Canada Revenue Agency | Agence du revenu du Canada

Canada

Agence du revenu du Canada
canada.ca/impots

Version française — The English version precedes

Tirez le meilleur parti de votre compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété

Un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) vous permet d'épargner pour une habitation admissible avec une croissance libre d'impôt et des cotisations déductibles d'impôt, ce qui en fait une excellente option pour les acheteurs potentiels d'une première propriété.

Cependant, il est important de vous assurer que vous ne cotisez pas en trop dans votre CELIAPP. Si vous le faites, une partie de la croissance libre d'impôt que vous générez pourrait tout de même servir à payer de l'impôt!

Voici quelques conseils pour tirer le meilleur parti de votre CELIAPP et éviter les erreurs coûteuses :

Assurez-vous d'être admissible

- Les CELIAPP sont destinés aux personnes qui épargnent pour leur première propriété; c'est dans le nom! Vous pouvez ouvrir un compte seulement si vous êtes un résident adulte du Canada et un acheteur d'une première habitation.
    - **Conseil d'expert :** Pour être considéré comme un acheteur d'une première habitation, vous ne devez pas avoir vécu dans une habitation dont vous étiez propriétaire ou copropriétaire au cours des quatre dernières années. Si vous avez un époux ou un conjoint de fait, vous ne devez pas non plus avoir vécu dans une habitation qui lui appartient.

Connaissez vos droits de participation

- Les droits de participation représentent le montant maximal que vous pouvez cotiser à votre CELIAPP au cours d'une année donnée. Lorsque vous ouvrez votre premier CELIAPP, vos droits de participation sont de 8 000 $.
    - **Conseil d'expert :** Contrairement à un compte d'épargne libre d'impôt, vos droits de participation à un CELIAPP commencent seulement lorsque vous ouvrez officiellement votre premier compte auprès de votre institution financière.

- Vous pouvez participer à votre CELIAPP en versant des cotisations à partir de votre revenu ou d'autres sources, ou vous pouvez effectuer des transferts à partir de votre régime enregistré d'épargne-retraite (REER).
    - **Conseil d'expert :** Peu importe la façon dont vous choisissez de participer, les droits de participation à votre compte pour la première année sont de 8 000 $.

- Chaque année après l'ouverture de votre compte, vous aurez 8 000 $ de droits de participation, à condition de respecter votre plafond de cotisation chaque année. Le plafond à vie pour les CELIAPP est de 40 000 $. Si vous n'utilisez pas la totalité de vos droits de participation pour l'année au plus tard le 31 décembre, vous pourriez être en mesure d'utiliser l'autre partie l'année suivante.

- Vous pouvez ouvrir plus d'un CELIAPP, mais avoir plusieurs comptes ne signifie pas que vous aurez des droits de participation supplémentaires. Le total de vos droits de participation pour l'ensemble de vos CELIAPP sera toujours de 8 000 $ la première année. Vous pourrez ensuite cotiser un montant supplémentaire de 8 000 $ chaque année, tant que vous respectez votre plafond, jusqu'à un maximum à vie de 40 000 $.

- Lorsque vous aurez produit votre déclaration de revenus pour l'année où vous avez ouvert votre premier CELIAPP, vous pourrez consulter un relevé sur votre avis de cotisation qui vous indiquera le montant de vos droits de participation. Vous pouvez également trouver ce relevé dans votre compte de l'ARC.

Évitez de cotiser en trop

- La cotisation en trop se produit lorsque le total de vos cotisations ou de vos transferts dans vos CELIAPP au cours d'une année dépasse vos droits de participation pour l'année.
    - **Conseil d'expert :** Tout montant qui dépasse vos droits de participation est appelé « montant excédentaire » et peut être imposable.

- Si vous cotisez en trop, cela a une incidence sur vos droits de participation pour l'année suivante. Tout montant excédentaire réduira vos droits de participation pour l'année suivante. Par exemple, si vous avez ouvert un CELIAPP en 2024 et cotisé 10 000 $, vos droits de participation pour 2025 seront seulement de 6 000 $.

- N'attendez pas à la dernière minute! Vous devrez payer des impôts sur tout montant excédentaire que vous avez dans votre CELIAPP chaque mois. Agissez rapidement pour régler la situation; gardez la croissance de vos placements à l'abri de l'impôt! Vous trouverez plus de renseignements à ce sujet ci-dessous.

Agissez rapidement pour corriger votre cotisation excédentaire

- Si vous avez versé des cotisations à votre CELIAPP à partir de vos revenus ou d'autres sources, vous pouvez effectuer un retrait désigné pour réduire l'excédent et ramener votre compte dans la limite du plafond annuel.
    - **Conseil d'expert :** Pour effectuer un retrait désigné, remplissez le formulaire RC727 et remettez-le à votre institution financière.

- Si vous avez transféré des fonds de votre REER à votre CELIAPP, vous pouvez effectuer un transfert désigné pour retourner le montant excédentaire à votre REER.
    - **Conseil d'expert :** Pour effectuer un transfert désigné, vous devez également remplir le formulaire RC727 et le remettre à votre institution financière.

- Vous pouvez également éliminer l'excédent de votre CELIAPP en retirant ce montant, mais ce retrait sera considéré comme un retrait imposable. Comme son nom l'indique, cela signifie que vous devez payer l'impôt sur le revenu sur le montant que vous retirez, car il est considéré comme un revenu.

- Si vous avez un montant excédentaire dans votre CELIAPP, vous devez le déclarer en remplissant le formulaire RC728 et le formulaire RC728-SCH-A pour déterminer le montant d'impôt que vous devrez payer. Si vous ne produisez pas ces formulaires à temps, l'Agence du revenu du Canada (ARC) pourrait vous envoyer un avis de cotisation.
    - **Conseil d'expert :** Inscrivez-vous aux avis par courriel dans votre compte de l'ARC pour être avisé chaque fois que l'ARC vous envoie du courrier.

Utilisez les outils d'estimation de l'ARC pour le CELIAPP

Il existe deux outils d’estimation pour le CELIAPP. Le premier vous donne une idée du montant que vous pourriez économiser pour une mise de fonds, y compris la croissance possible de vos placements. Le deuxième analyse les économies d’impôt que vous pourriez réaliser, en fonction de votre revenu imposable annuel et de votre province ou territoire de résidence. Des caractéristiques y ont été intégrées pour tenir compte de la limite annuelle de 8 000 $ et du plafond à vie de 40 000 $. Ce sont d’excellents outils à essayer lors de la planification de votre participation à un CELIAPP.

Vous voulez en savoir plus?

- Les statistiques du CELIAPP pour 2023 se trouvent sur Canada.ca, y compris le nombre de personnes qui ont ouvert un compte, le solde moyen et la valeur totale de tous les comptes actifs. Les données pour l’année d’imposition 2024 sont en cours de traitement et seront ajoutées sur cette page lorsqu’elles seront disponibles.

- Pour plus de détails, consultez la page sur le CELIAPP sur Canada.ca.

Soyez branché

Pour savoir ce qu’il y a de nouveau à l’Agence du revenu du Canada :

- suivez-la sur Facebook;
- suivez-la sur X à @AgenceRevCan;
- suivez-la sur LinkedIn;
- suivez-la sur Instagram;
- abonnez-vous à une de ses listes d’envoi électronique;
- ajoutez ses fils RSS à votre lecteur de nouvelles;
- regardez ses vidéos sur l’impôt sur YouTube.
- écoutez son balado Impôlogie.