

RAP

Grâce au RAP,
votre rêve
deviendra réalité.



nancy lehoux

courtier immobilier

C 514 248.8338

B 514 333.3000

nancylehoux@remax.net



nancylehouxremax

www.nancylehoux.net

Des milliers de dollars en remboursement d'impôt !

Vous rêvez de devenir propriétaire ? Pourquoi ne pas réaliser ce rêve en encaissant des milliers de dollars en remboursement d'impôt ? Oui, vous avez bien lu... Pour des conjoints qui travaillent, les remboursements d'impôt pourraient facilement atteindre 20 000 \$ et plus !!!

Le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) permet à chaque contribuable qui n'est pas propriétaire au qui ne l'a pas été depuis au moins 5 ans, de retirer 25 000 \$ de leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER) pour acheter une maison.

Vous n'avez pas un sou dans votre REER?

Peu importe ! Vous pourrez quand même profiter du Régime d'accèsion à la propriété (RAP) dans la mesure où vous gagnez (ou avez gagné dans les dernières années) un revenu vous donnant droit de contribué à un REER.

Les règles fiscales du RAP

Chaque particulier peut retirer, sans payer d'impôt, jusqu'à 25 000 \$ de son REER pour acheter « pour la première fois » une habitation qu'il occupera comme lieu principal de résidence. Celle-ci doit être située au Canada.

Un particulier est considéré comme achetant « pour la première fois » une maison si ni lui-même, ni son conjoint (incluant un conjoint de fait) n'étaient propriétaires d'une maison leur servant de lieu principal de résidence au cours de l'une des cinq années civiles commençant avant la date du retrait. Dans le cas d'un couple ensemble depuis moins de cinq ans, il est possible qu'une seule des deux personnes se qualifie. Par exemple, si un des deux conjoints a déjà été propriétaire dans un mariage précédent, celui-ci n'est pas admissible.

- L'habitation peut être neuve ou usagée.
- L'habitation peut être une maison, un condo, une maison mobile ou un logement dans un duplex, triplex, ou immeuble à appartements que vous habiterez comme lieu principal de résidence.
- Pour faire une demande de retrait admissible, **vous devez avoir conclu une entente écrite** (offre d'achat acceptée) en vue d'acheter une habitation admissible ou de construire une telle habitation.
- L'habitation doit être acquise (acte notarié) avant le 1^{er} octobre de l'année suivant celle du retrait des fonds du REER. Par exemple, si les fonds sont retirés du REER le 10 décembre 2009, la transaction devra être finalisée chez le notaire avant le 1^{er} octobre 2010.
- Si vous contribuez à votre REER avant d'effectuer un retrait, **vous devez laisser les fonds pendant au moins 90 jours dans le REER pour conserver votre déduction fiscale**. Ce qui signifie que si vous n'avez pas contribué à votre REER depuis quelques années, **vous pouvez maintenant rattraper les contributions non effectuées des années antérieures et les déduire entièrement dans l'année de la contribution !**
- Vous devrez éventuellement rembourser à votre REER les retraits effectués. Vous pourrez effectuer des remboursements annuels égaux étalés sur 15 ans. Par exemple, vous pourrez rembourser un retrait de 25 000 \$ de votre REER à raison de 1666 \$ par année pendant **15 ans, et ce, sans intérêt**. Revenu Canada vous indiquera à chaque automne le montant minimal du remboursement à effectuer. Si vous ne remboursez pas votre montant minimal annuel, il sera tout simplement inclus dans votre revenu. D'autre part, vous êtes également libre de rembourser votre dette plus rapidement.
- Un particulier peut utiliser le RAP plus d'une fois dans sa vie, pourvu qu'à chaque fois il respecte toutes les conditions précédentes ET que les sommes empruntées à son REER lors du dernier RAP soient complètement remboursées, et ce, au plus tard le 31 décembre de l'année qui précède l'année du nouveau RAP.



RAP

L'histoire de Jean et Nicole

Jean et Nicole n'ont jamais contribué à un REER et n'ont jamais été propriétaires d'une habitation. Ils travaillent tous les deux depuis plusieurs années et ne bénéficient d'aucun fonds de pension d'employeur. Le revenu imposable est de 40 000 \$ chacun.

À l'aide de leur courtier RE/MAX, ils ont trouvé la maison de leur rêve et signent une offre d'achat qui est acceptée par le propriétaire. Ils prendront possession de leur maison dans 120 jours.

Comme ils n'ont jamais contribué à leur REER, ils peuvent rattraper leurs contributions des années antérieures et effectuer celle de l'année en cours. En faisant cela, Jean et Nicole déterminent que leur montant maximal de contribution au REER est de 27 500 \$ chacun. Mais sachant que le RAP fixe à 25 000 \$ le retrait maximal par contribuable, ils décident de limiter à 25 000 \$ chacun leurs contributions à leur REER. Ils s'assurent que leurs contributions demeurent dans le REER pendant une période d'au moins 90 jours avant d'effectuer leur retrait respectif de 25 000 \$.

Jean et Nicole viennent ainsi de se garantir une déduction de 25 000 \$ dans leurs déclarations fiscales de l'année courante. Pour Jean et Nicole, cela représente **une économie d'impôt d'environ 9500 \$ chacun, soit un total de 19 000 \$!**

Quelques conseils pour tirer le maximum du RAP

- Prenez le temps de bien déterminer le montant maximal de la contribution déductible à votre REER. Le montant maximal de la contribution déductible à votre REER. Le montant de votre contribution possible à un REER est indiqué sur votre avis de cotisation fédéral et il inclut les contributions non effectuées depuis 1991.
- Vous n'êtes pas obligé de déduire au complet votre contribution à un REER dans la même année. Si cela peut être avantageux, répartissez la déduction fiscale sur plus d'une année. Par exemple, une personne qui gagne un revenu de 18 000 \$ en 2009 pourrait contribuer jusqu'à 25 000 \$ dans votre REER, vous pouvez faire une contribution excédentaire de 2000 \$ Il s'agira en fait d'une contribution effectuée d'avance à votre REER que vous pourrez déduire dans les prochaines années.
- Si vos contributions non effectuées pour les années antérieures atteignent 23 000 \$ et que vous n'avez pas encore accumulé 25 000 \$ dans votre REER, vous pouvez faire une contribution excédentaire de 2 000 \$. Il s'agira en fait d'une contribution effectuée d'avance à votre REER que vous pourrez déduire dans les prochaines années.
- Vous pouvez contribuer à votre REER pour un montant de 25 000 \$, mais vous n'avez pas cette somme ? Demandez à votre conseiller bancaire de vous consentir un prêt¹ pour une période de 90 jours pour pouvoir effectuer votre contribution. lors du retrait des fonds du REER, le prêt pourra être remboursé immédiatement.

¹Le formulaire nécessaire pour les retraits de fonds est le T-1036.

Lorsque vous recevrez vos remboursements d'impôts...

Voici quelques suggestions de votre courtier RE/MAX:

- Réduisez la période de remboursement de votre hypothèque en augmentant vos mensualités (économie d'intérêts).
- Créez-vous un petit fonds d'épargne pour les dépenses imprévues.



nancy lehoux

courtier immobilier

C 514 248.8338

B 514 333.3000

nancylehoux@remax.net

 nancylehouxremax

www.nancylehoux.net