

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

Le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (« CELIAPP ») a été instauré dans le budget fédéral de 2022 pour répondre aux difficultés croissantes qu'éprouvent les Canadiens à acheter une première habitation à cause de la hausse de la valeur des biens immobiliers. Le CELIAPP vise à aider les Canadiens à épargner et à réaliser leurs rêves d'accession à la propriété.

Qu'est-ce qu'un CELIAPP?

Le CELIAPP est un nouveau compte enregistré qui **permet aux Canadiens d'épargner jusqu'à 40 000 \$, sans impôt à payer, pour acheter une première habitation**. Il combine les avantages des cotisations déductibles d'impôt comme dans le cas d'un régime enregistré d'épargne-retraite (« REER ») et des retraits libres d'impôt comme dans le cas d'un compte d'épargne libre d'impôt (« CELI »).

Qui peut ouvrir un CELIAPP?

Pour ouvrir un CELIAPP, un particulier doit être :



Un particulier résident du Canada;



Âgé d'au moins 18 ans; et



acheteur d'une première habitation (c.-à-d. que le particulier ne doit pas avoir vécu dans une habitation que lui, ou son conjoint, possédait au cours de l'année d'ouverture du CELIAPP ni au cours des quatre années civiles précédentes).

Quand ouvrir un CELIAPP?

L'ouverture d'un CELIAPP et la possibilité de cotiser le plus tôt possible constituent une bonne stratégie pour générer une importante croissance libre d'impôt sur l'épargne pour l'achat d'une première maison. Cependant, envisagez de retarder l'ouverture d'un CELIAPP si l'achat d'une maison

Cotisations à un CELIAPP

Comme c'est le cas pour le REER, les cotisations à un CELIAPP donnent droit à une déduction d'impôt, ce qui réduit le revenu imposable du cotisant. Un particulier :

- Est assujéti au **plafond de cotisation annuel de 8 000 \$**.
- Possibilité de **reporter des droits de cotisation inutilisés jusqu'à concurrence de 8 000 \$**.
- Est assujéti au **plafond de cotisation à vie de 40 000 \$**.
- Peut détenir plusieurs CELIAPP, mais doit respecter les plafonds de cotisation dans l'ensemble des comptes.

- ✓ Comme dans le cas des autres régimes enregistrés, une pénalité fiscale de 1 % par mois s'appliquera aux cotisations excédentaires (dépassant les plafonds du CELIAPP).
- ✗ Contrairement aux autres régimes enregistrés, le CELIAPP doit être ouvert pour que les droits de cotisation soient calculés (ce processus n'est pas automatique).

est peu probable dans la période maximale de 15 ans pendant laquelle le compte peut demeurer ouvert.

Les cotisations au CELIAPP sont déductibles durant l'année civile au cours de laquelle elles sont versées, mais elles peuvent être reportées et déduites au cours d'une année ultérieure. De plus, les droits de cotisation annuels non utilisés jusqu'à concurrence de 8 000 \$ peuvent être reportés et utilisés au cours d'une année subséquente.

Autres détails clés sur la cotisation au CELIAPP :

- Si des fonds sont empruntés pour cotiser à un CELIAPP, les intérêts ne seront pas déductibles aux fins de l'impôt sur le revenu.

- Seuls des « placements admissibles », qui comprennent des titres cotés en bourse, des fonds communs de placement, des CPG et des obligations d'État et de sociétés, peuvent être détenus dans un CELIAPP.
- La loi permet de transférer directement des montants du REER d'un particulier à son CELIAPP sous réserve du plafond de cotisations annuel et à vie. Toutefois, les montants transférés d'un REER à un CELIAPP ne généreront pas de déduction d'impôt supplémentaire et ne rétabliront pas les droits de cotisation à un REER.

Retraits d'un CELIAPP

Comme dans le cas du CELI, le CELIAPP permet de retirer des fonds en franchise d'impôt. Il faut respecter toutes les conditions suivantes pour être admissible :



Le particulier est un résident du Canada tout au long de la période entre le retrait du CELIAPP et l'acquisition de l'habitation admissible.



Une entente écrite d'achat ou de construction d'une habitation au Canada est en place avant le 1^{er} octobre de l'année suivant l'année du retrait.



Le particulier a l'intention d'occuper l'habitation à titre de résidence principale dans l'année suivant son achat ou sa construction.



Le retrait est effectué dans les 30 jours suivant l'acquisition de l'habitation admissible.

Dans la mesure où le particulier respecte ces conditions, le montant total des fonds disponibles en vertu du CELIAPP peut être retiré en franchise d'impôt d'un seul coup ou dans une série de retraits.

Si un montant est retiré du CELIAPP et n'est pas utilisé pour un achat d'habitation admissible, le montant du retrait sera inclus dans le revenu du particulier et imposé au taux marginal auquel celui-ci est assujéti.

Un aspect notable de loi est la possibilité pour un particulier d'utiliser à la fois un retrait au titre du CELIAPP et un retrait au titre du Régime d'accession à la propriété pour le même achat d'habitation admissible. La combinaison du CELIAPP et du RAP permet à une personne admissible d'économiser 75 000 \$ (40 000 \$ dans un CELIAPP + 35 000 \$ dans un RAP) plus toute croissance du CELIAPP comme mise de fonds pour une première maison. Ajoutez l'épargne dans un CELI, et il y a d'importantes possibilités d'épargne avec une croissance libre d'impôt pour l'acheteur d'une première maison.

Désignation des bénéficiaires

Comme pour les autres comptes enregistrés, il est possible de désigner un bénéficiaire ou un successeur (pour les époux ou conjoints de fait) d'un CELIAPP en cas de décès du titulaire. Les désignations peuvent être faites dans le testament du titulaire ou, sauf au Québec, dans le contrat du CELIAPP. Cependant, cette dernière option ne sera disponible que lorsque l'administration concernée aura mis à jour ses lois pour permettre la désignation des bénéficiaires de CELIAPP en dehors du testament.

CELIAPP pour les époux et les conjoints de fait

Chaque époux ou conjoint de fait peut ouvrir son propre CELIAPP. Les couples qui épargnent en vue d'acheter une première maison peuvent doubler leur épargne en cotisant chacun à un CELIAPP. Attention : le fait que l'un des époux ou l'un des conjoints de fait n'est pas un acheteur d'une première maison peut avoir une incidence sur l'admissibilité de l'autre époux ou conjoint de fait à ouvrir un CELIAPP.

Fermeture ou liquidation d'un CELIAPP

Le CELIAPP d'un particulier cessera d'être un CELIAPP selon la première des dates suivantes :

- Au 31 décembre de l'année du 15^e anniversaire qui suit l'ouverture d'un CELIAPP par le particulier;
- Au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le particulier atteint l'âge de 71 ans;
- Au 31 décembre de l'année suivant l'année d'un premier retrait admissible d'un CELIAPP (comme il a été mentionné ci-dessus).

Dans certaines limites, toute épargne non utilisée pour acheter une habitation admissible peut être transférée en franchise d'impôt directement dans un REER ou un FERR, ou retirée sur une base imposable.

Exemple : Un particulier de 30 ans ouvre son premier CELIAPP en 2023 et achète sa première habitation en 2029. Tous ses CELIAPP doivent être fermés avant la première des dates suivantes :

- **31 décembre 2030** – fin de l'année suivant l'année du retrait;
- 31 décembre 2038 – fin de l'année du 15^e anniversaire;
- 31 décembre 2064 – fin de l'année suivant l'année où le particulier atteint l'âge de 70 ans.