montant de 20 000 \$.

Aussi, un contribuable qui possède une somme dans son REER provenant du transfert d'une allocation de retraite (indemnité de départ) n'a pas à attendre la période de 90 jours avant que ces fonds soient disponibles pour le RAP. Il peut donc faire le retrait même si le transfert a été effectué dans le REER depuis moins de 90 jours, à condition que la somme ait été versée au REER en vertu de la règle du 2 000 \$ par année de service antérieure à 1996 (plus 1 500 \$ par année de service antérieure à 1989 dans certains cas).

5.2 La stratégie désormais bien connue : l'emprunt de 90 jours

La clé du RAP est qu'il est possible de cotiser à son REER (ou à celui de son conjoint), attendre 90 jours et retirer les fonds sans impôt pour acquérir une habitation admissible et conserver sa déduction fiscale.

Donc :

- Cotisations au REER (jusqu'à concurrence des droits de cotisation inutilisés)
- + Attente de 90 jours minimum
- + Retrait des fonds, sans impôt
- = Déductions fiscales


Or, comme il n'y a aucun « suivi » obligatoire dans la Loi à l'égard des fonds retirés du REER, rien n'empêche un particulier d'utiliser la stratégie suivante s'il n'a pas les liquidités nécessaires.

Étape 1

Examen de l'avis de cotisation fédéral afin de déterminer le montant des cotisations possibles accumulées depuis 1991 et de déterminer si les contributions seront effectuées à son REER ou au REER de son conjoint.

Étape 2

L'institution financière fait un prêt temporaire de 35 000 \$ (ou moins) au client pour une durée minimum de 90 jours, lequel montant est déposé par l'institution financière dans un REER au nom du client ou du conjoint selon le cas; le client devra payer des intérêts, non déductibles d'impôt, pour la durée du prêt, mais en retour, la somme versée dans son REER générera, elle aussi, des intérêts.

 Le prêt temporaire peut cependant être supérieur à 35 000 \$ si le contribuable a un « espace REER » suffisant et qu'il cotise aussi (en partie) au REER de sa conjointe pour qu'elle retire des sommes de son REER en vertu du RAP. Cette stratégie est parfois utilisée dans le cas où un des conjoints a des revenus faibles ou inexistantes tandis que le conjoint qui contribue au REER a des revenus plus élevés.

Étape 3

Laisser la cotisation dans le REER pour une période d'au moins 90 jours.

Étape 4

Après la période minimale de 90 jours, retirer un maximum de 35 000 \$ du REER via le formulaire fédéral T1036. Pour ce faire, le particulier doit avoir conclu une offre d'achat acceptée par le vendeur.

Étape 5

L'institution financière dépose l'argent dans le compte régulier du client.

Étape 6

Rembourser le prêt temporaire à même les fonds retirés du REER.

Dès que le client a en main ses reçus de cotisation REER et autres documents nécessaires à la préparation de ses déclarations fiscales (en février ou mars), il devrait faire traiter immédiatement ses déclarations fiscales afin d'obtenir ses remboursements d'impôt le plus rapidement possible.

5.2.1 Quelques commentaires sur le « rendement » de cette stratégie

Le particulier qui utilise cette stratégie aura alors comme seul flux monétaire (« *cash flow* ») les remboursements d'impôts et de programmes sociofiscaux (à ne pas oublier, car ils peuvent être nombreux et très rentables selon la situation du contribuable) provenant des déductions fiscales pour ses cotisations REER qui ont « dormi » pendant 90 jours dans son REER (et/ou celui de son conjoint). **Malheureusement, cette stratégie est fort mal comprise, car dans la très grande majorité des cas, elle s'avérera très rentable, sous réserve des commentaires qui suivent.**

Premièrement, nous tenons à préciser que nous nous en tiendrons à une approche mathématique et non pas à juger si, à cause de cette stratégie, des personnes n'ayant pas la capacité d'acheter une maison s'en sont procuré une quand même. Nous supposons aussi que de telles personnes effectueront leurs « remboursements RAP » de 1/15 chaque année (même si selon l'ARC, un pourcentage loin d'être négligeable de contribuables n'effectuent pas leur remboursement RAP au complet dans une année. Dommage...). D'autre part, nous n'avons pas à commencer à inclure des critères de jugement à cet égard. Nous vous rappelons que si nous devons commencer à rajouter de tels critères de comportement dans une analyse, nous devrions peut-être aussi nous demander si le REER est une bonne chose pour une personne mariée (en raison de possibilités de divorce et de partage) ou encore si cela est une bonne idée d'avoir un troisième enfant (en raison du coût des études, etc.). Bref, nous allons nous en tenir aux calculs mathématiques.

Pour faire les calculs, nous avons demandé (il y a plusieurs années) à un actuaire d'effectuer une comparaison entre quelques scénarios.

Dans son rapport de 7 pages très détaillé, il a comparé cette stratégie (impliquant des cotisations de 25 000 \$ à un REER effectuées par un particulier dans le cadre d'un emprunt temporaire de 90 jours) avec celle où le contribuable cotiserait 1 667 \$ par année à son REER pendant 15 ans. Apportons immédiatement quelques précisions pour aider à la compréhension.

Dans le cas où le contribuable emprunte temporairement pour 90 jours une somme de 25 000 \$ pour cotiser massivement à son REER (car il possède d'importants droits inutilisés de cotisation), il obtient en réalité ses remboursements d'impôt presque immédiatement (en mars ou avril de l'année suivante ou possiblement sur 2 ans s'il répartit la déduction sur plus d'une année). Cependant, hormis le coût de financement minime pour 90 jours (3 mois) via l'emprunt temporaire (estimé à environ 437,50 \$ (soit $3/12 \times 25\,000 \times 7\%$), la situation véritable est que le particulier obtient presque immédiatement ses remboursements d'impôt à l'égard de cotisations qu'il fera « en réalité » sur 15 ans (soit l'équivalent de son remboursement « RAP » sur 15 ans qui sera de 1 667 \$). En effet, il obtient aujourd'hui ses remboursements d'impôt pour ni plus ni moins que ses cotisations futures (non déductibles) de 1 667 \$ qu'il fera sur 15 ans dans le cadre du remboursement « RAP ». Voilà pourquoi nous avons comparé cette stratégie avec celle où le contribuable n'utiliserait pas la stratégie « RAP » susmentionnée, mais opérerait plutôt pour une cotisation déductible annuelle de 1 667 \$ dans un REER pendant 15 ans. Nous avons supposé des économies fiscales de 40 % dans tous les scénarios de déductibilité. Attention aux « chialeux » qui auraient tendance à penser que l'on surestime le taux des économies fiscales et sociofiscales dans le cas du scénario de la cotisation massive de 25 000 \$ par rapport à celle annuelle de 1 667 \$. Vous êtes probablement « dans le champ » dans la plupart des situations. En effet, la multiplicité des programmes sociofiscaux fera souvent en sorte que les économies seront plus importantes sur les derniers dollars déduits que sur les premiers déduits (voir les courbes de Claude Laferrière sur notre site Web au besoin). De toute façon, nous avons aussi effectué des scénarios à 32 % et à 28 % d'économies fiscales (et sociofiscales), des chiffres définitivement trop bas face à la réalité (sauf pour une stratégie « RAP » mal planifiée dès le départ). N'oubliez pas qu'il est aussi désormais possible de bonifier partiellement cette stratégie en utilisant les fonds de travailleurs pour une partie des cotisations au REER.

Donc, en supposant un rendement de 5 % sur les placements dans la simulation des deux scénarios, nous obtenons un **avantage de 6 725 \$ au bout de 15 ans** rattaché au scénario de la stratégie RAP impliquant un emprunt temporaire de 25 000 \$ comparativement à la stratégie de la cotisation annuelle déductible de 1 667 \$ pendant 15 ans. Dans le cas d'un couple, la stratégie peut potentiellement être doublée. Nous avons aussi effectué d'autres simulations impliquant un CELI et aussi un compte non enregistré.

Par conséquent, la stratégie RAP de l'emprunt temporaire de 90 jours pour rattraper les droits inutilisés de cotisation à un REER n'est pas à rejeter, loin de là. Chaque situation demeure cependant un cas spécifique. Ceci étant dit, les particuliers ne devraient pas, en raison de cette stratégie, acheter une maison qu'ils n'auraient autrement pas les moyens de se payer.

5.2.2 Bonification de la stratégie par une cotisation partielle au Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (FSTQ) ou à Fondation

Notes du CQFF Cette stratégie ne fonctionne que si **LE PLAFOND D'ÉMISSION des actions par le FSTQ** n'est pas atteint (comme cela est survenu le 21 novembre 2019 alors que les souscriptions de sommes forfaitaires au FSTQ furent suspendues jusqu'au 31 mai 2020). L'utilisation du REER de Fondation pourrait alors être envisagée si le plafond d'émission n'est pas atteint (voir plus loin pour les rendements historiques de Fondation).

Étant donné que des crédits d'impôt additionnels de 30 % s'appliquent à une cotisation au REER effectuée pour l'achat d'actions du FSTQ (en plus de la déduction REER) et qu'historiquement, les rendements ont été bons pour le FSTQ (voir plus loin), pourquoi ne pas bonifier ladite stratégie expliquée à la section 5.2? En effet, pourquoi ne pas effectuer une cotisation REER de 5 000 \$ au REER du FSTQ et de 30 000 \$ au REER de son institution financière afin d'accéder à des crédits d'impôt additionnels de 30 % sur les 5 000 \$ déposés au REER du FSTQ (soit des crédits de 1 500 \$)?

Mieux encore, si la cotisation au REER est effectuée **dans les 60 premiers jours** de l'année civile (par exemple, les 60 premiers jours de 2021), vous pourriez considérer de cotiser 10 000 \$ au FSTQ, soit 5 000 \$ pour les crédits d'impôt de 30 % du FSTQ de 2020 et 5 000 \$ pour les crédits d'impôt de 30 % du FSTQ de 2021 tout en réclamant la déduction REER de 10 000 \$ immédiatement pour 2020. En effet, le crédit d'impôt au FSTQ est limité à 30 % de 5 000 \$ par année civile, ce qui n'est pas le cas de la déduction fiscale rattachée à une cotisation REER.

Notez aussi que d'autres combinaisons de contributions au FSTQ (ou à Fondation) sont possibles pour atteindre le seuil « doublé » de 10 000 \$ au total (à savoir 5 000 \$ de cotisations à un fonds de travailleurs par année civile). À titre d'exemple seulement, ce pourrait être un versement de 5 000 \$ en septembre 2020 au FSTQ (pour le crédit d'impôt de FSTQ pour 2020) et de 5 000 \$ en janvier 2021 au FSTQ (pour le crédit d'impôt de 2021), pourvu que chacune des sommes cotisées dans de tels REER y soit demeurée pendant au moins 90 jours dans ledit REER, et ce, afin de ne pas perdre la déduction fiscale. Et n'oubliez pas que tous les retraits doivent être effectués dans la même année civile (ou en janvier de l'année suivante). Voir la section 4.2 à cet égard.

Il va de soi que la valeur des crédits d'impôt additionnels offerts par les fonds de travailleurs aura l'effet de « bonifier » le rendement de la stratégie avec l'emprunt temporaire de 90 jours. Cela pourrait notamment aider les particuliers dont le taux marginal se situe dans les paliers plus faibles (tout en étant assujettis à l'impôt toutefois).

Le remboursement du RAP (1/15) doit se faire au fonds de travailleurs d'où les fonds ont été retirés

Le remboursement du RAP (minimum 1/15 par année) à l'égard des sommes retirées de FSTQ devra cependant se faire au REER-FSTQ, mais, comme nous le démontrons ci-dessous, les rendements historiques furent respectables. Si les sommes ont été retirées de Fondation, le remboursement RAP devra se faire à Fondation (et non pas à FSTQ).

Rendement historique du FSTQ

Selon le site Web du FSTQ, les rendements historiques (sans tenir compte des crédits d'impôt) du fonds de travailleurs furent les suivants (au 31 mai 2020) :

- 1 an : 0,8 %
- 3 ans : 5,3 %
- 5 ans : 5,9 %
- 10 ans : 6,4 %

Des rendements plus faibles dans le cas de Fondation

La même stratégie peut être appliquée avec Fondation plutôt qu'avec le FSTQ. N'oubliez pas que les cotisations admissibles aux fins du calcul des crédits d'impôt pour chaque année civile pour l'ensemble des fonds de travailleurs (FSTQ et Fondation) sont limitées à 5 000 \$. Toutefois, les rendements historiques de Fondation sont moins bons bien qu'ils s'améliorent progressivement (n'oubliez pas que le contribuable devra effectuer le remboursement RAP (1/15 par année) à Fondation à l'égard des sommes retirées de Fondation. Selon le site Web de Fondation, le rendement composé annuel fut le suivant au 31 mai 2020 (sans tenir compte des crédits d'impôt) :

- 1 an : 3,6 %
- 3 ans : 3,9 %
- 5 ans : 4,2 %
- 10 ans : 3,3 %

La valeur des crédits d'impôt additionnels (actuellement de 35 % à Fondation) ne peut cependant pas être ignorée.

Notes du CQFF Assurez-vous de vérifier la valeur des actions de FSTQ et de Fondation lors d'un rachat dans le cadre du RAP, car une réévaluation du prix est effectuée deux fois par année. En cas de récession soudaine, cela pourrait avoir un impact.

5.2.3 La SCHL et la mise de fonds minimale de 5 %

L'utilisation très fréquente de la technique de l'emprunt temporaire de 90 jours afin de cotiser au REER et ainsi obtenir de substantiels remboursements d'impôt servant comme unique source de mise de fonds n'a pas nécessairement plu à la SCHL (Société canadienne d'hypothèque et de logement).

Elle avait donc modifié ses exigences il y a quelques années. Ainsi, un remboursement d'impôt ne devait pas constituer la mise de fonds minimale de 5 %. L'emprunteur doit prouver que sa mise de fonds minimale de 5 % provient de fonds qui lui sont propres et provient d'une source autre que des remboursements d'impôt découlant de la stratégie de l'emprunt temporaire. Soudainement, depuis ce temps, on a vu apparaître la prolifération des lettres de don des parents des emprunteurs comme source du 5 % ou encore les incitatifs financiers des prêteurs hypothécaires.

5.3 L'objectif recherché : remplir les REER jusqu'à 35 000 \$ au minimum

Le retrait maximum des REER est désormais fixé à 35 000 \$ par participant. Dans un couple, cela signifie donc 70 000 \$. Afin de maximiser l'utilisation du RAP, il faut donc chercher à accumuler 35 000 \$ dans son REER et 35 000 \$ dans celui de son conjoint avant d'effectuer les retraits.

N'oubliez pas que si vous contribuez au REER de votre conjoint, c'est vous qui aurez la déduction fiscale même si c'est le conjoint qui retirera les fonds du REER (et qui aura l'obligation de rembourser les sommes au REER sur 15 ans).

5.4 Comment combler les REER jusqu'à 35 000 \$: pour mettre fin au Musée des horreurs!

Malheureusement, la vraie vie démontre qu'actuellement, la plupart des participants au RAP n'utilisent pas le régime au maximum ou encore utilisent les mauvaises stratégies. Dans certains cas, c'est un véritable musée d'horreur et de mauvais conseils.

Si le particulier ou son conjoint n'ont pas encore accumulé 35 000 \$ dans leur REER et s'ils ont encore des droits de cotisation au REER inutilisés, voici six options faciles à utiliser :

Option 1

Si le particulier a suffisamment de droits de cotisation inutilisés au REER, il devrait contribuer à son REER et/ou au REER de son conjoint si ce dernier n'a pas encore atteint le seuil magique de 35 000 \$. Étant donné que c'est celui qui a contribué au REER qui aura droit à la déduction, cette stratégie peut même être utilisée en faveur d'un conjoint qui ne travaille pas ou qui n'a aucun revenu.

Option 2

À compter du 1^{er} janvier d'une année, le particulier peut estimer ses nouveaux droits de cotisation à un REER (qui apparaîtront sur son avis de cotisation fédéral qu'il recevra au printemps) et les ajouter à ceux indiqués sur ses avis de cotisation de l'année précédente. Trop de personnes oublient ces nouveaux droits de cotisation. Notez cependant que ces nouveaux droits ne seront déductibles que dans la déclaration de cette nouvelle année (ou dans les années subséquentes). Il ne s'agit pas de cotisations excédentaires.

Exemple

Le 12 janvier 2021, François, 27 ans, fait une offre d'achat sur une maison, laquelle est acceptée par le vendeur. La prise de possession se fera le 1^{er} juillet 2021. François n'a pas d'argent accumulé dans son REER et gagne un salaire annuel de 50 000 \$. Son avis de cotisation reçu en mai 2020 (suite à la production de sa déclaration 2019) indique qu'il peut cotiser 29 000 \$ en 2020 à son REER. Cependant, étant donné que l'année civile 2021 est entamée, François a de nouveaux droits de cotisation REER de 9 000 \$ (18 % de 50 000 \$). Il devrait donc cotiser immédiatement en 2021 (c'est-à-dire avant le 1^{er} mars 2021) 35 000 \$ à son REER pour une période minimale de 90 jours avant d'effectuer les retraits du REER dans le cadre du RAP. Dans des déclarations fiscales de 2020, il pourra déduire jusqu'à 29 000 \$ (soit le montant indiqué sur son avis de cotisation fédéral reçu en mai 2020). La différence, soit 6 000 \$ (35 000 \$ - 29 000 \$), ne sera déductible que dans ses déclarations fiscales de l'année 2021 (ou des années subséquentes), car il s'agit de nouveaux droits de cotisation afférents à l'année civile 2021.

Option 3

Faire jusqu'à un maximum de 2 000 \$ de cotisations excédentaires à son REER et qui seront déductibles dans les années futures (lorsque de nouveaux droits de cotisation se rajouteront).

Option 4

Que le conjoint se serve de l'option 2 ou de l'option 3 pour « remplir » son propre REER ou celui du contribuable (son conjoint).

Option 5

Utiliser la technique du « RAP à RAP ». Lorsque deux conjoints sont éligibles à participer au Régime d'accèsion à la propriété (RAP), il est possible d'utiliser la technique du « RAP à RAP » dans le cas où un particulier a des sommes accumulées dans son REER tandis que son conjoint n'a que des droits de cotisation accumulés à son REER (ou n'a pas encore accumulé 35 000 \$). Il s'agit simplement pour le particulier de retirer 35 000 \$ sans impôt de son REER (avant l'achat de la maison), de prêter la somme retirée du REER (sans intérêt) à son conjoint qui l'investira dans son propre REER pendant 90 jours et le retirera à son tour sans impôt (avant l'achat de la maison). Ainsi, il n'est pas nécessaire de faire intervenir l'institution financière pour consentir un prêt temporaire de 90 jours et on évite également les frais d'intérêt sur 35 000 \$ pendant 90 jours.

Cette technique peut aussi être utilisée seule (sans conjoint). Ainsi, le contribuable qui a 17 500 \$ accumulés dans ses REER et des droits de cotisation inutilisés de 17 500 \$ ou plus pourrait utiliser cette stratégie (en s'assurant de respecter les délais de 90 jours pour conserver la déduction et d'effectuer tous les retraits dans la même année civile ou en janvier de l'année suivante).

Option 6

Utiliser la stratégie « RAP-CELI » qu'on devrait plutôt appeler la stratégie « CELI-REER-RAP-CELI-REER ». À notre avis et contrairement à ce que nous avons lu et entendu à droite et à gauche, un particulier qui a les liquidités suffisantes pour sa mise de fonds n'aura pas à faire un choix entre le RAP et le CELI, mais il devrait plutôt combiner les deux régimes. Dans l'ordre, la stratégie à planifier pourrait avoir l'air de ceci (certaines variantes pourraient aussi être envisagées), en supposant que le particulier a contribué à son CELI depuis quelques années et qu'il a accumulé un montant d'au moins 35 000 \$:

- i) lorsque vient le temps de s'acheter une maison (disons en 2020), il retire 35 000 \$ du CELI et verse la somme dans son REER pour la période minimale de 90 jours nécessaire pour qu'il ait droit à sa déduction fiscale; on suppose évidemment qu'il a des droits de cotisation inutilisés à son REER qui sont d'au moins 35 000 \$ dans notre exemple;
- ii) après le délai de 90 jours, il retire sans impôt une somme de 35 000 \$ de son REER dans le cadre du « RAP » (régime d'accèsion à la propriété). Encore une fois, on suppose qu'il remplit toutes les conditions usuelles pour effectuer son retrait « RAP » sans impôt;
- iii) il contribue 35 000 \$ à son CELI avec le retrait « RAP », mais seulement l'année civile suivant son retrait du CELI effectué à l'étape i). N'oubliez pas qu'il aura assurément des droits inutilisés de cotisation à son CELI en 2021 dans notre exemple étant donné que le retrait de 35 000 \$ effectué du CELI en 2020 lui a automatiquement généré de nouveaux droits de 35 000 \$ (en plus de son « plafond annuel » pour 2021);
- iv) grâce à sa cotisation de 35 000 \$ à son REER en 2020, il obtiendra des remboursements d'impôt (incluant les effets sur les prestations sociofiscales) de 10 000 \$ (en supposant un taux d'imposition marginal réel de 40 %). Ce remboursement lui permettra d'accroître sa mise de fonds sur sa maison, de payer des dettes, de cotiser à un REEE, etc.;
- v) avec la contribution de 35 000 \$ au CELI en 2021, il acquiert des placements. Si les placements lui génèrent des rendements annuels de 6,75 % dans le CELI (et même un peu moins que cela en raison du délai de grâce avant que ne commence la période de remboursement du « retrait RAP » sur 15 ans), le rendement annuel du CELI lui permettra de verser à son REER le remboursement minimum annuel de 2 333 \$ ($35\,000 \$ \div 15$ ans) exigible à l'égard du retrait RAP. Et à la fin de la période de 15 ans, il aura encore (dans notre exemple) au moins 35 000 \$ dans son CELI ainsi que des droits de cotisations additionnels au CELI (causés par les retraits annuels de 2 333 \$). Dans son REER, il aura alors un total de 35 000 \$ plus les rendements obtenus progressivement au fil des 15 ans sur les 2 333 \$ remboursés annuellement à son REER. Et surtout, il aura épargné et remboursé son « RAP » sans trop d'efforts.

5.5 Quand et comment utiliser la déduction pour les cotisations effectuées au REER

- i) **En ce qui a trait à la cotisation effectuée au REER correspondant au montant indiqué sur l'avis de cotisation fédéral :**

Elle peut être déduite l'année même; par contre, il n'y a aucune obligation de **tout** déduire dans l'année même. Puisqu'il n'y a pas de temps limite pour utiliser toute la déduction REER auquel le contribuable a droit, il pourrait être plus avantageux financièrement de reporter une partie de la déduction REER à une année ultérieure. Ainsi, il est préférable de faire des simulations fiscales afin de ne pas faire perdre inutilement au contribuable des déductions ou des crédits d'impôt non remboursables. **Cette erreur est très fréquente en pratique.**

La déduction demandée au provincial doit être la même qu'au fédéral. Il est donc important de simuler les deux déclarations afin de déterminer le montant à déduire au fédéral et qui deviendra automatiquement le montant à déduire au provincial.

En ce qui a trait aux nouveaux droits de cotisation qui sont générés à partir du 1^{er} janvier de l'année et qui n'apparaissent pas sur l'avis de cotisation de l'année précédente, nous vous référons aux explications (incluant un exemple chiffré) mentionnées à l'option 2 de la section 5.4.

ii) En ce qui a trait à la cotisation excédentaire (maximum 2 000 \$) :

Elle doit être déduite dans les années futures. Avec la cotisation excédentaire de 2 000 \$, le particulier s'assure aujourd'hui d'une déduction fiscale de 2 000 \$ pour les années à venir, et ce, au fur et à mesure qu'il se bâtit de nouveaux droits de cotisation REER.

Si le particulier se retrouve avec une cotisation excédentaire supérieure à 2 000 \$, il lui sera possible de désigner l'excédent de 2 000 \$ comme remboursement au solde de son RAP pour éviter de payer la pénalité de 1 % par mois sur les cotisations excédentaires ou pour éviter de demander un remboursement de cotisations non déduites.

Cette petite stratégie s'avère encore exacte et repose sur l'application du paragraphe 146.01(3) LIR dans le cas du RAP. Ceci étant dit, nous vous rappelons que cela sera possible seulement à l'égard des cotisations versées dans son propre REER (et non pas celles versées dans celui de son conjoint) et seulement si elles ont été versées dans l'année ou dans les 60 jours qui suivent la fin de l'année.

Il est donc important de réfléchir à l'application de cette stratégie dès la production de la déclaration fiscale fédérale où un excédent de cotisations (excédent pénalisable à raison de 1 % par mois sous réserve de la limite de 2 000 \$ non pénalisable) est constaté et non pas d'attendre à une année ultérieure pour faire la désignation à l'annexe 7.

Si jamais la désignation n'a pas été effectuée à l'annexe 7 à temps, il y aurait peut-être lieu de demander un redressement à l'annexe 7 de l'année antérieure concernée, et ce, en vertu des « dispositions d'allègement » (anciennement appelé le dossier « Équité »). Nous ne pouvons vous confirmer si l'ARC vous accordera alors sa bénédiction, mais vous n'avez rien à perdre à le demander **en précisant que vous ne connaissiez pas cette possibilité**. Un de nos fidèles participants (qui connaît très bien son cartable de formation du CQFF!) a d'ailleurs suivi notre conseil et il a demandé d'appliquer une cotisation excédentaire effectuée il y a 8 ans (et que l'ARC venait justement de constater pour imposer la pénalité de 1 %, par mois au contribuable) contre son solde RAP d'il y a 8 ans! Et vous savez quoi? L'ARC a corrigé le tout. Ce précieux conseil a permis de réduire la facture fiscale rattachée à l'excédent REER d'environ 50 % en plus de convertir des remboursements RAP d'années ultérieures en cotisations déductibles (car il n'y avait alors plus de solde RAP à rembourser). Bravo Robert Turgeon, CPA auditeur, CGA!


Pour ceux qui veulent connaître tous les détails sur les dispositions d'allègement au fédéral, veuillez consulter la Circulaire d'information IC07-1 publiée le 31 mai 2007 et disponible sur le site Web de l'ARC.

5.5.1 Des économies fiscales et sociofiscales beaucoup plus importantes que prévu


En pratique, beaucoup de particuliers et de conseillers sous-estiment de façon importante les économies fiscales et sociofiscales découlant des déductions REER. En plus des effets positifs provenant de la table d'impôt, de grosses déductions REER peuvent avoir des effets multiples sur plusieurs crédits d'impôt et versements sociofiscaux qui redeviendront disponibles suite à la baisse du revenu familial.

Nous vous référons aux excellentes courbes de Claude Laferrière disponibles sur le site Web du CQFF pour avoir une idée de la réelle économie que peut représenter une cotisation REER, mais rappelez-vous qu'il n'y a rien de mieux qu'une simulation avec les vrais « chiffres » d'un contribuable pour déterminer exactement les économies à être réalisées.

Bref, il ne faut pas négliger les économies fiscales (et sociofiscales). Il s'agit de montants substantiels dans bien des cas!

 Lorsque vous utiliserez les courbes de Claude Laferrière, faites cependant attention de ne pas tenir compte des hausses du taux d'imposition occasionnées par les contributions au RRQ, au RQAP ou à l'assurance-emploi qui sont calculées sur un revenu additionnel, mais qui ne sont pas réduites suite à une déduction REER.

5.6 Le RAP en symbiose avec le CELI : à utiliser quasi systématiquement en présence de droits inutilisés de cotisations à un CELI et de sommes déjà accumulées dans le REER

 La « symbiose » est une association intime, durable et à bénéfice mutuel entre deux organismes appartenant à des espèces différentes (comme le CELI et le REER), et ce, selon la définition disponible sur Wikipédia!

Souvent, les planificateurs financiers et conseillers en placement sont hésitants à retirer le maximum de 35 000 \$ d'un REER dans le cadre d'un RAP. S'il s'agit d'un couple, on parle de potentiellement doubler la stratégie (2 x 35 000 \$).

Or, **si votre client a des droits inutilisés de cotisation à un CELI** (surtout qu'il s'est accumulé en 2020 un potentiel de 69 500 \$ de droits de cotisation à un CELI depuis 2009) et qu'il possède des liquidités ou placements pouvant être vendus dans ses REER (ou encore en effectuant des retraits en nature de ses REER si cela est possible), pourquoi ne pas systématiquement utiliser le retrait RAP maximal de 35 000 \$ (s'il s'achète une maison et qu'il est admissible au RAP) pour déposer l'argent dans son CELI? Rappelez-vous que les fonds retirés du REER dans le cadre du RAP peuvent être utilisés à n'importe quelles fins. Il n'existe strictement aucune obligation de l'appliquer à l'achat de la maison. Il s'agit simplement d'être admissible à un retrait RAP. Évidemment, votre client souhaitera possiblement en utiliser une partie comme mise de fonds sur la maison (par exemple, pour réduire la prime d'assurance hypothécaire à la SCHL). Mais le solde pourrait être placé dans son CELI afin d'y effectuer les mêmes stratégies de placements qu'ils faisaient auparavant dans ses REER (ou d'autres stratégies). **L'avantage est évident. Les rendements s'accumuleront désormais complètement à l'abri de l'impôt, y compris s'il effectue d'éventuels retraits de son CELI pour le remboursement de son minimum annuel du RAP dans quelques années.**

Bref, pour un client discipliné, vous lui offrez une grande souplesse financière pour les années à venir. Alors, pourquoi ne pas utiliser la stratégie RAP au maximum dans des situations semblables? Une véritable stratégie « gagnant-gagnant » (win-win) dans la très grande majorité des situations semblables!

Notes du CQFF La stratégie du retrait maximum dans le cadre du RAP peut aussi être clairement considérée afin de contribuer à un ou des REEE pour les enfants du couple et ainsi rattraper les subventions inutilisées d'au moins 30 % à cet égard.

6. LE REMBOURSEMENT AU REER OU RPAC/RVER DES FONDS RETIRÉS DANS LE CADRE DU RAP

Comme on le sait, les sommes retirées du REER doivent être remboursées à un REER (ou un RPAC/RVER) du particulier (et non de son conjoint, même si le retrait dans le cadre du RAP provient d'un REER dont les cotisations provenaient à l'origine du conjoint) sur une période maximale de 15 ans (en réalité, on parle plutôt de presque 18 ans). Notez que certaines contributions au REER du particulier (à titre d'exemple, certains transferts, comme une allocation de retraite) ne peuvent pas être désignées comme remboursement au RAP. Les sommes peuvent être remboursées dans n'importe quel REER dont le participant au RAP est rentier, sans être nécessairement celui duquel le retrait a été effectué. Voir par contre la mise en garde à l'égard des REER de fonds de travailleurs à la section 4.8. Voici donc quelques règles de fonctionnement.

Notes du CQFF Afin d'alléger le texte, nous parlerons uniquement d'un remboursement à l'intérieur d'un REER, bien que celui-ci peut également être fait dans un RPAC ou un RVER du particulier.

6.1 Date du premier remboursement

Le premier remboursement est dû au plus tard 60 jours après la fin d'année du calendrier de la deuxième année suivant l'année dans laquelle le retrait a eu lieu, soit un délai de presque trois ans :

Exemple : retrait en 2019 → maximum : 2 mars 2022
retrait en 2020 → maximum : 1^{er} mars 2023

6.2 Aucun impact sur la participation au RAP lors de la vente de la maison

Si la maison est vendue, le participant n'a pas à rembourser son REER plus rapidement. Même si la vente de la maison se fait dans le cadre d'une séparation ou d'un divorce et que la totalité du produit de disposition de la résidence revient au conjoint du participant, c'est le participant qui a retiré les cotisations de son REER (et non pas son conjoint même si c'est ce dernier qui a cotisé au REER de son conjoint) qui devra tout de même rembourser les montants retirés dans le cadre de son RAP. Un client averti en vaut deux.

6.3 Un remboursement plus rapide est tout à fait possible

Les retraits effectués dans le cadre du RAP peuvent être remboursés plus rapidement; cependant, si une personne fait pour la première année un versement double, elle n'est pas exemptée de faire son versement pour la deuxième année, mais cela réduit l'ensemble de ses versements annuels des années subséquentes.

Plusieurs personnes ont à cœur de rembourser au plus vite les REER retirés en vertu du RAP alors qu'il est plus profitable de rembourser le minimum annuel et d'effectuer plutôt ses contributions annuelles entièrement déductibles au REER (ou encore de cotiser à un CELI pour réaliser des rendements totalement exonérés d'impôt). Ce n'est

qu'après avoir posé ce geste que le remboursement des sommes retirées en vertu du RAP devrait être accéléré (car le remboursement des sommes n'est évidemment pas déductible).

6.4 Remboursement minimum annuel et impact en cas de non-remboursement

Les remboursements des retraits du REER peuvent s'effectuer en 15 versements égaux. Ainsi, pour un retrait de 35 000 \$, le remboursement minimum pendant 15 ans serait de 2 333 \$ par année (35 000 \$ sur 15 ans). Il n'y a aucun intérêt à payer. Il va cependant de soi que cela affectera considérablement le rendement du REER.

Si une personne ne peut rembourser le montant minimum dû pour une année donnée, le montant minimum non remboursé s'ajoutera à ses revenus. Le non-remboursement du minimum peut être très coûteux en termes de fardeau fiscal additionnel (voir à ce sujet les courbes de Claude Laferrière sur le site Web du CQFF).

D'autre part, il est important de noter que l'obligation de remboursement sur 15 ans au REER appartient à la personne qui a retiré les fonds du REER, même si c'est le conjoint qui a contribué au REER. D'ailleurs, dans un tel cas, rien n'oblige le participant à rembourser les sommes dans le même REER que celui d'où le retrait a été effectué. Ainsi, bien que le retrait puisse provenir d'un REER dans lequel le conjoint a contribué, le participant peut effectuer les remboursements dans n'importe lequel de ses propres REER.



Dans l'interprétation fédérale # 2008-026991117, l'ARC a confirmé que dans le cas où le retrait RAP a été effectué en provenance d'un REER dans lequel le conjoint a contribué, le non-remboursement du montant minimum (1/15) entraînera une inclusion dans le revenu du participant et non dans le revenu du conjoint contributeur. Autrement dit, la règle d'attribution du « 3 x 31 décembre » ne s'applique pas dans une telle situation.

L'ARC avisera directement les participants chaque année sur le remboursement minimum à effectuer. L'information pertinente apparaît sur l'avis de cotisation du particulier.

6.4.1 L'imposition sur les remboursements minimums non effectués : pas de choix sur les montants à inclure au revenu, mais une stratégie permet d'en ajouter un peu plus!

Saviez-vous que les gens s'interrogent souvent sur l'effet exact du non-remboursement d'un retrait « RAP », mais que peu connaissent la façon de réussir à s'imposer sur plus que le retrait minimum même si la loi ne le permet pas de prime abord?

Voyons comment à partir d'une question d'une participante (qui nous a été posée en 2005).

La question

« Il y a quelques années, mon client a retiré des fonds de son REER dans le cadre du régime d'accession à la propriété (RAP). Évidemment, il est maintenant rendu à l'étape des remboursements à effectuer au REER et lui reste environ 12 000 \$ à rembourser. La loi prévoit normalement que les sommes à rembourser au REER s'effectuent sur 15 ans (minimum 1/15 par année) et je sais qu'il est cependant possible d'effectuer les remboursements plus rapidement si le client a les liquidités. Évidemment, il devrait généralement effectuer ses cotisations annuelles autrement déductibles à son REER avant d'accélérer ses remboursements des sommes retirées dans le cadre du RAP.

Mais ma question n'est pas là. Comme mon client a un revenu fiscal très faible en 2005 et peu de liquidités, je souhaiterais plutôt qu'il ne rembourse pas son retrait minimum et qu'il s'impose immédiatement en 2005 sur le solde de ses remboursements à effectuer au REER au cours des prochaines années. Ainsi, il serait "débarrassé" une fois pour toutes, et ce, à un coût fiscal nul ou très faible.

Ma question est donc la suivante : un particulier a-t-il le droit de s'imposer sur une somme supérieure au remboursement minimum (1/15) non effectué et exigé en vertu du RAP, et ainsi se libérer de ses obligations futures à cet égard? »

La réponse du CQFF

Non! Mais nous allons vous fournir une stratégie pour arriver au même résultat que ce que vous recherchez si votre client a suffisamment d'actifs dans son REER. En passant, cette question nous est posée très souvent.

Réglons premièrement l'aspect technique de la question. L'inclusion au revenu du particulier est prévue au paragraphe 146.01(4) LIR selon une formule mathématique dont nous vous ferons grâce. Mais, il n'y a pas de « liberté » dans le montant que l'on obtient. D'ailleurs, la Loi mentionne ceci dès le départ :

« Est inclus dans le calcul du revenu (...) le montant obtenu par la formule suivante (...) »

La formule mathématique ne donne pas d'espace non plus à cet égard.

Pour les sceptiques, voici un extrait tiré de la section sur le RAP du site Web de l'ARC qui traite de ce sujet.

« **Le remboursement est moins que le montant que vous devez rembourser pour une année**

Vous devrez inclure la différence à titre de revenu provenant d'un REER, à la ligne 12900 de votre déclaration de revenus, si le montant que vous désignez à titre de remboursement dans le cadre du RAP est moins élevé que celui que vous devez rembourser pour une année. Vous ne pouvez pas inclure dans vos revenus un montant qui dépasse le remboursement requis pour l'année, moins le montant que vous remboursez et désignez à titre de remboursement pour l'année. »



Les sommes à rembourser au REER dans le cadre du RAP ne s'effacent pas si le particulier fait faillite, car il ne s'agit pas d'une « dette » au sens « civil ». Si un montant (1/15) devait être remboursé dans le cadre du RAP et que cela n'a pas été fait, il sera inclus dans la déclaration fiscale « postfaillite » (c'est-à-dire pour la période allant de la date de la faillite jusqu'au 31 décembre). Il est impossible d'inclure tout le solde non remboursé du RAP dans la déclaration « préfaillite » afin d'éliminer toute obligation future à cet égard (interprétations fédérales # 9703805 et # 9707115) et le montant inclus au revenu dans la déclaration postfaillite sera égal au montant non remboursé et pas plus que cela (tel que nous venons de l'expliquer dans la réponse à la question).

La stratégie pour contourner le problème à la question demandée

Il est néanmoins possible d'atteindre l'objectif recherché dans votre question. Cela nécessite juste un peu de planification. Voici ce qu'un particulier pourrait faire **si il a les actifs suffisants dans son ou ses REER**.

- i) Retirer dans l'année civile (au plus tard le 31 décembre de l'année civile pour laquelle il désire une inclusion au revenu) de son ou ses REER un montant « équivalent » à ce qu'il veut rembourser à son REER dans le cadre du RAP; étant donné que des retenues à la source seront normalement effectuées par l'institution financière, il y aura peut-être lieu d'effectuer plus d'un retrait de 5 000 \$ ou moins pour minimiser les retenues d'impôt à la source (si l'institution financière n'applique pas un taux de retenue basé sur le cumul des retraits de l'année, comme cela est parfois le cas).
- ii) Prendre le montant du ou des retraits effectués (nets des retenues à la source) ainsi qu'un montant correspondant aux retenues à la source (que le particulier devra financer à même ses propres liquidités ou via un emprunt temporaire en attendant ses remboursements d'impôt (s'il y a lieu) au printemps de l'année suivante) et rembourser à son REER son solde à l'égard du RAP.
- iii) Faire la désignation appropriée dans sa déclaration fiscale fédérale à l'égard de la somme remboursée au REER (annexe 7 de la déclaration fédérale).
- iv) Attendre patiemment ses remboursements d'impôt à l'égard des retenues d'impôt à la source effectuées sur ses retraits de REER (dans la mesure où le contribuable n'a pas ou très peu d'impôts à payer suite à ce revenu additionnel causé par les retraits de REER).



- 1 - Vous devez cependant faire attention à la règle d'attribution (test du 3 x 31 décembre) si le particulier encaisse des sommes de son REER et que son conjoint a contribué à un des REER du particulier (n'importe lequel REER du particulier, et ce, même si c'est un REER duquel le particulier ne fait aucun retrait) dans l'année du retrait ou dans l'une des deux années civiles précédentes (paragraphe 146(8.3) LIR).
- 2 - Lorsque vous estimez que le retrait de sommes du REER par le particulier ne lui coûtera pas ou peu d'impôt, n'oubliez pas dans votre estimé de tenir compte de tout impact possible au niveau des crédits de TPS et de solidarité, de l'Allocation canadienne pour enfants (ACE), de l'Allocation famille, de la prime au travail, de l'Allocation pour les travailleurs (ACT), de certains crédits d'impôt pour personnes à charge et de certains crédits d'impôt dégressifs (à mesure que le revenu augmente) et qui ne sont pas négligeables (tels que les crédits remboursables pour frais médicaux), du Supplément de revenu garanti (SRG) pour les aînés, etc. Vous pouvez également consulter le tableau 106 du Chapitre A du cartable Mise à jour en fiscalité ou le tableau 404 du Chapitre A du cartable Déclarations fiscales pour être sûr de ne rien avoir oublié.

6.5 Faillite du participant au RAP

Selon deux interprétations fédérales rendues par l'ARC (# 9903805 et # 9707115), en cas de faillite du participant au RAP après le retrait du REER, la mécanique de remboursement sur 15 ans ne s'éteint pas avec la faillite, car il ne s'agit pas d'une dette au sens civil. En effet, il n'y a pas une obligation juridique de rembourser la somme au REER. En effet, lorsque la somme n'est pas remboursée au REER, il y a simplement inclusion progressive au revenu sur la base des règles susmentionnées.

6.6 Qu'arrive-t-il lorsque le participant atteint 72 ans?

À compter du 1^{er} janvier de l'année civile où un participant atteint 72 ans, il ne peut plus être rentier d'un REER. S'il lui reste des remboursements à effectuer dans le cadre du RAP, il ne pourra donc pas les faire et devra s'imposer annuellement sur le montant minimum qu'il aurait normalement dû rembourser à son REER.

6.7 Qu'arrive-t-il en cas de décès ou d'émigration d'un participant au RAP?

Des règles particulières s'appliquent en cas de décès d'un participant ou encore si le participant devient non-résident. Vous aurez toutes les réponses sur ces deux situations particulières sur le site Web de l'ARC dans la section dédiée au RAP.

7. ANNULATION DE LA PARTICIPATION AU RAP

Un particulier peut, lorsque plusieurs conditions sont respectées, annuler sa participation au RAP (par exemple, il n'achète finalement pas la propriété qu'il avait convenu d'acheter, car elle a été ravagée par un incendie). Pour en connaître davantage sur les modalités liées à cette possibilité, veuillez consulter la section dédiée au RAP sur le site Web de l'ARC.

8. CONSEILS À CEUX QUI UTILISENT LE RAP

Le RAP est un merveilleux programme pour ceux qui l'utilisent à bon escient! Le RAP est surtout avantageux pour rattraper ses droits de cotisations inutilisés au REER et ainsi appliquer d'importants remboursements d'impôt et hausses de versements sociofiscaux afin d'augmenter la mise de fonds ou pour régler d'autres dettes (ex. : cartes de crédit). Par contre, si on emprunte de ses propres REER pour avoir une hypothèque réduite, il faut être conscient de la perte d'un rendement important (si le particulier obtient des rendements intéressants évidemment) sur le capital du REER qui se serait autrement accumulé pour la retraite! Le RAP est aussi une excellente stratégie pour celui qui a des sommes accumulées dans ses REER ET qui a des droits inutilisés de cotisations à son CELI (voir la section 5.6 du présent document pour cette stratégie fort intéressante).

Le RAP est aussi intéressant en ce sens qu'il obligera le nouveau propriétaire à cotiser à ses REER dans le futur, ce qui est sain pour un jeune individu qui n'y voit pas encore l'utilité.

Le RAP ne doit pas servir à se payer une maison dont on n'a pas les moyens financiers. Le fait d'obtenir des milliers de dollars supplémentaires en mise de fonds ne doit pas influencer sa capacité de remboursement, d'autant plus qu'il faudra éventuellement rembourser ses REER en plus de l'hypothèque.

De multiples stratégies fort utiles peuvent être utilisées dans le cadre du RAP, notamment lorsque le contribuable a des droits inutilisés de cotisation à son REER ou à son CELI ou encore lorsqu'il a un conjoint.

De nombreuses erreurs sont fréquemment commises par les utilisateurs du RAP, les institutions financières et les préparateurs de déclarations fiscales. Soyez vigilants et respectez rigoureusement les délais et conditions. Vos clients en seront enrichis.

9. LE CRÉDIT D'IMPÔT DE 750 \$ AU FÉDÉRAL ET AU QUÉBEC POUR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE HABITATION (CIAPH)

Plusieurs règles du CIAPH s'apparentent à celles du RAP.

Nous avons traité à fond de ces règles lors de nos activités de formation de 2009, car ce crédit fédéral non remboursable de 750 \$ (5 000 \$ x 15 %) a été introduit en 2009. Pour un résident du Québec, la valeur de ce crédit est toutefois de 626 \$ en raison de l'abattement fédéral de 16,5 %. Un crédit similaire à celui du fédéral est désormais prévu au Québec depuis 2018. Pour **plusieurs** informations très pratico-pratiques (dont plusieurs interprétations fédérales) sur ce crédit, veuillez consulter le lien Web suivant : www.cqff.com/liens/ciaph.pdf