

Vous achetez
une première habitation ?

Sachez RAPer sans déraper !

Voici plusieurs stratégies pour
profiter au maximum du RAP



AUTORITÉ
DES MARCHÉS
FINANCIERS

éduc
épargne

Recherche et rédaction

Julien Michaud, Autorité des marchés financiers

Coordination et révision

Sylvie McKay, Question Retraite

Révision du contenu

Renaud Bourget, Retraite Québec

Hélène Berger, Institut québécois de planification financière

Simon Houle, Regroupement des jeunes chambres de commerce

Réalisation graphique

Bleuoutremer

Révision linguistique

Éric Champagne, Autorité des marchés financiers

Traduction

Donna Bystrican, traductrice, Autorité des marchés financiers

Ken McDonough, réviseur, Autorité des marchés financiers

Dépôt légal — Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2020

ISBN : 978-2-924692-25-7 (version imprimée)

ISBN : 978-2-924692-24-0 (version PDF)

ISBN : 978-2-9810285-5-6 (version imprimée, 1^{re} édition — 2009)

Cette brochure contient de l'information à jour au 25 février 2020.

Il est possible que des changements soient survenus après cette date.

L'Autorité des marchés financiers (AMF) et Question Retraite vous proposent la présente brochure à titre d'information générale. Elle ne tient pas compte de tous les cas, mais seulement des cas généraux. L'AMF et Question Retraite déclinent toute responsabilité quant aux conséquences des erreurs ou des omissions possibles dans ce document. Consultez un spécialiste pour obtenir de l'information adaptée à votre situation personnelle.



Table des matières

Le RAP, comment ça fonctionne? / **5**

RAPer en 3 étapes / **6**

Quelle est la conséquence de ne pas rembourser son RAP? / **8**

Les 9 stratégies

- 1** RAPer pour diminuer le montant de votre hypothèque / **9**
- 2** Cotiser à votre REER pour RAPer / **12**
- 3** Emprunter à votre institution financière pour cotiser davantage à votre REER / **14**
- 4** Cotiser à votre REER, RAPer, puis déposer les sommes dans votre REER pour les RAPer à nouveau / **15**
- 5** RAPer les sommes actuellement disponibles dans votre REER, puis les déposer dans le REER de votre conjoint / **16**
- 6** RAPer pour cotiser au CELI / **17**
- 7** RAPer pour cotiser à un REER / **18**
- 8** Cotiser à votre REER, RAPer et rembourser une dette coûteuse / **19**
- 9** Cotiser à votre REER, RAPer et cotiser au REEE des enfants / **20**

Dans la vraie vie? / **21**

Conclusion / **22**

Le RAP peut vous rapporter beaucoup



Bien utilisé, le RAP peut vous permettre de sortir temporairement des sommes de votre REER sans payer d'impôt. Ces sommes peuvent être utilisées comme bon vous semble :

- Augmenter la mise de fonds et payer moins d'intérêts sur le prêt.
- Payer moins cher d'assurance prêt hypothécaire.
- Rembourser des dettes.
- Cotiser à votre REER afin d'obtenir une réduction d'impôt.
- Cotiser au REER de votre conjoint.
- Cotiser à un REER de fonds de travailleurs pour obtenir davantage de réduction d'impôt.
- Investir dans le REEE des enfants.
- Investir dans votre CELI.
- Placer simplement les sommes dans votre CELI pour rembourser une partie du RAP.

D'autres utilisations sont possibles, mais attention! Rappelons que le but n'est pas d'utiliser ces sommes pour s'acheter une habitation plus chère ou consommer davantage. Autrement, ça pourrait grandement nuire à vos finances.

Dans les pages suivantes, nous présentons le fonctionnement du RAP, puis différentes stratégies montrant concrètement comment vous pourriez utiliser le RAP avantageusement.

Le RAP, comment ça fonctionne ?



Voici les grandes lignes du Régime d'accèsion à la propriété (RAP).

Le RAP permet à une personne de retirer temporairement jusqu'à 35 000 \$ de son REER sans payer d'impôt. Si vous êtes un couple, chaque conjoint peut retirer jusqu'à 35 000 \$ de son REER, ce qui donne un capital de départ allant jusqu'à 70 000 \$.

Vous devrez toutefois remettre dans votre REER les sommes retirées. Avant de RAPer, vous devez conclure une entente écrite pour acheter ou construire une « habitation admissible » qui deviendra votre lieu principal de résidence. Les « habitations admissibles » incluent notamment les maisons unifamiliales, jumelées, en rangée ou mobiles, les appartements dans un duplex, un triplex ou un quadruplex, ou un immeuble d'habitation.



RAPer en 3 étapes¹



1 Respecter les conditions pour RAPer

Certaines conditions s'appliquent pour profiter du RAP. En voici trois :



Être l'acheteur d'une première habitation que vous comptez habiter

À certaines conditions, vous pourriez RAPer même si vous avez déjà possédé une habitation il y a quelques années. Si vous aviez déjà utilisé le RAP, vous devez en avoir complètement remboursé les sommes au plus tard le 1^{er} janvier de l'année où vous RAPez de nouveau. Si vous avez vécu dans une habitation qui appartenait à votre conjoint, vous pourriez ne pas être admissible.



Avoir conclu une entente écrite pour acheter ou construire une habitation

Ni vous ni votre conjoint ne devez être propriétaire de l'habitation depuis plus de 30 jours avant le retrait des sommes.



Avoir cotisé à un REER au moins 90 jours avant le retrait

De plus, si vous prévoyez RAPer, assurez-vous que vous aurez accès aux sommes versées dans votre REER. Par exemple, si votre REER ne contient que des certificats de placement garanti non rachetables avant 5 ans, est-ce que votre institution financière vous permettra de RAPer ces sommes ? Si oui, vous pourriez devoir payer une pénalité.

1. Les étapes pour RAPer inscrites à cette section ne sont pas exhaustives. Si vous êtes une personne handicapée, plusieurs règles particulières, exceptions et étapes propres à votre situation s'appliquent. Nous vous invitons à consulter l'Agence du revenu du Canada pour obtenir plus de détails.



2

RAPer

Vous devez remplir le formulaire T1036, disponible sur le site de l'Agence du revenu du Canada, puis le remettre à l'établissement financier où est déposé votre REER. Vous recevrez ensuite les sommes prévues sans payer d'impôt.

3



Rembourser votre RAP

Généralement, vous devez rembourser chaque année au moins $\frac{1}{15}$ du montant emprunté. Par exemple, si vous RAPez 20 000 \$, vous devrez remettre dans votre REER 1 333,33 \$ par année au minimum, pendant 15 ans.

Somme à rembourser à chaque période selon le montant RAPé

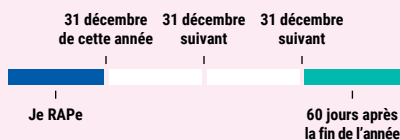
Montant du RAP	Remboursement minimal du RAP selon que vous remboursez par...		
	Année	Mois	2 semaines
10 000 \$	666,67 \$	55,56 \$	25,64 \$
15 000 \$	1 000,00 \$	83,33 \$	38,46 \$
20 000 \$	1 333,33 \$	111,11 \$	51,28 \$
25 000 \$	1 666,67 \$	138,89 \$	64,10 \$
35 000 \$	2 333,33 \$	194,44 \$	89,74 \$

Quel est l'avantage de rembourser votre RAP toutes les deux semaines plutôt que de le faire en un seul versement en fin d'année ?

Plus tôt vous cotisez, plus tôt les sommes s'accumulent à l'intérieur de votre REER. Aussi, vous pourriez trouver plus facile d'épargner 51 \$ toutes les deux semaines que d'épargner 1 333 \$ à la fin de l'année.

Le premier remboursement du RAP

Pour faire le premier remboursement de votre RAP, vous bénéficiez d'un délai. Ainsi, vous n'êtes pas obligé de rembourser votre RAP dans l'année du retrait. Le premier remboursement peut se faire selon la ligne de temps suivante :



Par exemple, si vous RAPez le 30 décembre, vous devez faire le premier remboursement de votre RAP au plus tard dans 2 ans et 61 jours. Si vous RAPez le 3 janvier, vous devez faire le premier remboursement de votre RAP au plus tard dans 3 ans et 58 jours.

Rembourser le RAP ne donne pas de nouvelles réductions d'impôt



Lorsque vous cotisez à votre REER, vous obtenez une réduction d'impôt. Si vous retirez des sommes de votre REER grâce au RAP, vous ne payez pas d'impôt. Alors, si vous remboursez votre RAP, vous n'obtenez pas de nouvelles réductions d'impôt sur les sommes remboursées.

Quelle est la conséquence de ne pas rembourser son RAP ?

Si vous ne remboursez pas les sommes dues, ces sommes seront considérées comme ayant été retirées définitivement de votre REER. Vous devrez donc les ajouter à vos revenus et payer l'impôt applicable. De plus, vous ne pourrez plus les remettre dans votre REER. Vous perdez donc des droits de cotisation.

Vous n'avez pas toujours avantage à rembourser votre RAP. En effet, même si les sommes que vous deviez rembourser à votre RAP s'ajoutent à votre revenu imposable, vous pourriez ne pas avoir d'impôt à payer sur ce revenu s'ils sont très faibles cette année-là. Vérifiez bien votre taux effectif marginal d'impôt (TEMI).

Le TEMI donne le pourcentage d'impôt que vous payez lorsque vous gagnez un dollar de plus, en tenant compte des principaux programmes sociaux comme l'Allocation canadienne pour enfants et le crédit pour TPS. Si vos revenus augmentent, ce type d'avantage social diminue. En contribuant à un REER, vous faites diminuer votre revenu qui sert au calcul de ces avantages et vous pourriez donc en obtenir plus. Certaines sources d'information existent sur Internet pour vous aider à déterminer votre TEMI. Vous pouvez aussi demander à un spécialiste en fiscalité.



9

Stratégies pour utiliser avantageusement le RAP

**Avant d'utiliser
les stratégies présentées
dans les pages suivantes...**



Vérifiez vos droits de cotisation au REER et au CELI pour voir les sommes que vous pourriez y déposer.



Vérifiez aussi les avantages fiscaux que vous pourriez obtenir en contribuant à votre REER.



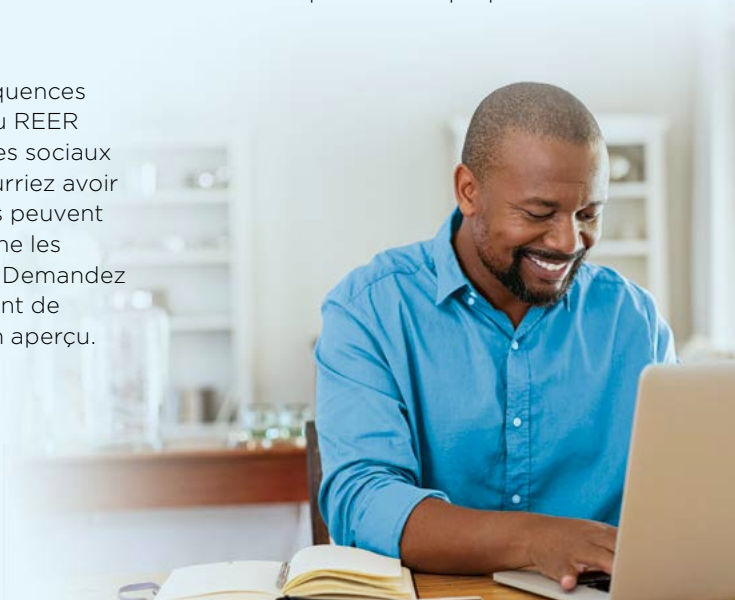
Vérifiez les conséquences d'une cotisation au REER sur les programmes sociaux auxquels vous pourriez avoir droit. Ces sommes peuvent être importantes, ne les sous-estimez pas. Demandez à votre représentant de vous en donner un aperçu.



Vérifiez les frais applicables en cas de retrait de vos placements, le cas échéant.



Consultez les hypothèses utilisées dans les exemples présentés (page 10). Vous devrez adapter les exemples à votre propre situation.



Les hypothèses utilisées



Vous achetez une habitation d'une valeur de 250 000 \$.



Vous obtenez un taux de rendement sur vos placements de 4 %. Vous empruntez à un taux d'intérêt annuel de 4 %.



Vos droits de cotisation au REER et au CELI sont suffisants pour y placer les sommes désirées. Pour plusieurs stratégies, vous devez donc avoir d'importants droits de cotisation inutilisés pour en profiter.



Vous ne RAPez pas afin d'acheter une habitation plus chère que si vous ne RAPiez pas.



Vous disposez des sommes pour payer les frais liés à l'achat d'une maison : notaire, frais de déménagement, droits de mutation (taxe de bienvenue), branchements divers (électricité, téléphone, etc.), rénovations, etc.



À moins d'avis contraire, tout au long de la brochure, nous supposons que :



Vous aurez les moyens de rembourser les sommes RAPées et vous le ferez réellement.



Vous effectuez votre premier remboursement au RAP deux ans et demi après avoir RAPé. À moins d'indications contraires, nous comparons les résultats 17 ans après avoir RAPé, soit au moment où vous terminez de rembourser le RAP.



Votre taux effectif marginal d'impôt (TEMI) demeure stable à 40 %. Celui de vos enfants au moment du retrait de sommes du REEE est de 0 %.

Stratégie 1

RAPer pour diminuer le montant de votre hypothèque



Vous disposez de 12 500\$ pour acheter une habitation. Vous possédez également 35 000\$ dans votre REER. RAPer ces sommes pourrait vous rapporter beaucoup. Voici comment :

- 1 RAPer 35 000\$ de votre REER et l'ajouter à votre mise de fonds vous permet d'emprunter beaucoup moins.
- 2 En empruntant moins, vous économisez 3 830\$ sur le coût de l'assurance prêt hypothécaire.
- 3 Vos paiements hypothécaires seront de 1 095\$ par mois au lieu de 1 299\$. Vous obtiendrez ainsi suffisamment de liquidités pour rembourser votre RAP.
- 4 Le surplus de liquidités pourrait vous permettre d'investir dans votre CELI.

Cette simple stratégie pourrait vous rapporter plus de 23 000\$² d'ici au remboursement complet de votre hypothèque dans 25 ans.

L'assurance prêt hypothécaire



Si votre mise de fonds est inférieure à 20 % de la valeur de la propriété, vous devrez probablement obtenir une assurance prêt hypothécaire. Cette assurance protège votre prêteur hypothécaire si vous n'êtes plus capable de rembourser votre prêt. Vous ne pourrez personnellement jamais réclamer de cette assurance. Ainsi, même couvert par cette assurance, votre prêteur pourrait saisir votre maison si vous ne faites pas les paiements dus. Cette assurance vous permet néanmoins d'obtenir un prêt auquel vous n'auriez peut-être pas eu accès autrement et peut parfois vous permettre d'obtenir un meilleur taux d'intérêt sur votre emprunt.

2. Plus de 16 500\$ en dollars d'aujourd'hui.

Stratégie 2

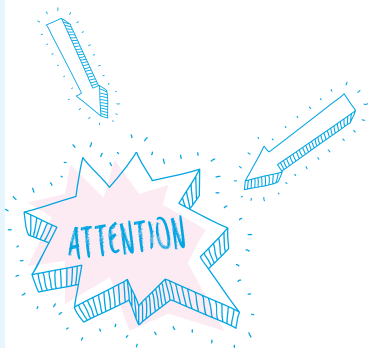
Cotiser à votre REER pour RAPER

Vous disposez de 17 500\$ pour acheter une habitation et suffisamment de droits de cotisation inutilisés au REER. Voici comment profiter de cette situation :

- 1 Déposez d'abord vos 17 500\$ dans votre REER, ce qui vous donne des avantages fiscaux d'une valeur de 7 000\$.
- 2 Attendez ensuite au minimum 90 jours après le dépôt, puis RAPER les 17 500\$. En ajoutant vos remboursements d'impôts, vous disposez maintenant de 24 500\$ comme capital au lieu de 17 500\$.
- 3 Empruntez 225 500\$ au lieu de 232 500\$³.

Vous économiserez près de 5 000\$ en intérêts et en réduction d'assurance prêt hypothécaire⁴ d'ici au remboursement complet de votre RAP.

Assurez-vous toutefois que vous serez capable de rembourser votre RAP, soit dans le cas présent 1 166,67\$ par année pendant 15 ans. Considérez cela comme une épargne forcée qui vous aidera à atteindre l'indépendance financière.



Quelles sont les conséquences du RAP sur votre retraite ?

Vous aurez davantage d'argent disponible en RAPant, mais une partie de ce gain provient de la diminution plus rapide de votre solde hypothécaire. Les sommes ne sont donc pas dans votre REER. Pour contrebalancer cette situation, vous pourriez, lorsque votre hypothèque sera payée, continuer à effectuer les versements, mais en plaçant les sommes dans votre REER ou votre CELI. Après tout, vous terminerez de payer votre hypothèque plus rapidement grâce au RAP. Ajoutez aussi à votre REER les réductions d'impôt que vous obtiendrez en y cotisant !

3. Sans compter l'ajout de l'assurance prêt hypothécaire au montant de l'hypothèque.
4. Près de 3 500\$ en dollars d'aujourd'hui.



Économiser encore plus

Dans l'exemple précédent, si vous pouviez trouver 500 \$ de plus, votre assurance prêt hypothécaire vous coûterait 2 229 \$ de moins. En effet, puisque votre emprunt représenterait moins de 90 % de la valeur de la propriété, le prix de cette assurance diminue de façon importante. Pour augmenter votre remboursement d'impôts et obtenir plus de liquidités, vous pourriez investir une partie de votre REER en actions de fonds de travailleurs (encadré suivant).

Épargner davantage grâce aux fonds de travailleurs

Vous pourriez bonifier la stratégie précédente en contribuant 5 000 \$ à un REER de fonds de travailleurs comme le Fonds de solidarité FTQ ou Fondation. Vous obtiendriez ainsi au moins 1 500 \$ de réductions d'impôt additionnelles. Ces liquidités pourraient vous aider à réduire le montant de votre hypothèque et ainsi économiser sur l'assurance prêt hypothécaire et donc sur l'intérêt à payer. Avant d'investir, vérifiez si ce type de placement respecte votre profil d'investisseur.

En cotisant à ces fonds, vous obtenez des réductions d'impôt d'au moins 30 % des sommes investies. En remboursant votre RAP, vous n'obtenez pas un autre crédit, car ce n'est pas une nouvelle cotisation.

Vous devrez rembourser votre RAP en rachetant les mêmes actions de fonds de travailleurs.



Stratégie 3

Emprunter de l'argent à votre institution financière pour cotiser davantage à votre REER

Vous possédez 17 500 \$ pour acheter une habitation, mais aucun REER. Vous désirez néanmoins RAPer le maximum autorisé, soit 35 000 \$. C'est possible! Voici comment procéder.

- 1 Vous magasinez auprès d'institutions financières pour trouver celle qui vous offre les meilleures conditions, en particulier le meilleur taux d'intérêt pour emprunter et le meilleur taux sur vos dépôts.
- 2 Vous empruntez 17 500 \$.
- 3 Vous cotisez 35 000 \$ à votre REER et vous attendez 90 jours.
- 4 Vous obtenez une réduction d'impôt et des avantages sociaux totalisant 14 000 \$ pour avoir cotisé au REER. Attention! En contribuant une somme importante en une seule année à votre REER, vous pourriez obtenir moins que 40% d'avantages fiscaux! Vérifiez bien avant d'utiliser la stratégie. Au besoin, consultez un spécialiste en fiscalité.
- 5 Vous retirez 35 000 \$ de votre REER grâce au RAP, sans payer d'impôts.
- 6 Avec ces sommes, vous remboursez votre prêt de 17 500 \$ et les intérêts de 175 \$.
- 7 Vous remboursez votre RAP à raison de 2 333,33 \$ par année. Assurez-vous de disposer des liquidités requises pour faire ce remboursement, sinon la stratégie pourrait ne pas vous convenir.

La stratégie vous permet d'emprunter 16 573 \$ en moins pour acheter l'habitation désirée, en comptant l'économie d'assurance prêt hypothécaire et les avantages fiscaux.

Vous économiserez ainsi plus de 12 900 \$⁵ net d'impôt d'ici au remboursement complet de votre RAP!



Si vous recevez vos réductions d'impôt après 90 jours, vous devez avoir suffisamment de liquidités pour payer les intérêts sur le prêt. Vous devez être très discipliné pour éviter d'utiliser le RAP pour vous procurer une habitation au-dessus de vos moyens ou consommer plus de biens ou de services.

5. Plus de 9 200 \$ en dollars d'aujourd'hui.

Stratégie 4

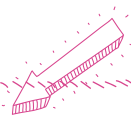
Cotiser à votre REER, RAPER, puis déposer les sommes dans votre REER pour les RAPER à nouveau



Vous possédez 17 500 \$ pour acheter une habitation. Vous désirez RAPER le maximum possible sans emprunter. La stratégie suivante peut fonctionner si vous disposez de suffisamment de temps avant d'avoir besoin des sommes pour acheter l'habitation.

- 1 Vous cotisez vos 17 500 \$ à votre REER.
- 2 Vous attendez 90 jours minimum et RAPER la somme.
- 3 Vous obtenez des avantages fiscaux de 7 000 \$ pour avoir contribué à votre REER.
- 4 Vous cotisez de nouveau les 17 500 \$ RAPés.
- 5 Vous attendez 90 jours minimum et RAPER la somme.
- 6 Vous obtenez de nouveaux avantages fiscaux de 7 000 \$ pour avoir contribué à votre REER.
- 7 Vous remboursez votre RAP à raison de 2 333,33 \$ par année.

En somme, vous disposez maintenant de 31 500 \$ de liquidités au lieu de 17 500 \$ grâce aux 14 000 \$ d'avantages fiscaux obtenus. En utilisant ces liquidités pour réduire votre hypothèque, vous économiserez plus de 12 600 \$⁶ net d'impôt d'ici au remboursement complet de votre RAP.



Dans les exemples précédents, vous pourriez doubler l'avantage des stratégies si vous êtes en couple et que votre conjoint possède les mêmes liquidités et utilise la même stratégie.

6. Plus de 9 000 \$ en dollars d'aujourd'hui.

Stratégie 5

RAPER les sommes actuellement disponibles dans votre REER, puis les déposer dans le REER de votre conjoint



Supposons que vous disposez de 35 000 \$ dans votre REER, mais que votre conjoint ne dispose pas d'un REER. Comment lui faire profiter du RAP et lui permettre de contribuer à l'acquisition de l'habitation? Voici comment procéder.

- 1 Vous RAPERez 35 000 \$, puis prêtez la somme à votre conjoint, qui la dépose dans son REER pendant 90 jours.
- 2 Votre conjoint RAPERe ensuite la somme et vous rembourse.
- 3 Votre conjoint obtient des avantages fiscaux de 14 000 \$ pour avoir cotisé à son REER.
- 4 Votre conjoint utilise cette somme pour réduire le montant du prêt hypothécaire.

Le simple fait d'avoir prêté des sommes à votre conjoint pour qu'il RAPERe lui fera économiser plus de 10 100 \$ net d'impôt d'ici au remboursement complet de son RAP⁷.

Dans l'exemple précédent, si vous ou votre conjoint pouviez investir 1 000 \$ de plus, vous pourriez verser 20% du prix d'achat de l'habitation et vous économiserez sur le prix de l'assurance prêt hypothécaire. En effet, le prix de l'assurance diminue de façon importante à ce niveau de comptant. En fait, vous ne seriez pas obligé de souscrire cette assurance et pourriez économiser davantage. Mais, faites vos calculs : certaines institutions financières pourraient offrir un taux d'intérêt plus avantageux si vous souscrivez une assurance prêt hypothécaire.

7. Près de 7 300 \$ en dollars d'aujourd'hui.

Stratégie

RAPer pour cotiser au CELI

6



Votre REER vaut 35 000\$ et rapporte des rendements intéressants. Vous désirez donc le conserver. Saviez-vous que le RAP peut quand même être rentable? Voici comment avec une stratégie toute simple.

- 1 Vérifiez les frais pour RAPer les sommes investies dans votre REER. Si ces frais sont négligeables, vous pourrez utiliser la stratégie. Si les frais sont trop élevés, la stratégie pourrait ne pas être rentable pour vous.
- 2 RAPez les 35 000\$ de REER.
- 3 Investissez les 35 000\$ dans votre CELI, dans des placements semblables à ceux que vous aviez dans votre REER.
- 4 Remboursez le minimum au RAP chaque année à même les sommes contenues dans votre CELI.

Après 17 ans, **vous pourriez avoir un gain d'environ 6 500\$⁸** de plus net d'impôt grâce à cette stratégie. Pourquoi? Parce que les sommes retirées de votre CELI sont libres d'impôts, alors que celles provenant de votre REER s'ajoutent à votre revenu imposable.



Vous ne pouvez pas détenir des actions de fonds de travailleurs dans votre CELI. Vous ne pouvez donc pas utiliser cette stratégie avec ce type de placement. De plus, vous pouvez cotiser aux fonds de travailleurs une somme maximale de 5 000\$ par année pour avoir droit aux crédits d'impôt. Vous pourriez toutefois utiliser la stratégie 7 pour investir une partie du REER en actions de fonds de travailleurs.

8. Environ 4 700\$ en dollars d'aujourd'hui.



Stratégie

7 RAPER pour cotiser à un REER



Comme à l'exemple précédent, votre REER vaut 35 000 \$ et rapporte des rendements intéressants. Vous désirez donc le conserver. Saviez-vous que le RAP peut quand même être rentable? Voici une stratégie toute simple qui ne nécessite pas de trouver des liquidités supplémentaires pour rembourser votre RAP.

Puisque nous supposons que votre taux effectif marginal d'imposition (TEMI) demeurera stable, les résultats obtenus s'équivalent, que vous investissiez dans un CELI ou dans un REER.

- 1 Vérifiez les frais de retrait de votre REER avant de RAPER. Si ces frais sont négligeables, vous pourrez utiliser la stratégie. Si les frais sont trop élevés, la stratégie pourrait ne pas être rentable pour vous.
- 2 RAPER les 35 000 \$ de REER.
- 3 Réinvestissez 16 000 \$ dans votre REER.
- 4 Obtenez des avantages fiscaux de 6 400 \$ pour avoir cotisé à votre REER.
- 5 Investissez 25 400 \$ dans votre CELI (les 19 000 \$ restants, plus les avantages fiscaux de 6 400 \$). Les sommes indiquées ont été choisies afin que vous ayez suffisamment d'argent dans votre CELI pour rembourser votre RAP.
- 6 Remboursez le minimum au RAP chaque année.

Après 17 ans, **vous pourriez avoir gagné près de 6 500 \$⁹** de plus net d'impôt grâce à cette stratégie, soit la même somme qu'à la stratégie précédente.

9. Environ 4 700 \$ en dollars d'aujourd'hui.

Stratégie

Cotiser à votre REER, RAPer et rembourser une dette coûteuse



Vous disposez de 12 500 \$ pour acheter votre habitation, mais vous traitez une dette de 5 000 \$ sur une carte de crédit qui vous coûte 19 % d'intérêt annuellement. Voici une stratégie toute simple pour vous débarrasser de votre dette sans effort.

- 1 Cotisez vos 12 500 \$ à votre REER.
- 2 Attendez 90 jours minimum et RAPez la somme.
- 3 Vous obtenez des avantages fiscaux de 5 000 \$ pour avoir contribué à votre REER.
- 4 Remboursez votre dette de 5 000 \$. Vous économiserez ainsi 950 \$ d'intérêt annuellement.
- 5 Remboursez 833,33 \$ au RAP chaque année à même les économies d'intérêt obtenues.
- 6 Investissez le surplus dans votre CELI.



Après 17 ans, **vous pourriez avoir accumulé près de 20 000 \$¹⁰** de plus, libre d'impôt, grâce à cette stratégie, principalement grâce à des économies importantes d'intérêt.

La stratégie sera uniquement efficace si vous remboursez le solde complet de votre carte de crédit à la fin de chaque mois.



10. Environ 14 200 \$ en dollars d'aujourd'hui.



Stratégie 9

Cotiser à votre REER, RAPer et cotiser au REEE des enfants

Vous disposez de 12 500\$ pour acheter votre habitation, mais vous n'arrivez pas à mettre des sous dans le REEE de vos deux jeunes enfants. Voici une stratégie toute simple pour y parvenir.

- 1 Cotisez vos 12 500\$ à votre REER.
- 2 Attendez 90 jours minimum et RAPez la somme.
- 3 Vous obtenez des avantages fiscaux de 5 000\$ pour avoir contribué à votre REER.
- 4 Cotisez 2 500\$ au REEE de chacun des enfants. Des subventions gouvernementales d'au moins 30% des sommes cotisées seront ajoutées au REEE de chaque enfant, soit 750\$ par enfant.
- 5 Remboursez 833,33\$ au RAP chaque année.

Après 17 ans, **vous pourriez avoir accumulé près de 5 700\$¹¹** de plus, libre d'impôt, grâce à cette stratégie. Nous supposons que vos enfants auront des revenus suffisamment bas au moment de leurs études pour retirer les sommes du REEE sans payer d'impôt et sans perdre d'avantages fiscaux.

Dans ce scénario, vous aurez 11 143\$ de moins dans votre REER: 16 715\$ plutôt que 27 858\$. Les REEE de vos enfants vaudront toutefois 12 415\$.

Rembourser son RAP rapidement ou cotiser au REER?



Une fois que vous aurez remboursé le minimum au RAP, mieux vaut généralement utiliser les sommes additionnelles pour cotiser à votre REER. En effet, en versant de nouvelles cotisations dans votre REER, vous obtenez une réduction d'impôt. Vous pouvez aussi choisir d'investir cette somme dans votre CELI. Vous n'obtiendrez alors pas de réduction d'impôt, mais les sommes accumulées ne seront pas imposables au moment du retrait.

Cas spécial: vous disposez soudainement de liquidités, mais vous ne disposez plus de droits de cotisation au REER, ni au CELI.

Dans ce cas précis, vous pourriez avoir avantage à rembourser plus rapidement votre RAP afin que vos placements s'accumulent à l'abri de l'impôt plus longtemps.

11. Environ 4 000\$ en dollars d'aujourd'hui.

Dans la vraie vie ?



Le fait de contribuer de fortes sommes au REER peut limiter les avantages fiscaux obtenus.

En contribuant un seul dollar à votre REER, vous pouvez plus facilement connaître les avantages fiscaux que vous obtiendrez. Qu'en est-il si vous contribuez 35 000 \$ d'un coup ?

Vous risquez d'obtenir moins d'avantages fiscaux. Bonne nouvelle : **vous n'êtes pas obligé de déduire toutes les sommes cotisées à votre REER l'année de la cotisation.** Vous pouvez donc en conserver pour d'autres années afin de maximiser les retombées de vos cotisations. Faites vos calculs ou demandez l'aide d'un fiscaliste.

Des taux d'intérêt qui varient

Tous nos scénarios supposent que le taux de rendement de votre REER est égal au taux d'emprunt hypothécaire et que ce taux demeure fixe au fil du temps.

Si le taux d'intérêt hypothécaire est inférieur au taux de rendement de votre REER, le RAP perd de son avantage. Mais à ce moment, rappelez-vous que vous pouvez utiliser les sommes RAPées comme bon vous semble. Vous pourriez par exemple utiliser les sommes RAPées pour rembourser des dettes coûteuses, contribuer à votre REER, contribuer au REEE de vos enfants, etc. De cette façon, le RAP demeure avantageux.

Un taux effectif marginal d'impôt qui varie

Tous nos scénarios supposent également que le TEMI ne varie pas au fil du temps. Le RAP serait-il aussi avantageux si le TEMI variait au fil du temps ?

Si le TEMI diminue au moment de retirer les sommes du REER, le RAP perd également de son avantage, bien qu'il puisse demeurer avantageux.

Si le TEMI demeure fixe, mais à 50 % au lieu de 40 %, par exemple ?

Vous économiseriez encore plus à utiliser le RAP si votre TEMI était plus élevé. Toutefois, si votre TEMI est moins élevé, le RAP rapporte moins, quoiqu'il demeure généralement avantageux.



Conclusion

Le RAP permet d'utiliser différentes stratégies avantageuses.

Assurez-vous de tenir compte de tous les éléments pertinents, notamment des conséquences fiscales, qui s'appliquent à **votre** situation. Pour obtenir une analyse professionnelle de votre situation et des conseils personnalisés, consultez un spécialiste.

Les sommes retirées de votre REER dans le cadre d'un RAP ne s'accumulent plus dans votre REER. Ainsi, il vaudra moins d'argent à votre retraite que si vous y aviez laissé les sommes s'accumuler. Pour bien utiliser le RAP, vous devez être très discipliné. En RAPant, vous pourriez emprunter moins et rembourser plus rapidement votre hypothèque. Une fois l'hypothèque remboursée, les sommes qui servaient à rembourser l'hypothèque devraient être épargnées pour la retraite.

L'Autorité des marchés financiers

L'Autorité des marchés financiers est l'organisme mandaté par le gouvernement du Québec pour encadrer le secteur financier québécois et prêter assistance aux consommateurs de produits et services financiers. Elle se distingue par un encadrement intégré des domaines de l'assurance, des valeurs mobilières, des instruments dérivés, du courtage hypothécaire (à compter du 1^{er} mai 2020), des institutions de dépôts — à l'exception des banques — et de la distribution de produits et services financiers.

ÉducÉpargne

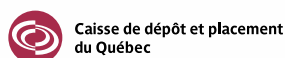
ÉducÉpargne, créé en 2003 sous le nom de Question Retraite, est un organisme à but non lucratif regroupant près de 20 partenaires provenant des milieux gouvernemental, financier, patronal, associatif et de l'enseignement. La mission d'ÉducÉpargne est de sensibiliser les Québécoises et les Québécois à l'importance de développer et maintenir de bonnes habitudes d'épargne, de les outiller pour en accroître la portée et de les conseiller pour en maximiser son utilisation.

educepargne.ca



Saviez-vous que vous pouvez disposer des sommes RAPées comme bon vous semble, à la condition de respecter les conditions du RAP? Ainsi, vous pourriez investir ces sommes ou rembourser des dettes coûteuses. Ce guide propose plusieurs stratégies intéressantes pour profiter au maximum de ce régime.

Les membres bâtisseurs



Les membres engagés

