



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

## OBJECTIFS ET DESCRIPTION

Le Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété<sup>1</sup> (ci-après « CELIAPP ») est un compte enregistré mis en place pour permettre aux particuliers d'épargner en vue de l'achat de leur première propriété. En quelques lignes, le CELIAPP est un régime enregistré d'épargne apparaissant comme un véhicule hybride entre le REER, le CELI et même le RPA. Il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2023. Ce régime vise à soutenir les acheteurs d'une première habitation en facilitant l'épargne pour une mise de fonds<sup>2</sup>.

Au fédéral, pour l'ensemble du Canada, la dépense fiscale du CELIAPP est estimée à 465 M\$ pour l'année d'imposition 2024<sup>3</sup>.

Au Québec, pour l'année d'imposition 2024, le CELIAPP entraîne une dépense fiscale estimée à 71,7 M\$<sup>4</sup>.

UTILISATION ET COÛT DE LA MESURE		
	Fédéral	Québec
Utilisation	s.o.	s.o.
Coût	465 M\$ (2024)	71,7 M\$ (2024)

## PARAMÈTRES ET CALCUL

### Conditions d'admissibilité

Le CELIAPP est destiné à un particulier résidant au Canada âgé de 18 à 71 ans, acheteur d'une première habitation.

Pour être qualifié d'acheteur d'une première habitation, aux fins de l'ouverture d'un CELIAPP, le particulier ne doit pas avoir vécu (comme lieu principal de résidence) dans une habitation admissible (ou ce qui serait une habitation admissible si celle-ci se trouvait au Canada) dont il est propriétaire (ou

que son conjoint (au moment de l'ouverture) est propriétaire), dans la partie de l'année précédant l'ouverture du compte ni dans les quatre années civiles précédentes.

Une « habitation admissible » se définit comme une unité d'habitation située au Canada<sup>5</sup>. Il peut s'agir d'une habitation existante ou en construction. Les maisons unifamiliales, semi-détachées, en rangée ou mobiles, les habitations en copropriété, ainsi que les appartements dans un duplex, un triplex, un quadruplex ou un immeuble d'habitation sont admissibles. Une part dans une coopérative d'habitation qui donne, en tant que propriétaire, le droit de posséder un logement situé au Canada est également admissible. Cependant, une part dans une coopérative d'habitation qui donne seulement le droit d'habiter le logement n'est pas admissible. Notez qu'au moment de l'ouverture d'un compte CELIAPP, afin de se qualifier aux critères de « particulier déterminé », la Loi précise que l'habitation admissible pourrait se situer à l'étranger.

Une distinction significative apparaît par rapport aux critères d'admissibilité au RAP. Dans le cas du RAP, un particulier est considéré admissible si ni lui, ni son époux ou son conjoint de fait n'étaient propriétaires d'une habitation utilisée comme lieu principal de résidence dans laquelle ils résident ensemble pendant leur mariage ou union de fait au cours de l'année et les quatre années civiles commençant avant le retrait RAP. Cette condition est la même au moment où un particulier ouvre un CELIAPP. Cependant, au moment du retrait, un deuxième test d'admissibilité doit être passé par le particulier afin que le retrait soit admissible (donc non imposable). Cependant, ce second test de propriété ne vise que le titulaire du CELIAPP et non le conjoint de ce dernier. Ainsi, si un particulier est admissible à l'ouverture d'un CELIAPP, mais qu'au moment du retrait du CELIAPP pour l'acquisition d'une habitation admissible, ce particulier habite avec un conjoint ou époux dans une habitation admissible appartenant à ce dernier. Le retrait demeure admissible et non imposable.

La « période de participation maximale » d'un particulier établit la période durant laquelle un particulier peut détenir un CELIAPP<sup>6</sup>.

La durée limite de détention d'un CELIAPP se termine à la première éventualité suivante :

- à la fin de l'année du 15<sup>e</sup> anniversaire de la date d'ouverture du premier CELIAPP;
- à la fin de l'année où le particulier atteint l'âge de 71 ans;
- à la fin de l'année qui suit le premier retrait admissible d'un CELIAPP par le particulier.

Même si un particulier a la possibilité d'ouvrir plus d'un compte, la « période de participation maximale » d'un particulier commence lorsque celui-ci ouvre son premier CELIAPP.

## Cotisations

La limite annuelle de cotisation au CELIAPP ne dépend pas du revenu du particulier. Les particuliers admissibles au CELIAPP peuvent, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, cotiser annuellement un montant maximum de 8 000 \$. Une limite à vie de cotisations est toutefois fixée à 40 000 \$. Même si le CELIAPP a débuté au 1<sup>er</sup> avril 2023, le plafond pour 2023 est établi à 8 000 \$. Les cotisations faites à un CELIAPP donnent droit à une déduction fiscale, comme c'est le cas pour le REER<sup>7</sup>.

Dans le cas du CELIAPP, les cotisations déductibles sont celles faites dans l'année civile ou toute année antérieure si non déduite par ailleurs. En effet, un particulier n'est pas obligé de demander la déduction d'une cotisation au CELIAPP dans l'année où la cotisation est faite. Ainsi, la déduction

pourrait être reportée dans une année subséquente à l'année de la cotisation et ce même après la fermeture du compte CELIAPP<sup>8</sup>.

Cependant, contrairement au REER, les cotisations faites dans les 60 premiers jours de l'année suivante ne sont pas permises en déduction pour l'année précédente.

Une fois qu'un particulier a ouvert un CELIAPP, un « montant des cotisations reporté » est permis. La partie inutilisée du plafond annuel de cotisation CELIAPP peut être reportée jusqu'à concurrence de 8 000 \$, ce qui équivaut à un maximum déductible au titre du CELIAPP pour une seule année. Ainsi, si en 2023, un particulier ouvre un CELIAPP et y cotise 6 000 \$<sup>9</sup>, l'année suivante, il pourra cotiser 10 000 \$, soit 8 000 \$ au titre de cotisation maximale annuelle et le 2 000 \$ de cotisations non versées l'année précédente.

Les cotisations faites dans l'année d'acquisition de la première propriété restent déductibles lorsqu'elles ont été faites avant le retrait admissible pour l'achat de la première habitation

Un titulaire d'un CELIAPP est le seul à pouvoir demander la déduction à l'égard des cotisations versées à son CELIAPP. Il n'est donc pas possible de cotiser au CELIAPP de son conjoint sur la base de ses propres droits de cotisation<sup>10</sup>.

Aucune cotisation excédentaire n'est permise au CELIAPP. Advenant le cas où il y aurait eu cotisations excédentaires, ces dernières seront assujetties à un impôt mensuel de 1 %<sup>11</sup>.

Le plafond annuel de 8 000 \$ et le cumulatif de 40 000 \$ du CELIAPP ne sont pas indexés.

## Retraits

Dans le cas du CELIAPP, la cotisation est déductible, mais le retrait est non-imposable lorsque certaines conditions sont satisfaites. La définition de « retrait admissible » établit les conditions nécessaires afin qu'un particulier effectue un retrait libre d'impôt d'un CELIAPP<sup>12</sup>. Afin qu'un retrait soit admissible, le particulier :

- doit être résident canadien;
- doit se qualifier comme un acheteur d'une première habitation. À cette fin, une personne est considérée comme acheteur d'une première habitation si elle n'a pas vécu dans une habitation admissible (ou ce qui serait une habitation admissible si elle était située au Canada) comme lieu principal de résidence dont **elle était propriétaire** durant l'année civile courante avant le retrait (sauf les 30 jours précédant le retrait) ou à tout moment au cours des quatre années civiles précédentes;
- doit avoir conclu une entente écrite pour acheter ou construire une habitation admissible dont la date d'achat ou d'achèvement est avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année suivant la date du retrait;
- n'a pas acquis l'habitation admissible plus de 30 jours avant d'effectuer le retrait;
- occupe ou a l'intention d'occuper l'habitation comme lieu principal de résidence dans l'année qui suit son achat ou sa construction
- doit compléter le formulaire RC725, « Demande pour effectuer un retrait admissible de votre CELIAPP »

Rappelons que même si le test d'admissibilité a déjà été fait une première fois afin de pouvoir ouvrir le CELIAPP, il doit se faire une seconde fois au moment où le particulier effectue un retrait pour acheter une habitation admissible afin de déterminer si le retrait est admissible. Ainsi :

- à l'ouverture du compte CELIAPP, le test d'habiter comme lieu principal de résidence, dans une habitation qui n'est ni la propriété du particulier, ni de son conjoint dans la partie de l'année avant l'ouverture du compte et dans les 4 années précédentes;
- au moment du retrait, seul le particulier titulaire du CELIAPP doit se qualifier, et ce, sans égard à savoir si son conjoint est propriétaire de l'habitation admissible.

Le particulier peut retirer la valeur entière du régime. S'il a cotisé le maximum de 40 000 \$ et qu'après un certain nombre d'années, le régime vaut, par exemple, 90 000 \$, le retrait peut aller jusqu'à 90 000 \$.

Le retrait doit être fait au plus tard dans la 15<sup>e</sup> année du CELIAPP soit la période maximale mentionnée précédemment. Un particulier peut faire un retrait admissible ou une série de retraits admissibles pour acheter une seule propriété à vie par l'intermédiaire du CELIAPP. Il peut également pour la même habitation admissible faire un retrait REER au titre du RAP. Ainsi, en reprenant l'exemple précédent, un particulier pourrait accéder à un montant de 150 000 \$ pour l'acquisition d'une habitation admissible soit 90 000 \$ non imposable et non remboursable de son CELIAPP (40 000 \$ plus le rendement) et un montant de 60 000 \$ (35 000\$ avant le 17 avril 2024) au titre du RAP de son REER (remboursable sur une période de 15 ans).

Après avoir effectué un premier retrait admissible pour l'achat d'une habitation admissible, le particulier est tenu de fermer ses comptes CELIAPP au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit ce premier retrait. À l'intérieur de la période où le premier retrait admissible a été fait et la fermeture du CELIAPP, le particulier peut continuer d'y cotiser dans les limites annuelles et à vie mais ces cotisations ne sont pas déductibles. Il ne s'agit donc pas d'une bonne option, les cotisations seraient assujetties à une double imposition (cotisation non déduite et qui seront imposées au retrait).

Dans un CELIAPP, les montants retirés à d'autres fins que pour l'achat d'une première habitation admissible sont imposables et un retrait ne rétablit pas le plafond de cotisations qu'il s'agisse du plafond annuel ou à vie.

Dans le cas de retrait non admissible, des retenues à la source<sup>13</sup> doivent être perçues par les institutions financières.

Les particuliers peuvent non seulement transférer des fonds d'un CELIAPP à un autre, mais également d'un CELIAPP à REER ou leur FERR<sup>14</sup>. Le transfert d'un REER vers un CELIAPP sera aussi possible. Ces transferts sont sans conséquence fiscale au moment du transfert<sup>15</sup> cependant, ils réduisent les droits annuels et à vie du CELIAPP<sup>16</sup>. Par conséquent, il est important de respecter les limites sinon une pénalité pour versement excédentaire s'appliquera.

## ILLUSTRATION DE LA MESURE

Le tableau qui suit recense les principaux paramètres relatifs aux véhicules d'épargne que sont le REER, le CELI et le CELIAPP ce qui permet de les comparer en un coup d'œil.

	REER	CELI	CELIAPP
Âge minimal	Aucun	18 ans	18 ans

	REER	CELI	CELIAPP
<b>Âge maximal</b>	71 ans, mais cotisation demeure possible au REER du conjoint de moins de 72 ans	Aucun	71 ans, sujet à la période de participation maximale
<b>Condition d'ouverture</b>	Résident ou non du Canada mais nécessaire d'avoir un numéro d'assurance sociale (NAS)	Posséder un numéro d'assurance sociale (NAS) valide. Toutefois, il faut être résident canadien pour contribuer	Résident canadien
<b>Condition additionnelle d'ouverture</b>	Aucune	Aucune	Le titulaire ne doit pas avoir vécu (comme lieu principal de résidence) dans une habitation admissible dont lui, ou son conjoint à ce moment, est propriétaire dans la partie de l'année précédant l'ouverture du compte et les quatre précédentes (similaire au RAP)
<b>Période de participation maximale</b>	Aucune, sauf âge maximal	Aucune	Fermeture au plus tard à la fin de l'année : a) 15 <sup>e</sup> anniversaire de l'ouverture d'un 1 <sup>er</sup> compte, b) qui suit le 1 <sup>er</sup> retrait admissible ou c) où le bénéficiaire atteint l'âge de 71 <sup>e</sup> ans
<b>Cotisation</b>	Déductible	Non déductible	Déductible
<b>Date limite pour cotiser</b>	Dans l'année ou les 60 premiers jours de l'année suivante	31 décembre de l'année	31 décembre de l'année
<b>Plafond annuel des droits de cotisation</b>	18 % du revenu gagné de l'année précédente jusqu'à concurrence de 32 490 \$ en 2025, moins le facteur d'équivalence	7 000 \$ en 2025	8 000 \$
<b>Report possible de la déduction d'une cotisation à une année ultérieure</b>	Oui	s. o.	Oui
<b>Seuil de cotisations excédentaires permises</b>	2 000 \$	Aucun	Aucun

	REER	CELI	CELIAPP
	si 18 ans et +		
<b>Impôt sur les cotisations excédentaires</b>	1 % par mois au-delà du seuil (excédent à la fin d'un mois)	1 % par mois (excédent à un moment donné dans le mois)	1 % par mois (excédent à un moment donné dans le mois)
<b>Retrait admissible et non admissible</b>	Imposable, sauf si pour RAP ou REEP (et remboursé)	Non imposable	Non imposable, si retrait admissible rencontre les conditions de « premier acheteur » et limité à une seule propriété à vie Imposable, si retrait non admissible

## HISTORIQUE DE LA MESURE

Historiquement, un régime similaire, le Régime enregistré d'épargne-Logement a déjà existé au Canada de 1974 à 1985. Le CELIAPP a été sanctionné le 15 décembre 2022 pour une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2023<sup>17</sup>.

## Ressource complémentaire

Agence du revenu du Canada, *CELIAPP*, [En ligne] : <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-proprieete.html>

- 
- <sup>1</sup> *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985), ch.1 (5<sup>e</sup> suppl.), art. 146.6.
- <sup>2</sup> MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, *Rapport sur les dépenses fiscales fédérales* (2024), p. 73.
- <sup>3</sup> MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, *Rapport sur les dépenses fiscales fédérales* (2024), p. 73.
- <sup>4</sup> MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, *Dépenses fiscales – Édition 2023* (mars 2024), p. C.206.
- <sup>5</sup> Par. 146.6(1) LIR.
- <sup>6</sup> Par. 146.6(1) LIR.
- <sup>7</sup> Al. 60(i) LIR.
- <sup>8</sup> Par. 146.5(5) LIR.
- <sup>9</sup> Au lieu de cotiser, il est possible de transférer des sommes à partir d'un REER.
- <sup>10</sup> Par. 146(5.1) LIR.
- <sup>11</sup> Art. 207.021 LIR.
- <sup>12</sup> Par. 146.6(1) LIR « retrait admissible ».
- <sup>13</sup> Par. 153(1) LIR.
- <sup>14</sup> Par. 146.6(7) et 146(16) et al. 146.3(2)f) LIR.
- <sup>15</sup> Par. 146.6(7) et (8) LIR.
- <sup>16</sup> Par. 146.6(1) « plafond annuel au titre du CÉLIAPP » L.I.R
- <sup>17</sup> Parlement du Canada Projet de Loi C32, 44<sup>e</sup> législature, [C-32 \(44-1\) - LEGISinfo - Parlement du Canada](#)