

# Épargner en vue de l'achat de sa propriété en franchise d'impôt



Le Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) est un compte de placement souple qui permet aux Canadiens d'épargner à l'abri de l'impôt pour l'achat d'une maison.

## Qu'est-ce qu'un CELIAPP?

Le CELIAPP est un régime enregistré d'épargne avantageux sur le plan fiscal<sup>1</sup>. Le CELIAPP est disponible pour tous les résidents du Canada de 18 ans ou plus<sup>2</sup> qui ont un numéro d'assurance sociale (NAS) et qui sont considérés comme acheteurs d'une première propriété. Vous pouvez cotiser jusqu'à 8 000 \$ par année à un CELIAPP, jusqu'à concurrence de 40 000 \$ à vie, et toute croissance des placements dans le cadre du régime est libre d'impôt. Les cotisations sont également déductibles d'impôt et réduisent votre impôt sur le revenu. Les droits de cotisation inutilisés peuvent être reportés à l'année suivante, jusqu'à concurrence de 8 000 \$.

## Acheteurs d'une première propriété et retraits admissibles

Le CELIAPP est un excellent moyen pour les acheteurs d'une première propriété d'épargner en vue de leur achat. Un acheteur d'une première propriété est une personne qui n'a pas habité dans une propriété dont lui, l'époux ou le conjoint de fait était propriétaire au cours de l'année civile en cours ou des quatre années civiles précédentes. Lorsque vient le temps de retirer des fonds d'un CELIAPP pour acheter une propriété, les retraits sont libres d'impôt si l'acheteur d'une première propriété est un résident canadien, qu'il signe une entente pour acheter ou construire la propriété au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre de l'année suivante et qu'il n'a pas acquis la propriété plus de 30 jours avant le retrait.

## Voici quelques suggestions pour vous assurer de tirer le meilleur parti de votre CELIAPP :

- Les droits de cotisation au CELIAPP s'accumulent seulement après l'ouverture d'un compte. Même si vous ne prévoyez pas cotiser immédiatement, il peut être judicieux d'ouvrir un compte maintenant afin d'avoir des droits de cotisation supplémentaires plus tard.
- Consolidez vos CELIAPP auprès d'une seule institution financière pour une meilleure gestion.
- Les parents peuvent donner des fonds à leurs enfants (18 ans et plus<sup>2</sup>) pour qu'ils cotisent à leur CELIAPP afin de leur donner une longueur d'avance sur l'épargne en vue de l'achat d'une maison.
- Les cotisations sont déductibles d'impôts, ce qui réduira votre revenu imposable. Vous pouvez reporter cette déduction fiscale aux années à venir, ce qui peut être logique si le revenu imposable d'une année en cours est inférieur à ce à quoi vous vous attendez les années dans les années à venir<sup>1</sup>.

**Assurez-vous que vos renseignements personnels (nom de famille, NAS, date de naissance, etc.) sont à jour et correspondent à ceux fournis à l'ARC et à votre institution financière.**



## En quoi le CELIAPP est-il différent d'un CELI et d'un REER?

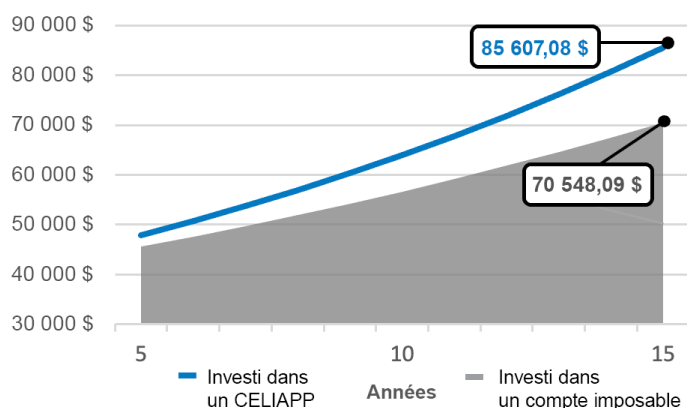
Bien que ces trois types de comptes soient d'excellents instruments d'épargne, il y a d'importantes différences que vous devriez connaître.

	CELIAPP	CELI	REER
<b>Quel est le traitement fiscal?</b>	Les cotisations sont déductibles du revenu imposable. La croissance des placements est à l'abri de l'impôt. Les retraits sont libres d'impôt si vous utilisez les fonds pour un achat de propriété admissible.	La croissance des placements est à l'abri de l'impôt. Les retraits sont libres d'impôt.	Les cotisations sont déductibles du revenu imposable. La croissance des placements est à l'abri de l'impôt. Les retraits sont imposables, sauf lorsqu'ils sont retirés dans le cadre du Régime d'accession à la propriété (RAP) ou du Régime d'encouragement à l'éducation permanente (REEP) <sup>4</sup> .
<b>Puis-je retirer mon argent pour quelque raison que ce soit?</b>	Oui, vous pouvez effectuer un retrait en tout temps, mais les fonds sont imposables et l'impôt est retenu s'ils ne sont pas utilisés pour l'achat d'une propriété admissible.	Oui, vous pouvez effectuer un retrait en tout temps, pour quelque raison que ce soit, libre d'impôt.	Oui, vous pouvez effectuer un retrait en tout temps, mais les fonds sont imposables et l'impôt est retenu, à moins qu'ils ne soient retirés dans le cadre du REEP ou du RAP <sup>4</sup> .
<b>Quel montant puis-je retirer?</b>	Le solde total du compte.	Le solde total du compte.	35 000 \$ dans le cadre du RAP, qui doivent être remboursés dans votre REER sur 15 ans <sup>4</sup> .
<b>Combien puis-je cotiser?</b>	8 000 \$ par année et jusqu'à concurrence d'une limite à vie de 40 000 \$.	Jusqu'à concurrence du plafond de cotisation annuel (p. ex., 6 500 \$ en 2023) plus tous les droits de cotisation inutilisés <sup>3</sup> .	18 % du revenu gagné de l'année précédente, moins tout facteur d'équivalence, jusqu'à concurrence du plafond annuel maximal.
<b>À quoi sert-il et comment peut-il m'aider à acheter une propriété?</b>	Il est conçu expressément pour aider les acheteurs d'une première propriété à en acheter une.	Il peut être utilisé pour tout objectif d'épargne, y compris l'accession à la propriété.	Il est principalement utilisé pour l'épargne-retraite, mais peut être utilisé pour accéder à des fonds pour acheter une propriété au moyen du RAP <sup>4</sup> .

## Caractéristiques du CELIAPP

- Vous pouvez cotiser jusqu'à 8 000 \$ par année et jusqu'à concurrence de 40 000 \$ à vie.
  - Les cotisations sont déductibles d'impôt et réduisent votre revenu imposable<sup>1</sup>.
  - Les fonds d'un REER peuvent être transférés dans un CELIAPP, mais ne sont pas déductibles d'impôt et ne rétablissent pas les droits de cotisation à un REER.
  - Les droits de cotisation inutilisés peuvent être reportés à l'année suivante, jusqu'à concurrence de 8 000 \$.
- Vous pouvez détenir divers placements dans un CELIAPP (p. ex., espèces, certificats de placement garanti, fonds d'investissement, obligations, actions).
- Toute croissance des placements réalisée dans le cadre du CELIAPP est à l'abri de l'impôt.
  - Les retraits pour l'achat d'une propriété admissible sont libres d'impôt.
  - Les comptes doivent être fermés après 15 ans ou avant la fin de l'année où le titulaire du compte atteint l'âge de 71 ans.
  - Les fonds inutilisés du CELIAPP peuvent être transférés dans un REER ou un FERR, libres d'impôts.

## Les avantages d'une croissance non imposable dans un CELIAPP



La projection est fondée sur des placements de 8 000 \$ par année pendant cinq ans, jusqu'à concurrence de 40 000 \$ au total, à un taux de rendement annuel de 6 % et suppose que les placements sont effectués le premier jour de l'année civile. Un taux de rendement de 6 % est fourni à titre indicatif seulement. Comme pour tout produit de placement, le rendement n'est pas garanti. Les rendements des placements à l'extérieur d'un CELIAPP sont imposés annuellement à 33,89 %.

## Parlons-en

Pour obtenir de plus amples détails sur le CELIAPP et savoir comment il peut vous aider à atteindre vos objectifs financiers, passez à votre succursale de BMO, consultez [bmo.com/celiapp](https://bmo.com/celiapp) ou adressez-vous à un professionnel en placement de BMO.



BMO Groupe financier publie ce document à titre indicatif seulement. Les renseignements contenus dans ce document étaient à notre connaissance exacts au moment de la publication. Toutefois, nous ne pouvons en garantir l'exactitude ni l'exhaustivité. Après la parution, ces renseignements sont susceptibles de changer. Communiquez avec votre représentant BMO si vous souhaitez obtenir les plus récentes informations sur le CELIAPP et en savoir plus compte tenu de votre situation personnelle. Les commentaires émis dans le présent document ne doivent pas être interprétés aux fins de l'impôt ni comme des conseils financiers ou une analyse définitive des règles et de la réglementation de l'Agence du revenu du Canada. Ils sont de nature générale, et il est recommandé aux investisseurs d'obtenir des conseils professionnels sur leur propre situation financière.

1 Pour obtenir des conseils de nature fiscale, veuillez vous adresser à un conseiller fiscal.

2 Dans certaines provinces et certains territoires, vous devez être âgé de 19 ans, l'âge de la majorité, pour ouvrir un CELIAPP.

3 Vous pouvez investir plus de 6 500 \$ en 2023 si vous avez des droits de cotisation inutilisés à un CELI. Les droits de cotisation annuels pour les années civiles sont les suivants : 2009, 2010, 2011, 2012 : 5 000,00 \$; 2013 et 2014 : 5 500,00 \$; 2015 : 10 000,00 \$; 2016, 2017, 2018 : 5 500,00 \$; 2019, 2020, 2021 et 2022 : 6 000,00 \$.

4 Les retraits de votre REER dans le cadre du Régime d'accès à la propriété (RAP) ou du Régime d'encouragement à l'éducation permanente (REEP) doivent être remboursés dans votre REER. Les remboursements dans le cadre du RAP commencent la deuxième année suivant l'année où vous avez retiré des fonds de votre REER pour la première fois, et vous avez jusqu'à 15 ans pour les rembourser avec un versement minimal de 1/15<sup>e</sup> du montant par année. Les remboursements dans le cadre du REEP commencent la cinquième année suivant l'année où vous avez retiré des fonds de votre REER pour la première fois, à condition que vous soyez considéré comme un étudiant admissible. Vous avez jusqu'à 10 ans pour les rembourser avec un versement minimal de 1/10<sup>e</sup> du montant par année. Tout remboursement annuel omis dans le cadre du RAP et du REEP est ajouté à votre revenu pour cette année d'imposition et est imposable. Pour en savoir plus, visitez le site Web de l'Agence du revenu du Canada, au [cra-arc.gc.ca](https://cra-arc.gc.ca).