



Gestion
de patrimoine

le Navigateur

PERSPECTIVES SUR LES PLACEMENTS, LES IMPÔTS ET LE STYLE DE VIE DES SERVICES DE BUREAU DE PATRIMOINE FAMILIALE RBC

Épargner pour l'achat de votre maison

Comparatif entre le CELIAPP, le CELI et le REER

Veillez communiquer avec nous pour en savoir plus sur les sujets présentés dans cet article.

Alors que le coût de la propriété continue d'augmenter, il devient de plus en plus difficile d'économiser suffisamment pour acheter une maison. Pour régler ce problème, le gouvernement a récemment mis en place un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP). Le CELIAPP est un compte enregistré ayant vocation à aider un plus grand nombre de Canadiens à entrer sur le marché du logement.

Compte tenu de la disponibilité du CELIAPP et du compte d'épargne libre d'impôt (CELI), ainsi que de la possibilité de participer au régime d'accession à la propriété (RAP), qui vous permet de retirer des fonds de votre régime enregistré d'épargne-retraite (REER) pour acheter ou construire un logement, vous vous demandez peut-être quelle option vous convient le mieux pour vous aider à épargner aux fins de l'achat de votre logement. Le présent article résume les principales fonctionnalités de chaque instrument d'épargne et donne un aperçu des options ou des combinaisons d'options qui vous conviennent le mieux, selon votre situation.

Le terme « conjoint(e) » utilisé dans cet article désigne aussi les conjoints de fait.

	CELIAPP	CELI	REER (RAP)
Objet	Épargne pour l'achat d'une première maison	Épargne générale	Épargne-retraite
Admissibilité à l'ouverture du compte	<p>Vous devez être un résident canadien âgé d'au moins 18 ans (et de moins de 72 ans) au cours de l'année et avoir un numéro d'assurance sociale (NAS) valide pour ouvrir un CELIAPP.</p> <p>Vous devez également être un acheteur d'une première maison, ce qui signifie généralement que vous et votre conjoint ne devez pas avoir possédé une maison qui vous servait de résidence principale au cours de l'année civile précédant l'ouverture du compte ou au cours des quatre années civiles précédentes.</p>	<p>Vous devez être un résident canadien, avoir atteint l'âge de la majorité dans votre province ou territoire de résidence et avoir un NAS valide pour ouvrir un CELI.</p>	<p>Vous devez être un résident canadien et avoir un NAS valide pour ouvrir un REER.</p>
Plafond de cotisation et capacité de report	<p>Vous commencez à accumuler des droits de cotisation une fois que vous avez ouvert votre CELIAPP.</p> <p>Vous avez un plafond de cotisation annuel de 8 000 \$ et un plafond de cotisation cumulatif de 40 000 \$.</p> <p>Vous pourrez reporter votre plafond de cotisation annuel inutilisé jusqu'à concurrence de 8 000 \$.</p>	<p>Vous accumulez automatiquement des droits de cotisation chaque année (à compter de 2009) si vous avez résidé au Canada au cours de l'année et si vous êtes âgé d'au moins 18 ans.</p> <p>Le plafond de cotisation total de 2009 à 2023 est de 88 000 \$. Le plafond de cotisation annuel pour 2023 est de 6 500 \$.</p> <p>Si vous cotisez moins que votre plafond de cotisation annuel, vous pouvez reporter les droits de cotisation inutilisés indéfiniment.</p>	<p>En règle générale, votre plafond de cotisation annuel maximal au titre du REER est égal au moindre des montants suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 % de votre revenu gagné (p. ex., salaire ou revenus d'emploi) pour l'année d'imposition précédente ou • le plafond annuel prescrit pour l'année (30 780 \$ pour 2023). <p>Votre participation à un régime de retraite agréé ou à un régime de participation différée aux bénéfices au cours de l'année d'imposition précédente pourrait réduire ce plafond. Si vous ne cotisez pas à hauteur du plafond de cotisation maximal disponible, vous pouvez reporter la partie inutilisée indéfiniment.</p>
Traitement fiscal des cotisations	Les cotisations sont déductibles.	Les cotisations sont non déductibles.	Les cotisations sont déductibles.
Traitement fiscal des revenus de placement	Le revenu et les gains en capital (et les pertes en capital) gagnés ne sont pas inclus dans votre revenu annuel aux fins de l'impôt.	Le revenu et les gains en capital (et les pertes en capital) gagnés ne sont pas inclus dans votre revenu annuel aux fins de l'impôt.	Le revenu et les gains en capital (et les pertes en capital) gagnés ne sont pas inclus dans votre revenu annuel aux fins de l'impôt.

	CELIAPP	CELI	REER (RAP)
Certaines conditions de retrait	<p>Pour effectuer un retrait admissible, vous devez être un acheteur d'une première maison au moment du retrait.</p> <p>Vous devez également avoir une entente écrite pour acheter ou construire une maison admissible avant le 1er octobre de l'année suivant l'année du retrait et avoir l'intention de faire de cette maison votre résidence principale dans l'année suivant son achat ou sa construction.</p>	<p>Vous pouvez généralement retirer n'importe quel montant à tout moment, selon le type de placement que vous détenez au titre de votre CELI.</p>	<p>Afin de participer au RAP, vous devez être un acheteur d'une première maison.</p> <p>Vous devez également avoir une entente écrite pour acheter ou construire une maison admissible avant le 1er octobre de l'année suivant l'année du retrait et avoir l'intention de faire de cette maison votre résidence principale dans l'année suivant son achat ou sa construction.</p>
Traitement fiscal des retraits	<p>Les retraits admissibles ne sont pas imposables.</p> <p>Les retraits non admissibles sont imposables. L'impôt est retenu à la source sur les retraits non admissibles, en fonction du montant retiré.</p>	<p>Tous les retraits sont libres d'impôt.</p>	<p>Vous pouvez retirer jusqu'à 35 000 \$ de votre REER dans le cadre du RAP sans aucune conséquence fiscale immédiate.</p> <p>Si vous voulez retirer plus de 35 000 \$, l'excédent sera considéré comme un retrait imposable régulier et donc assujéti à une retenue d'impôt à la source.</p>
Remboursement des retraits	<p>Vous n'êtes pas tenu de rembourser votre retrait.</p>	<p>Vous n'êtes pas tenu de rembourser votre retrait.</p>	<p>En règle générale, vous devez rembourser tout montant retiré sur votre REER dans le cadre du RAP sur quinze années, à commencer par la deuxième année civile suivant l'année au cours de laquelle vous avez effectué le retrait.</p> <p>Les remboursements du RAP ne sont pas déductibles du revenu imposable et n'ont pas d'incidence sur votre maximum déductible au titre des REER.</p>
Effets des retraits sur les droits de cotisation	<p>Les retraits (admissibles ou non) ne rétablissent pas vos droits de cotisation.</p>	<p>Les retraits rétablissent vos droits de cotisation. Le montant retiré est ajouté à vos droits de cotisation à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant le retrait.</p>	<p>Les retraits ne rétablissent pas vos droits de cotisation.</p>

	CELIAPP	CELI	REER (RAP)
Calendrier de clôture du compte	<p>Vous devrez fermer le compte à la première des dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● le 31 décembre de l'année de votre 71e anniversaire de naissance ou ● le 31 décembre du 15^e anniversaire de l'ouverture du compte, si vous n'avez pas utilisé les fonds pour acheter une maison admissible. 	<p>Votre CELI peut rester ouvert toute votre vie.</p>	<p>Votre REER doit arriver à échéance avant la fin de l'année de votre 71e anniversaire de naissance, après quoi vous avez le choix entre les trois options suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vous pouvez transférer directement vos actifs REER dans un fonds enregistré de revenu de retraite (FERR). 2. Vous pouvez utiliser les fonds de votre REER pour souscrire une rente admissible. 3. Vous pouvez retirer les fonds de votre REER (moins les retenues d'impôt) en espèces ou en nature. <p>Vous ne pouvez pas participer au RAP en utilisant les fonds d'un FERR.</p>
Transferts vers d'autres comptes enregistrés	<p>Vous pouvez transférer des fonds d'un CELIAPP vers un autre CELIAPP, vers un REER ou vers un FERR en franchise d'impôt.</p> <p>Si vous transférez des fonds d'un CELIAPP vers un REER ou vers un FERR, le transfert ne réduira pas ou ne sera pas limité par vos droits de cotisation REER disponibles et le transfert ne rétablira pas votre plafond de cotisation annuel ou cumulatif au titre du CELIAPP.</p> <p>Une fois transférés, les fonds seront assujettis aux règles applicables aux REER et aux FERR, notamment l'imposition fiscale des fonds lorsque vous les retirez du compte.</p>	<p>Sous réserve de vos droits de cotisation au titre du CELIAPP, vous pouvez retirer des fonds de votre CELI et les verser sur votre CELIAPP à titre de cotisation. Vous bénéficierez d'une déduction fiscale pour cette cotisation.</p> <p>Une fois que vous aurez cotisé à votre CELIAPP, les fonds seront assujettis aux règles applicables aux CELIAPP, notamment l'imposition fiscale des fonds si vous faites un retrait non admissible.</p> <p>Sous réserve de votre plafond de cotisation REER, vous pouvez transférer des fonds de votre CELI vers votre REER. Il s'agirait alors d'un retrait de votre CELI (qui serait libre d'impôt) et d'une cotisation à votre REER (qui serait déductible du revenu imposable).</p> <p>Une fois que vous aurez cotisé à votre REER, les fonds seront assujettis aux règles applicables aux REER et aux FERR, notamment l'imposition fiscale des fonds lorsque vous les retirez du compte.</p>	<p>Vous pouvez transférer des fonds de votre REER vers votre CELIAPP en franchise d'impôt, sous réserve des plafonds de cotisation annuel et cumulatif du CELIAPP.</p> <p>Ce transfert ne serait pas déductible (puisque votre cotisation initiale à un REER était auparavant déductible) et ne rétablirait pas vos droits de cotisation REER.</p> <p>Vous ne pouvez pas transférer directement un placement de votre REER vers votre CELI. Vous pouvez toutefois effectuer un retrait imposable de votre REER (une retenue d'impôt peut s'appliquer au retrait) et cotiser à votre CELI, en supposant que vous disposiez de droits suffisants au CELI.</p>

	CELIAPP	CELI	REER (RAP)
Objet des fonds retirés	Tant que vous répondez à toutes les conditions d'un retrait admissible, vous pouvez utiliser les fonds que vous retirez à n'importe quelle fin. Les fonds n'ont pas besoin d'être utilisés pour acheter ou construire une maison admissible.	Les fonds retirés peuvent être utilisés à n'importe quelle fin.	Tant que vous répondez à toutes les conditions de participation au RAP, vous pouvez utiliser les fonds que vous retirez dans le cadre du programme à n'importe quelle fin. Les fonds n'ont pas besoin d'être utilisés pour acheter ou construire une maison admissible.
Incidence sur les prestations fondées sur le revenu	Puisque les cotisations réduisent votre revenu imposable, elles peuvent avoir une incidence positive sur votre admissibilité à des prestations fondées sur le revenu (comme l'Allocation canadienne pour enfants) ou à des crédits (comme le crédit pour TPS). Les retraits admissibles n'auront aucune incidence sur les prestations fondées sur le revenu ou les crédits.	Les cotisations et les retraits n'ont aucune incidence sur les prestations fondées sur le revenu.	Puisque les cotisations réduisent votre revenu imposable, elles peuvent avoir une incidence positive sur votre admissibilité à des prestations fondées sur le revenu (comme l'Allocation canadienne pour enfants) ou à des crédits (comme le crédit pour TPS). Les retraits auront une incidence sur les prestations fondées sur le revenu, comme la Sécurité de la vieillesse (SV).
Déduction fiscale pour les intérêts sur l'emprunt aux fins de placement	Non, les intérêts payés sur un emprunt contracté afin d'investir dans un CELIAPP ne seraient pas déductibles à des fins fiscales.	Non, les intérêts payés sur un emprunt contracté afin d'investir dans un CELI ne seraient pas déductibles à des fins fiscales.	Non, les intérêts payés sur un emprunt contracté afin d'investir dans un REER ne seraient pas déductibles à des fins fiscales.

Évaluation de vos options

Le choix du compte le plus à même de vous aider à épargner pour acheter une maison dépend de votre situation particulière – il n'y a pas de réponse unique ou absolue. Il y a en effet de nombreux aspects à prendre en compte pour déterminer l'instrument d'épargne le plus adapté.

Le CELIAPP

Si vous prévoyez d'acheter votre première maison dans un proche avenir, vous pouvez tout à fait ouvrir un CELIAPP et commencer à accumuler des droits de cotisation. Le CELIAPP présente de nombreux avantages, puisqu'il combine les caractéristiques attrayantes du REER et du CELI. Plus tôt vous serez en mesure d'ouvrir le compte, plus longtemps vous pourrez profiter du plafond de quinze ans pour une croissance libre d'impôt. Si vous n'êtes pas en mesure de verser la totalité des 8 000 \$ de

droits de cotisation annuels cette année, vos droits de cotisation seront reportés et vous pourrez cotiser jusqu'à concurrence de vos droits de cotisation disponibles lors d'une année ultérieure. De plus, si vous prévoyez de vous retrouver dans une tranche d'imposition marginale élevée au cours des prochaines années, le CELIAPP est particulièrement avantageux sur le plan fiscal parce qu'il permet une déduction fiscale sur vos cotisations ainsi qu'une croissance libre d'impôt et des retraits admissibles.

Puisque les cotisations non déduites au CELIAPP peuvent être reportées indéfiniment, si vous avez un revenu relativement peu élevé cette année et que vous prévoyez d'avoir un revenu plus élevé au cours des prochaines années (vous n'en êtes peut-être qu'au début de votre carrière), vous pouvez cotiser à votre CELIAPP cette année et attendre de demander la déduction d'impôt dans quelques années, lorsque vous aurez un revenu plus

élevé. Grâce à cette approche, vous avez immédiatement accès à une croissance libre d'impôt et vous bénéficiez également d'une déduction fiscale plus importante au cours d'une année ultérieure lorsque vous payez de l'impôt à des taux marginaux de l'impôt sur le revenu plus élevés.

Bien que les mêmes règles de report s'appliquent aux cotisations REER non déduites, il peut être judicieux de commencer à cotiser à votre CELIAPP, plutôt qu'à votre REER. En effet, si vous n'achetez pas de maison dans les quinze années qui suivent, vous avez le loisir de transférer les fonds accumulés dans votre CELIAPP vers votre REER, où vous pourrez effectuer un retrait plus tard dans le cadre du RAP. Ce transfert ne réduira pas vos droits de cotisation REER ; par conséquent, vous pouvez créer davantage de droits de cotisation REER en cotisant d'abord à votre CELIAPP. D'autre part, si vous commencez par cotiser à un REER et que vous transférez ensuite les fonds vers votre CELIAPP (ce que vous avez le droit de faire), vous n'obtenez pas de déduction supplémentaire et vous aurez perdu ces droits de cotisation à un REER.

REER

Si vous êtes dans une tranche d'imposition marginale élevée, vous pourriez songer à cotiser au REER, car vous pourriez verser des cotisations déductibles plus importantes (selon vos droits de cotisation REER) et ainsi retirer un montant plus élevé (jusqu'à concurrence de 35 000 \$) qu'avec un CELIAPP dans les premières années du programme CELIAPP.

N'oubliez pas qu'en participant au RAP par l'entremise de votre REER, vous empruntez essentiellement de l'argent (sans intérêt) de votre propre REER, car vous devez rembourser les fonds dans votre REER dans les quinze ans et payer de l'impôt sur ces fonds à votre taux d'imposition marginal lorsque vous effectuez un retrait régulier.

CELI

Si vous n'êtes pas considéré comme un acheteur d'une première maison et que vous n'êtes donc pas admissible à l'ouverture d'un CELIAPP ou à la participation au programme RAP, vous pouvez utiliser un CELI pour épargner aux fins de l'achat d'une maison. Si vous êtes considéré comme un acheteur d'une première maison, vous pouvez également utiliser le CELI pour ajouter à un retrait du CELIAPP et/ou du RAP. Le CELI est conçu pour vous aider à atteindre un large éventail d'objectifs financiers, car il offre une croissance libre d'impôt et une souplesse accrue. Vous pouvez cotiser à un CELI à tout moment, pourvu que vous ayez des droits de cotisation. Vous pouvez également retirer des fonds d'un CELI à tout moment, pour quelque raison que ce soit, et le montant du retrait est ajouté à vos droits de cotisation pour l'année suivante. Il n'y a aucune restriction de revenu pour

cotiser à un CELI, ce qui signifie que, quel que soit votre niveau de revenu ou le type de revenu que vous gagnez, vous pouvez cotiser à un CELI. Par conséquent, le CELI peut être une option intéressante si vous êtes dans une tranche d'imposition moins élevée et que vous cherchez à épargner pour l'achat de votre maison.

Interactions

Si vous disposez de suffisamment de fonds pour cotiser aux trois comptes et que vous répondez aux critères d'admissibilité pour ouvrir et cotiser à tous ces comptes, vous pouvez très bien les utiliser conjointement. Vous pouvez épargner dans les trois comptes et utiliser un CELIAPP, un RAP et un CELI pour vous aider à constituer la mise de fonds pour le même achat admissible.

Par ailleurs, si vous n'avez pas actuellement la trésorerie, mais que vous avez déjà épargné des fonds dans un CELI et prévoyez d'acheter une maison au cours des prochaines années, vous pourriez envisager de retirer des fonds de votre CELI et de les déposer dans votre CELIAPP afin de bénéficier d'une déduction fiscale (cette année ou une année ultérieure).

Conclusion

Si vous envisagez d'acheter une maison dans un proche avenir, il est important de connaître les options qui s'offrent à vous pour vous aider à épargner en vue de cet achat important. Plus vous en saurez sur chaque option, plus vous serez en mesure de faire le bon choix d'épargne pour vous.

Cet article pourrait décrire des stratégies, mais elles ne sont pas forcément toutes adaptées à votre situation financière particulière. Les renseignements contenus dans cet article n'ont pas pour but de donner des conseils fiscaux ou juridiques. Afin de vous assurer que votre situation particulière sera bien prise en compte et que toute initiative sera fondée sur les renseignements les plus récents qui soient, vous devriez obtenir des conseils professionnels d'un conseiller fiscal et/ou juridique qualifiés avant d'agir sur la foi des renseignements fournis dans cet article.



Gestion
de patrimoine

Ce document a été préparé pour les sociétés membres de RBC Gestion de patrimoine, RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (RBC DVM)*, RBC Phillips, Hager & North Services-conseils en placements inc. (RBC PH&N SCP), RBC Gestion mondiale d'actifs Inc. (RBC GMA), la Société Trust Royal du Canada et la Compagnie Trust Royal (collectivement, les « sociétés ») ainsi que leurs sociétés affiliées, RBC Placements en Direct Inc. (RBCPD)*, Services financiers RBC Gestion de patrimoine inc. (SF RBC GP) et Fonds d'investissement Royal Inc. (FIRI). *Membre-Fonds canadien de protection des épargnants. Chacune des sociétés, FIRI, SF RBC GP, RBCPD et la Banque Royale du Canada sont des entités juridiques distinctes et affiliées. Par « conseiller RBC », on entend les banquiers privés employés par la Banque Royale du Canada, les représentants inscrits de FIRI, les représentants-conseils employés par RBC PH&N SCP, les premiers conseillers en services fiduciaires et les chargés de comptes employés par la Compagnie Trust Royal ou la Société Trust Royal du Canada ou les conseillers en placement employés par RBC DVM. Au Québec, les services de planification financière sont fournis par FIRI ou par SF RBC GP, qui sont inscrits au Québec en tant que cabinets de services financiers. Ailleurs au Canada, les services de planification financière sont offerts par l'entremise de FIRI, de la Société Trust Royal du Canada, de la Compagnie Trust Royal ou de RBC DVM. Les services successoraux et fiduciaires sont fournis par la Société Trust Royal du Canada et la Compagnie Trust Royal. Si un produit ou un service particulier n'est pas offert par l'une des sociétés ou par FIRI, les clients peuvent demander qu'un autre partenaire RBC leur soit recommandé. Les produits d'assurance sont offerts par l'intermédiaire de SF RBC GP, filiale de RBC DVM. Lorsqu'ils offrent ou vendent des produits d'assurance vie dans toutes les provinces sauf le Québec, les conseillers en placement agissent à titre de représentants en assurance de SF RBC GP. Au Québec, les conseillers en placement agissent à titre de conseillers en sécurité financière de SF RBC GP. Les stratégies, les conseils et les données techniques contenus dans cette publication sont fournis à nos clients à titre indicatif. Ils sont fondés sur des données jugées exactes et complètes, mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude ni l'intégralité. Le présent document ne donne pas de conseils fiscaux ou juridiques, et ne doit pas être interprété comme tel. Les lecteurs sont invités à consulter un conseiller juridique ou fiscal qualifié ou un autre conseiller professionnel lorsqu'ils prévoient mettre en oeuvre une stratégie. Ainsi, leur situation particulière sera prise en considération comme il se doit et les décisions prises seront fondées sur la plus récente information qui soit. Les taux d'intérêt, l'évolution du marché, le régime fiscal et divers autres facteurs touchant les placements sont susceptibles de changer. Ces renseignements ne constituent pas des conseils de placement ; ils ne doivent servir qu'à des fins de discussion avec votre conseiller RBC. Les sociétés, FIRI, SF RBC GP, RBCPD, la Banque Royale du Canada, leurs sociétés affiliées et toute autre personne n'acceptent aucune responsabilité pour toute perte directe ou indirecte découlant de toute utilisation de ce rapport ou des données qui y sont contenues. ©/M.C. Marque déposée de la Banque Royale du Canada. RBC Gestion de patrimoine est une marque déposée de la Banque Royale du Canada, utilisée sous licence. © 2023 Banque Royale du Canada. Tous droits réservés. NAV0300 (03/23)