



Comment « RAPER »?

Si vous êtes prêt à acheter votre première propriété, mais qu'il vous manque un peu d'argent pour la mise de fonds, la stratégie du RAP (régime d'accèsion à la propriété) vous permet de retirer des sommes de votre REER (régime enregistré d'épargne-retraite) pour financer l'achat d'une première résidence.

Mais connaissez-vous toutes les subtilités du RAP? Les voici!

Le RAP classique

Le RAP est un programme de l'Agence du revenu du Canada qui permet aux acheteurs d'une première propriété ou aux personnes qui n'ont pas été propriétaires depuis cinq ans de retirer jusqu'à 35 000 \$ de leur REER pour financer leur mise de fonds, et ce, sans être imposés immédiatement. Pour un couple, cela peut représenter jusqu'à 70 000 \$.

Ce populaire programme permet donc de faire une mise de fonds sur une résidence potentiellement plus élevée que si vous aviez puisé dans vos économies. La loi exige qu'elle soit de 20 % de la valeur de la maison, soit 60 000 \$ pour une maison valant 300 000 \$, ce qui peut être un montant important. Cela dit, vous pouvez quand même acheter une maison avec une mise de fonds de 10 % ou même 5 %, à condition de souscrire à une assurance prêt hypothécaire. Celle-ci coûte par contre plusieurs milliers de dollars. Alors, pour augmenter votre mise de fonds, « RAPER » votre REER... c'est gagnant!

Cela dit, on ne peut « RAPER » que ses propres REER, et la maison achetée ou construite au Canada doit devenir votre résidence principale avant le 1er octobre de l'année suivant le retrait des REER. Il faut donc être vigilant face aux projets en construction, car des délais peuvent mettre en péril la stratégie. Aussi, l'argent qui sera utilisé dans le cadre du RAP doit avoir été déposé dans son REER au moins 90 jours avant le retrait.

Le cas de Marie

Pour comprendre comment fonctionne un RAP classique, prenons l'exemple de Marie. Elle souhaite acheter un condo valant 250 000 \$ et elle possède 35 000 \$ pour sa mise de fonds. Elle aimerait toutefois déposer 50 000 \$, soit 20 % de sa valeur. Grâce à un RAP, Marie pourrait retirer les 15 000 \$ manquants de son REER. Elle aura ensuite jusqu'à 15 ans pour rembourser son retrait, au rythme d'au moins 1/15e de 15 000 \$ chaque année, soit 1 000 \$. Le premier remboursement peut se faire au plus tard le 31 décembre de la 2e année suivant l'année du retrait.

Mentionnons au passage que les sommes dédiées au remboursement du RAP n'affectent pas le maximum déductible pour les cotisations au REER, et le remboursement ne peut être déduit du revenu imposable dans votre déclaration de revenus. Et si vous n'arrivez pas à rembourser le montant minimal annuel exigé, vous serez imposé sur celui-ci.

« RAPER » sans REER

Si votre REER n'est pas bien garni, mais que vous avez tout de même en poche la mise de fonds minimale pour acheter une première propriété (soit au moins 5 % du prix d'achat), vous pouvez quand même « RAPER ». Le prêt-RAP est un moyen qui pourrait vous permettre d'augmenter votre mise de fonds (et de réduire d'autant le montant de votre prêt hypothécaire).

Voici la stratégie en cinq étapes.

- Vous empruntez à la banque un montant qui respecte votre cotisation maximale permise au titre de REER (pour un maximum de 35 000 \$ - la limite pour un RAP).
- Vous déposez cet argent dans un compte REER pour 90 jours. Vous devrez payer les intérêts du prêt.
- Après 90 jours, vous retirez ce montant en vertu du RAP et vous vous en servez pour rembourser le prêt-REER. La banque vous fera parvenir un reçu d'impôt confirmant votre cotisation au REER.
- Dans votre prochaine déclaration de revenus, vous pourrez inclure cette déduction REER et profiter d'un retour d'impôt. Le montant de ce remboursement pourra servir à augmenter votre mise de fonds initiale.
- Vous devrez ensuite rembourser le montant retiré de votre REER en vertu du RAP dans un délai de 15 ans maximum.

Utiliser le prêt-REER pour « RAPER » son REER est un bon moyen de profiter aujourd'hui des avantages du RAP, tout en ayant plusieurs années devant vous pour rembourser la somme retirée!

Bien sûr, il faut bien planifier sa stratégie, car la demande d'emprunt peut prendre un certain temps avant d'être acceptée. Et pour obtenir un prêt bancaire, il faut parfois avoir une offre d'achat acceptée. Le remboursement d'impôt met quant à lui plusieurs semaines, et parfois même plusieurs mois, à être envoyé. Les cotisations au REER doivent donc être faites autour de décembre ou janvier.

Au fond, le RAP peut vraiment amplifier votre mise de fonds, et donc alléger le montant de vos versements hypothécaires. Tout ça, en sachant que vous aurez retrouvé la somme d'argent retirée de votre REER ou empruntée en vertu d'un prêt-REER au bout de 15 ans maximum... c'est pas mal, non?

Dans tous les cas, l'achat d'une propriété n'est pas à prendre à la légère. Un conseiller en finances personnelles de la Banque Nationale pourra mieux vous aiguiller dans votre projet et selon votre situation!

Édité le 25 mars 2019 par Banque Nationale

La Banque Nationale du Canada (BNC) est une société ouverte inscrite à la cote de la Bourse de Toronto (NA : TSX). Les renseignements contenus aux présentes ont été obtenus de sources que nous croyons fiables mais ne sont pas garantis par nous et pourraient être incomplets. Les opinions exprimées sont basées sur notre analyse et interprétation de ces renseignements, et ne doivent pas être interprétées comme une sollicitation d'offre d'achat ou de vente des valeurs ci-mentionnées. La BNC peut agir à titre de conseiller financier, d'agent fiscal ou de souscripteur pour certaines des compagnies mentionnées aux présentes et peut recevoir une rémunération pour ses services. La BNC et/ou ses officiers, administrateurs, représentants, associés peuvent être détenteurs des valeurs mentionnées aux présentes et peuvent exécuter des achats et/ou des ventes de ces valeurs de temps à autre sur le marché ou autrement.

5.1.1.AR4