

Utiliser son REER pour financer l'achat d'une maison, peut être une excellente idée!

Depuis sa création en 1992, le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) est un programme gouvernemental qui vous permet de retirer des fonds de vos régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER). Le RAP permet à l'acheteur d'une première maison d'effectuer un retrait de ses REER pour l'achat ou la construction de sa résidence.

L'habitation doit se conformer à des règles d'admissibilité:

- Elle peut être destinée à vous-même;
- Elle peut être destinée à une personne handicapée qui vous est liée pour que cette nouvelle résidence soit plus accessible ou mieux adaptée à ses besoins.

De plus, le ou les individus achetant l'habitation doivent se conformer à quelques conditions:

- Aucun des conjoints ne peut avoir été propriétaire d'une habitation que vous occupiez au cours des cinq années précédentes;
- Ni vous, ni votre conjoint(e) ne devez être propriétaire de l'habitation admissible plus de 30 jours avant le retrait.
- Vous devez être un résident du Canada;
- Vous devez recevoir tous les retraits dans la même année civile;
- Le retrait autorisé est de 25 000 \$ pour un individu et de 50 000 \$ pour un couple;
- Vous devez avoir acheté ou construit l'habitation admissible avant le 1^{er} octobre de l'année qui suit l'année de vos retraits;
- Le REER doit provenir d'une cotisation qui a été faite plus de 90 jours auparavant;
- Vous n'avez pas cette somme dans vos REER mais aimeriez pouvoir profiter du régime au maximum? Voici une stratégie qui peut être intéressante pour certains individus: vous pouvez user de la totalité des vos droits inutilisés et cotiser à votre REER 90 jours avant de faire le retrait RAP. S'il le faut empruntez!

Comment rembourser le RAP: en cotisant à son REER

Comment déterminer la somme à rembourser annuellement? L'année du retrait et la suivante, vous obtenez un délai de grâce de remboursement de la part du gouvernement (deux premières années). Sinon, la somme totale retirée à l'année 1 est généralement divisée par 15 ans. Ainsi les versements obligatoires annuellement seront toujours égaux et représenteront généralement une fois 1/15^e du montant que vous aurez retiré de vos REER.

Est-ce préférable de rembourser son RAP très rapidement?

Il n'est pas nécessaire de rembourser le RAP rapidement puisque le gouvernement ne vous charge aucun intérêt sur les sommes retirées. Ainsi, si vous étiez prêt à verser une cotisation supplémentaire pour vous débarrasser de cette « dette » envers vous-même,

cotiser plutôt davantage à votre REER et obtenez un retour d'impôt sur la cotisation effectuée.

Qu'advient-il si on oublie de le rembourser ou de cotiser simplement à ses REER dans une année donnée? Le gouvernement supposera que ce montant s'ajoute à vos revenus de l'année en cours.

Vous avez déjà fait un RAP dans le passé, est-ce que vous pouvez encore en bénéficier? Oui, sous quelques conditions:

Votre solde RAP (premier) doit être nul l'année de votre deuxième demande RAP;

Vous et votre conjoint(e) devez respecter les conditions précitées;

Vous voulez RAPer? Vous devez remplir le formulaire T1036 disponible sur le site de l'Agence du revenu du Canada, puis le remettre à l'établissement financier où est déposé votre REER. Vous recevrez ensuite les sommes prévues sans payer d'impôt.

Il ne faut pas compromettre votre retraite au profit d'une propriété. N'oubliez pas de prendre votre retour d'impôt pour cotiser à vos REER et recommencer à « bâtir » un portefeuille! Consultez un spécialiste pour maximiser les avantages du RAP et du REER.

Pour les détails complets et autres situations, consultez le guide relatif au RAP, disponible sur le site internet de l'Agence du Revenu Canada au www.irc.gc.ca ou le site de l'Autorité des marchés financiers www.lautorite.qc.ca



Karine Marcotte, B.A.A.
Conseillère en sécurité financière
Représentante en épargne collective
pour le compte de SFL Placements

