

Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété : un aperçu

Mars 2024

Jamie Golombek

Directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale, Gestion privée CIBC



Le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) est un nouveau régime enregistré lancé en 2023. Voici un aperçu du fonctionnement de ce régime enregistré.

Principes de base

Le CELIAPP permet aux acheteurs potentiels d'une première propriété d'économiser jusqu'à 40 000 \$ à l'abri de l'impôt pour l'achat d'une première habitation au Canada. Comme dans le cas d'un régime enregistré d'épargne-retraite (REER), les cotisations à un CELIAPP sont déductibles d'impôt, et les retraits pour l'achat d'une première habitation, y compris les retraits de tout revenu de placement ou gain produit dans le compte, ne sont pas imposables, comme dans le cas d'un compte d'épargne libre d'impôt (CELI).

Pour ouvrir un CELIAPP, vous devez être un résident du Canada et être âgé d'au moins 18 ans. De plus, vous devez être l'acheteur d'une première habitation, ce qui signifie que vous et votre époux ou conjoint de fait n'avez jamais été propriétaires d'une habitation qui était votre résidence principale pendant la partie de l'année civile précédant l'ouverture du compte ou à tout moment au cours des quatre années civiles précédentes.

Si vous effectuez un retrait admissible pour acheter une habitation, le CELIAPP peut rester ouvert jusqu'à la fin de l'année suivante; autrement, le CELIAPP peut rester ouvert pendant 15 ans ou jusqu'à la fin de l'année au cours de laquelle vous atteindrez l'âge de 71 ans, selon la première éventualité. Les fonds dans le CELIAPP qui ne sont pas utilisés pour l'achat d'une habitation admissible avant la fermeture d'un CELIAPP peuvent être transférés à l'abri de l'impôt dans un REER ou un fonds enregistré de revenu de retraite (FERR), ou seront inclus dans le revenu. À la fin de la période de 15 ans, vous n'avez pas le droit d'ouvrir un autre CELIAPP de votre vivant.

Cotisations et déductions

Vous pouvez verser des cotisations à un CELIAPP en espèces ou en nature en transférant des titres d'un compte non enregistré à votre CELIAPP. Les cotisations en nature sont traitées comme si vous aviez vendu les titres à leur juste valeur marchande au moment du transfert, ce qui pourrait entraîner un gain en capital. Toutefois, si le transfert en nature entraîne une perte, cette perte ne peut être réclamée. Comme pour les cotisations à un REER, si vous versez des cotisations à un CELIAPP directement à partir de votre revenu d'emploi, votre employeur n'a pas à retenir d'impôt sur le montant de ces cotisations.

Une autre option de financement de votre CELIAPP consiste à transférer des fonds d'un REER existant à un CELIAPP en franchise d'impôt. Ces transferts ne sont pas déductibles d'impôt (la déduction était disponible au moment de la cotisation au REER) et ne rétablissent pas vos droits de cotisation à un REER.

À compter de l'année où vous ouvrez un CELIAPP, vous pouvez cotiser ou transférer un montant total de 8 000 \$ à partir d'un REER, plus tout montant reporté de l'année précédente, sans payer de pénalité fiscale sur les cotisations excédentaires. Les montants reportés ne commencent à s'accumuler qu'après que vous avez ouvert un CELIAPP pour la première fois. Vous devez aussi vous assurer de ne pas dépasser le plafond viager de 40 000 \$ pour toutes les cotisations et tous les transferts de REER, qui pourrait être atteint dans cinq ans. Il y a une pénalité fiscale de 1 % par mois sur les cotisations excédentaires.

Si, au cours de l'année précédente, vous n'avez pas cotisé ou transféré à un CELIAPP le montant maximal disponible, vous aurez droit à un report de fonds. Le montant maximal pouvant être versé et transféré d'un REER au cours d'une année donnée ne dépassera jamais 16 000 \$.

Vous pouvez demander une déduction pour les cotisations au CELIAPP que vous versez au cours d'une année et qui ne dépassent pas votre limite annuelle. Contrairement au REER, les cotisations que vous versez dans les 60 premiers jours de l'année suivante ne peuvent être déduites de l'année d'imposition en cours. Comme dans le cas des REER, vous n'avez pas à demander la déduction pour CELIAPP pour l'année d'imposition au cours de laquelle vous versez une cotisation. Vous pouvez demander une déduction au cours d'une année d'imposition ultérieure, ce qui peut être logique si vous prévoyez être dans une tranche d'imposition plus élevée au cours d'une année ultérieure.

Vous pouvez avoir plus d'un CELIAPP et effectuer des transferts entre CELIAPP, mais les limites s'appliquent à l'ensemble des CELIAPP.

Exemple

Supposons qu'Anil ouvre un CELIAPP en 2024. Il verse 3 000 \$ à partir d'un compte d'épargne non enregistré en 2024. Plus tard en 2024, il transfère 2 000 \$ de son REER à un CELIAPP.

Anil peut demander une déduction en 2024 pour les cotisations de 3 000 \$ qu'il a versées, mais pas pour les cotisations de 2 000 \$ qui ont été transférées de son REER. Il pourrait aussi choisir de demander une déduction au cours d'une année ultérieure pour toute portion de la somme de 3 000 \$ qui n'a pas été réclamée en 2024. Anil n'a pas de cotisation excédentaire en 2024, car il a été autorisé à cotiser ou à transférer un montant total de 8 000 \$ à un CELIAPP cette année-là.

En 2025, le report de cotisation de CELIAPP d'Anil sera de 3 000 \$ (8 000 \$ moins les cotisations de 3 000 \$ et le transfert de 2 000 \$ des REER aux CELIAPP effectués en 2024). En 2025, Anil pourrait verser ou transférer un montant maximal de 11 000 \$ dans un CELIAPP sans pénalité fiscale.

Placements admissibles

Un CELIAPP est autorisé à détenir les mêmes types de placements admissibles que ceux qui sont autorisés dans un CELI ou un REER, y compris des fonds communs de placement, des titres cotés en bourse, des obligations d'État et de sociétés et des certificats de placement garanti. Les règles relatives aux placements interdits, qui empêchent de détenir des investissements dans des placements auxquels le titulaire est étroitement lié, s'appliquent également aux CELIAPP.

Retraits

Pour pouvoir retirer des fonds d'un CELIAPP sur une base non imposable, vous devez satisfaire à certaines conditions : vous ne pouvez pas avoir vécu dans une maison dont vous étiez propriétaire au cours des quatre années précédentes ou au cours de l'année du retrait (sauf 30 jours avant le retrait). Le statut de propriétaire d'un époux ou conjoint de fait n'est pas pertinent au moment du retrait, ce qui diffère des exigences qui s'appliquent au moment de l'ouverture du CELIAPP. Vous devez aussi avoir signé une entente écrite pour l'achat ou la construction de l'habitation avant le 1^{er} octobre de l'année suivant l'année du retrait. Vous devez avoir l'intention d'occuper cette habitation comme lieu de résidence principale au plus tard un an après l'acquisition, et elle doit être située au Canada. Vous devez également être résident du Canada pendant toute la période comprise entre le moment du retrait et celui de l'acquisition de la propriété.

Si vous respectez les conditions, la totalité du solde du CELIAPP peut être retirée en franchise d'impôt au moyen d'un seul retrait ou d'une série de retraits.

Transferts d'un CELIAPP

Si vous décidez de ne pas utiliser le CELIAPP pour acheter une première maison, vous avez la possibilité (jusqu'à ce que vous atteignez l'âge de 71 ans ou jusqu'à la fin de la période de 15 ans, selon la première éventualité) de transférer des fonds d'un CELIAPP à votre REER ou FERR en franchise d'impôt.

Si les fonds sont transférés dans un REER ou un FERR, ils seront imposés au moment du retrait final. Ces transferts n'auront aucune incidence sur vos droits de cotisation à un REER ni sur le plafond annuel du CELIAPP.

Estimation des économies d'impôt potentielles et de la valeur future avec le CELIAPP

Vous pouvez utiliser les [outils d'estimation pour le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété](#) de l'Agence du revenu du Canada pour savoir combien vous pouvez épargner pour votre mise de fonds et connaître les économies d'impôt que vous pourriez réaliser.

Qu'est-ce que le Régime d'accession à la propriété (RAP)?

Le RAP, qui permet aux acheteurs d'une première habitation de retirer jusqu'à 35 000 \$ d'un REER pour acheter une première propriété, est aussi offert, et il vous sera permis d'effectuer à la fois un retrait en vertu du CELIAPP et un retrait en vertu du RAP pour l'achat d'une même habitation, si vous êtes admissible.

Aucun régime du conjoint

Contrairement à un REER, le titulaire d'un CELIAPP est le seul contribuable autorisé à demander des déductions pour les cotisations versées à son CELIAPP. En d'autres mots, vous ne pouvez pas cotiser au CELIAPP de votre époux ou conjoint de fait et demander une déduction. Cela dit, vous pouvez donner à votre époux ou conjoint de fait les fonds nécessaires pour effectuer sa propre cotisation en vertu du CELIAPP sans que les règles d'attribution habituelles du conjoint s'appliquent.

Décès

Tout comme dans le cas des CELI, vous pouvez désigner votre époux ou conjoint de fait comme titulaire successeur du compte, auquel cas le compte pourra conserver son statut d'exemption d'impôt après votre décès. Si votre époux ou conjoint de fait est admissible à l'ouverture d'un CELIAPP, votre époux ou conjoint de fait survivant deviendra alors le nouveau titulaire du CELIAPP après votre décès. L'héritage d'un CELIAPP de cette façon n'aura aucune incidence sur le plafond de cotisation du survivant.

Les fonds de votre CELIAPP peuvent aussi être transférés à l'abri de l'impôt dans le REER ou le FERR de votre époux ou conjoint de fait survivant avant la fin de l'année suivant votre décès, même si vous n'avez pas désigné cette personne comme successeur.

Si le bénéficiaire de votre CELIAPP n'est pas votre époux ou conjoint de fait, les fonds devront être retirés et versés au bénéficiaire, et ces fonds seront imposables pour lui.

Si aucun particulier n'a droit à la propriété à votre décès, votre succession sera considérée comme le bénéficiaire.

Déductibilité des intérêts, garantie et faillite

Comme pour les REER et les CELI, les intérêts sur les fonds empruntés pour investir dans un CELIAPP ne sont pas déductibles d'impôt et vous ne pouvez pas donner en garantie les actifs du CELIAPP pour un prêt. De plus, les CELIAPP ne sont pas protégés contre les créanciers en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.

Jamie Golombek, FCPA, FCA, CPA (IL), CFP, CLU, TEP, est directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale à Gestion privée CIBC, Toronto.

jamie.golombek@cibc.com

Le présent rapport de la Banque CIBC contient des renseignements qui étaient jugés exacts au moment de la parution. La Banque CIBC, ses filiales et ses sociétés affiliées ne sont pas responsables d'éventuelles erreurs ou omissions. Le présent rapport a pour but de fournir des renseignements généraux et ne doit pas être interprété comme donnant des conseils précis en matière de fiscalité, de prêt ou de droit. La prise en compte des circonstances particulières et de l'actualité est essentielle à une saine planification. Tout investisseur qui souhaite utiliser les renseignements contenus dans le présent document devrait d'abord consulter son spécialiste en services financiers, son fiscaliste et son conseiller juridique.

Le logo CIBC est une marque de commerce de la Banque CIBC.