

Un beau cas de «RAP»

Bien utilisé, le RAP peut donner des résultats spectaculaires.

M^e Richard Chagnon
Yves Chartrand



Le régime d'accession à la propriété (RAP) a été instauré pour la première fois suite au budget fédéral du 25 février 1992 et a subi depuis diverses modifications. Cependant, les rectifications apportées par le budget de 1994 ont changé en profondeur le régime d'accession à la propriété (RAP) afin de le cibler vers les «premiers acheteurs».

Comme on le sait, le RAP permet à chaque particulier admissible de retirer 20 000 \$ de son REER sans impôt immédiat dans la mesure où il acquiert une habitation qui deviendra son lieu principal de résidence. Les sommes alors retirées peuvent être utilisées à n'importe quelles fins.

Évidemment, le RAP ne devrait pas être utilisé par tous les contribuables. Ainsi, à titre d'exemple, un contribuable qui a déjà effectué à chaque année toutes ses contributions à son REER et qui obtient un rendement annuel appréciable (10 %, 12 %, 14 %, etc.) de ses placements serait fortement puni en retirant des fonds de son REER dans le cadre du RAP, car il perdrait une plus-value importante en vue de sa retraite.

À l'opposé, l'exemple suivant vous démontrera à quel point le RAP peut donner des résultats spectaculaires dans certains cas au point d'améliorer nettement une situation financière.

L'histoire de Jean et Hélène

Voici la situation tout à fait réelle d'un couple que je connais bien. Jean et Hélène auront bientôt 40 ans. Ils se sont rencontrés «sur le tard» et ont fondé une famille. Ils ont deux jeunes enfants de trois ans et un an. Jean est avocat et compte sept années de pratique après de longues études qui l'avaient laissé fortement endetté. Il ne lui reste plus que 10 000 \$ de dettes (cartes de crédit et marge de crédit) mais n'a aucun actif hormis un peu de mobilier. Il a cependant des droits de cotisation accumulés à un REER de 62 000 \$. Hélène ne travaille pas depuis trois ans et n'aura aucun revenu en 2000. Le revenu familial annuel est donc constitué entièrement du salaire de Jean qui s'élève maintenant à près de 70 000 \$. Malgré tout, il leur est difficile de mettre des sous de côté avec quatre bouches à nourrir, un grand logement et le remboursement des dettes. Bonne nouvelle cependant, Hélène vient tout juste d'hériter d'une somme de 15 000 \$ de son parrain. Leur rêve de s'acheter une première maison à prix raisonnable (environ 125 000 \$) ne cesse de croître et ils devraient noter leur achat pour juin 2001. Un RAP avec cela? Certainement!

Comment vont-ils procéder? Premièrement, avec l'héritage de 15 000 \$ combiné à un emprunt temporaire de 90 jours auprès de leur institution financière, Jean (et non pas Hélène car elle n'a aucun revenu fiscal) versera 40 000 \$ à des REER, soit 20 000 \$ dans le sien et 20 000 \$ dans celui d'Hélène. Après avoir attendu le délai minimum de 90 jours prévu aux règles fiscales du RAP pour ne pas perdre la déduction fiscale de 40 000 \$, Jean et Hélène retireront chacun 20 000 \$ de leur REER respectif sans impôt immédiat (sur preuve qu'ils ont signé une offre d'achat acceptée pour leur maison) et rembourseront leur prêt temporaire de 25 000 \$. Le coût d'une telle stratégie pour Jean et Hélène se limitera aux intérêts sur l'emprunt temporaire de 90 jours. Aucune règle d'attribution ne s'appliquera à Jean sur le retrait de 20 000 \$ effectué par Hélène car il s'agit d'un retrait non imposable.

Les bénéfiques? Attachez votre tuque! Jean et Hélène récupéreront près de 24 000 \$ au cours des 24 prochains mois en remboursements d'impôt, récupération de la réduction d'impôt à l'égard de la famille, augmentation de la prestation fiscale pour enfants, des allocations familiales du Québec, du crédit de TPS, du crédit de TVQ et du remboursement d'impôts fonciers, soit environ 63 % des cotisations effectuées au REER!

En tenant compte des propres fonds qu'ils avaient (l'héritage de 15 000 \$), c'est 39 000 \$ qu'ils auront comme liquidités dans les 24 prochains mois.

Avec cet argent, ils auront des liquidités pour la mise de fonds d'au moins 5 % sur leur maison, les frais de déménagement et d'aménagement, les frais de notaire, la taxe de bienvenue et pour se garder une certaine marge de manœuvre. Ils pourront aussi rembourser leur dette de 10 000 \$ et, pourquoi pas, Jean pourra cotiser de nouveau à son REER en 2001 et bénéficier de nouvelles économies fiscales, qu'il recevra en avril 2002. Jean pourra alors recotiser à son REER pour rattraper ses droits inutilisés et mettre de l'argent mensuellement dans un REER pour ses deux enfants (pour la portion donnant droit à la subvention de 20%).

C'est ce que j'appelle un nouveau départ pour Jean et Hélène. Ils vont sûrement vouloir danser le RAP!

OC

Yves Chartrand, M. Fisc., est fiscaliste au Centre québécois de formation en fiscalité. et M^e Richard Chagnon, M. Fisc., est associé du cabinet Watson, Poitevin, Turcot, Prévost, SENC.