

Une longueur d'avance de 100 000 \$

Comment le CELIAPP et le RAP bâtissent votre mise de fonds plus vite qu'un compte d'épargne

Deux régimes fédéraux permettent à un premier acheteur de consacrer jusqu'à 100 000 \$ à une première propriété — 200 000 \$ pour un couple — avec une déduction à l'entrée et aucun impôt à la sortie. La plupart des gens les découvrent un an trop tard. Ce guide vous donne l'ordre dans lequel les utiliser.

PREMIERS ACHETEURS

CELIAPP + RAP

RÈGLES 2026

Saintlo
hypothèques

Pierre-Alain St-Laurent

Courtier hypothécaire • Saintlo Hypothèques

(514) 771-4413 • pierre-alain@planipret.com • <https://saintlohypothèques.com/>

CELI et épargne

RAP — jusqu'à 60 000 \$

CELIAPP — jusqu'à 40 000 \$

VOTRE MISE DE FONDS, EMPILÉE

Deux comptes font le **gros du travail**

Épargner une mise de fonds dans un compte ordinaire, c'est épargner avec de l'argent déjà imposé. Le CELIAPP et le RAP changent cette équation. Utilisés dans le bon ordre, ils peuvent valoir des milliers de dollars en remboursements, en plus de tout ce que vous mettez de côté.

1 Ce que chaque régime est vraiment

Le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) et le régime d'accession à la propriété (RAP) : ce qu'ils permettent et ce qu'ils exigent en retour.

3 La séquence adaptée à votre échéancier

Ce qu'on fait à cinq ans de l'achat n'a rien à voir avec ce qu'on fait à quatre-vingt-dix jours. Les deux plans sont ici.

2 Comment les combiner

Ce n'est pas l'un ou l'autre. Les deux peuvent servir au même achat, et un couple double tout.

4 Les erreurs qui coûtent cher

Six erreurs fréquentes — presque toutes liées au moment choisi, et toutes évitables.

L'erreur la plus coûteuse de ce guide est aussi la plus simple : ne pas ouvrir le compte. Les droits de cotisation au CELIAPP ne s'accumulent qu'à partir du jour de l'ouverture, et ils ne sont jamais rétroactifs.

CELIAPP ou RAP ?

Même objectif, mécanique très différente. Le CELIAPP, c'est l'argent que vous épargnerez à partir de maintenant. Le RAP, c'est l'argent déjà dans votre REER.

	CELIAPP	RAP (REER)
Combien	8 000 \$ par année, 40 000 \$ à vie	Jusqu'à 60 000 \$ par personne, par cycle
Droits inutilisés	Reportés, mais plafonnés à 8 000 \$ — donc 16 000 \$ est le maximum absolu dans une même année	Limité par les droits de cotisation REER que vous possédez déjà
Déduction fiscale	Oui, l'année de la cotisation — ou reportée à une année où votre revenu sera plus élevé	Déjà obtenue au moment de cotiser au REER
Impôt au retrait	Aucun, s'il s'agit d'un retrait admissible pour une première propriété	Aucun, tant que vous remboursez selon l'échéancier
Faut-il rembourser ?	Non. L'argent vous appartient.	Oui — 1/15 par année pendant 15 ans
L'horloge	15 ans après l'ouverture, ou l'année de vos 71 ans	Le remboursement débute la deuxième année suivant le retrait
Pour qui	Toute personne qui n'est pas encore propriétaire. À ouvrir en premier.	Ceux qui ont un REER bien garni ou un revenu élevé

Les deux, pas l'un ou l'autre. Le CELIAPP et le RAP peuvent servir au même achat. Dans les deux cas, il faut une entente écrite d'achat ou de construction d'une habitation admissible avant le 1^{er} octobre de l'année suivant votre retrait.

Le CELIAPP, simplement

C'est le seul compte au Canada qui offre une déduction de type REER à l'entrée et un retrait libre d'impôt de type CELI à la sortie. Aucun futur premier acheteur n'a de raison de s'en passer.

8 000 \$

PAR ANNÉE

Fixé dans la loi et non indexé à l'inflation. Le plafond n'a pas bougé depuis le lancement du compte en 2023.

40 000 \$

À VIE

Cinq années complètes de cotisations. Le rendement généré par-dessus n'est pas plafonné — seules les cotisations le sont.

16 000 \$

MAXIMUM EN UNE ANNÉE

8 000 \$ de droits courants plus un maximum de 8 000 \$ reportés. Impossible d'accumuler trois ou quatre années inutilisées.

Qui est admissible

Vous résidez au Canada, vous avez au moins 18 ans, et ni vous ni votre conjoint n'avez été propriétaire d'une habitation que vous occupiez durant l'année civile en cours ou les quatre précédentes.

Si vos plans changent

Vous avez 15 ans, ou jusqu'à l'année de vos 71 ans. Si l'achat ne se concrétise pas, le solde est transféré au REER sans impôt et sans utiliser vos droits REER. Rien n'est perdu.

Ouvrez-le même avec 0 \$. Vos droits de cotisation ne commencent à s'accumuler que l'année de l'ouverture du compte, et ils ne sont jamais appliqués rétroactivement. Ouvrir le compte aujourd'hui protège des droits que vous perdriez autrement pour toujours.

Ce que la déduction vaut **réellement**

Le CELIAPP réduit votre revenu imposable exactement comme une cotisation REER. Ce remboursement est de l'argent bien réel — et vous pouvez le réinjecter directement dans la cotisation de l'année suivante.

ILLUSTRATION

Revenu d'emploi	70 000 \$
Taux marginal combiné supposé	36 %
Cotisation au CELIAPP	8 000 \$
Réduction d'impôt approximative	2 880 \$
Sur cinq années complètes	40 000 \$ épargnés → environ 14 400 \$ de retour

Illustration seulement. Votre taux marginal réel dépend de votre revenu, de votre province et de vos crédits.

Mettez la déduction de côté

Vous n'êtes pas obligé de réclamer la déduction l'année de la cotisation. Si vous prévoyez une augmentation, une promotion ou une bonne année de primes, reportez-la et réclamez-la quand votre taux marginal sera plus élevé.

Aucun délai de 90 jours

Contrairement au REER, l'argent du CELIAPP n'a pas à y demeurer 90 jours avant d'être retiré. Même un acheteur déjà sous promesse d'achat peut parfois faire transiter sa mise de fonds par un CELIAPP et obtenir la déduction — validez les délais de traitement avec votre institution avant d'y compter.

Reinvestissez le remboursement. Cotiser 8 000 \$, recevoir environ 2 880 \$ et les dépenser, c'est transformer un plan d'épargne en plan d'épargne plus petit.

Le régime d'accession à la propriété

Le RAP vous permet d'emprunter à votre propre REER, sans intérêt, pour acheter une première propriété. C'est puissant — mais contrairement au CELIAPP, une obligation vient avec.

60 000 \$

PAR PERSONNE

Relevé de 35 000 \$ en avril 2024. Un couple dont les deux membres sont admissibles peut retirer 120 000 \$ pour la même propriété.

90 jours

LE PIÈGE

Les sommes doivent demeurer dans le REER 90 jours avant le retrait, sinon la cotisation n'est pas déductible. Planifiez d'avance.

15 ans

POUR REMBOURSER

Un quinzième par année, à compter de la deuxième année suivant celle de votre retrait.

Un versement manqué devient un revenu

Tout versement non effectué s'ajoute à votre revenu imposable de l'année, et l'échéancier ne s'allonge pas pour autant. Sur un retrait de 60 000 \$, cela représente 4 000 \$ par année à désigner dans votre déclaration.

Vous pouvez y revenir

Une fois un ancien solde de RAP entièrement remboursé et le critère de premier acheteur de nouveau respecté, un nouveau retrait devient possible. Le plafond de 60 000 \$ s'applique par cycle, pas à vie.

Une note de calendrier. Les retraits effectués entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2025 ont bénéficié d'un délai de grâce temporairement prolongé à cinq ans avant le début des remboursements. Les retraits à compter de 2026 suivent l'échéancier normal.

L'ordre dans lequel les utiliser

Quand l'épargne est limitée, la séquence compte plus que l'effort. Remplissez d'abord le compte aux meilleures conditions, puis descendez la liste.

1 Le CELIAPP d'abord

Déduction à l'entrée, rien à payer à la sortie, aucun remboursement. Rien d'autre dans le système canadien n'offre les trois.

3 Le CELI en troisième

Aucune déduction, mais aucun remboursement ni critère de premier acheteur. C'est la couche souple — celle à privilégier si vos plans risquent de changer.

2 Le REER et le RAP ensuite

Surtout si vous détenez déjà des actifs REER, ou si votre revenu est assez élevé pour que la déduction vaille plus que l'obligation de rembourser.

4 Le reste en dernier

L'épargne non enregistrée fonctionne, mais vous payez de l'impôt sur le rendement en attendant.

Ce qu'un couple peut atteindre

CELIAPP — deux comptes	80 000 \$
RAP — deux retraits	120 000 \$
Plafond combiné	200 000 \$, plus le rendement

Un mot de réalisme

Ce sont des plafonds, pas des objectifs. Remplir un CELIAPP prend cinq ans, et le RAP est limité par ce qui se trouve réellement dans votre REER. Le chiffre qui compte, c'est ce que vous pouvez vraiment mettre de côté chaque mois — les comptes déterminent seulement la part que le fisc vous laisse garder.

VOTRE PLAN

Trois échéanciers, trois plans

Trouvez la colonne qui correspond à votre situation. Plus l'échéance est lointaine, plus le système fiscal peut travailler pour vous — c'est précisément pourquoi commencer tôt vaut si cher.

CINQ ANS OU PLUS

Construire la mécanique

- Ouvrir le CELIAPP ce mois-ci, même avec 25 \$
- Automatiser environ 667 \$ par mois pour atteindre 8 000 \$ par année
- Réclamer la déduction et réinjecter le remboursement
- Vérifier votre dossier de crédit maintenant, pas plus tard
- Laisser l'argent investi pour la croissance — le temps joue pour vous

DEUX À TROIS ANS

Accélérer et sécuriser

- Maximiser le CELIAPP; viser 16 000 \$ si une prime le permet
- Vérifier vos droits REER sur votre avis de cotisation
- Commencer à sortir la mise de fonds des placements volatils
- Obtenir une préqualification pour épargner vers un vrai chiffre
- Éliminer les dettes à taux élevé — elles réduisent votre capacité d'emprunt

MOINS DE DOUZE MOIS

Protéger et positionner

- Ouvrir le CELIAPP immédiatement — aucun délai de 90 jours
- S'assurer que les sommes REER y sont depuis 90 jours
- Placer la mise de fonds en liquidités ou en CPG venant à échéance avant la clôture
- Obtenir une préapprobation et protéger un taux
- Décider des comptes à utiliser *avant* l'offre, pas après

Les retraits des deux régimes exigent une entente signée d'achat ou de construction. Impossible de retirer d'abord et de magasiner ensuite.

Où doit dormir la mise de fonds

Un CELIAPP est un contenant, pas un placement. Ce que vous détenez à l'intérieur doit répondre à une seule question : dans combien de temps avez-vous besoin que cette somme soit intacte ?

5 ANS ET PLUS

De la place pour croître

Un horizon long peut soutenir des placements axés sur la croissance, parce qu'une mauvaise année a le temps de se résorber avant l'achat.

2 À 4 ANS

Amorcer la descente

Une approche équilibrée, avec un plan délibéré de réduction du risque à mesure que la date approche, plutôt qu'une réaction aux marchés.

MOINS DE 2 ANS

Préserver

Épargne à intérêt élevé ou CPG venant à échéance avant la date de clôture prévue. L'objectif n'est plus le rendement. C'est la certitude.

Une baisse de 15 % trois mois avant la clôture ne coûte pas seulement de l'argent. Elle peut coûter la maison — parce que votre financement a été approuvé sur une mise de fonds qui n'existe plus.

À dire clairement : il s'agit d'un principe général, pas d'une recommandation pour votre situation. La façon d'investir votre CELIAPP doit être décidée avec un conseiller autorisé qui connaît votre portrait complet, votre tolérance au risque et votre véritable échéancier.

À ÉVITER

Six erreurs qui coûtent cher

Presque toutes les erreurs coûteuses avec ces régimes sont des erreurs de moment — et ce sont les plus faciles à prévenir.

1 Tarder à ouvrir le CELIAPP

Les droits s'accumulent à partir de l'existence du compte. Chaque année sans compte, c'est 8 000 \$ de droits perdus à jamais.

2 Tenir les 100 000 \$ pour acquis

Le CELIAPP prend cinq ans à remplir et le RAP est limité par le contenu réel de votre REER. Planifiez avec vos vrais chiffres.

3 Ignorer la règle des 90 jours

Cotiser au REER puis retirer via le RAP en moins de 90 jours, c'est perdre complètement la déduction.

4 Oublier les remboursements RAP

Chaque versement manqué s'ajoute à votre revenu imposable de l'année, et l'échéancier de quinze ans ne s'allonge pas.

5 Mal lire « premier acheteur »

Une propriété détenue par votre conjoint et que vous habitez peut vous disqualifier. La règle de quatre ans regarde les deux personnes.

6 N'épargner que la mise de fonds

Les frais de clôture sont un poste distinct, et ceux qui les ignorent arrivent à court chez le notaire.

Ce qu'il faut vraiment avoir à la clôture

La mise de fonds minimale n'est pas un pourcentage unique au Canada — elle est progressive. Et la mise de fonds n'est qu'une partie des liquidités nécessaires le jour venu.

PRIX D'ACHAT	MISE DE FONDS MINIMALE
Première tranche de 500 000 \$	5 %
Tranche de 500 000 \$ à 1 500 000 \$	10 %
Au-delà de 1 500 000 \$	20 % (aucun prêt assuré)

EXEMPLE CHIFFRÉ — UNE PROPRIÉTÉ DE 600 000 \$

5 % des premiers 500 000 \$ = **25 000 \$**

10 % des 100 000 \$ suivants = **10 000 \$**

Mise de fonds minimale = **35 000 \$**, soit 5,83 % du prix

Ajoutez les frais de clôture

Prévoyez **1,5 % à 4 %** du prix pour les droits de mutation (la « taxe de bienvenue »), le notaire, l'inspection, les ajustements et le déménagement. Sur une propriété de 600 000 \$, c'est réalisme de 10 000 \$ à 20 000 \$ de plus.

Moins de 20 % de mise de fonds

Votre prêt doit être assuré. La prime s'ajoute au prêt — mais au Québec, la taxe de vente sur cette prime est payable comptant à la clôture et ne peut pas être financée.

L'option 30 ans

L'amortissement sur 30 ans est offert sur les prêts assurés aux premiers acheteurs et aux acheteurs de propriétés neuves, ce qui abaisse la mensualité sans changer la mise de fonds.

L'argent qui vous revient

Ces mesures n'aident pas à constituer la mise de fonds — elles arrivent après. Mais elles valent des milliers de dollars, et elles sont régulièrement laissées sur la table.

QUÉBEC — NOUVEAU EN 2026

Crédit remboursable pour accès à la propriété

Rembourse jusqu'à **5 875 \$** des droits de mutation versés à votre municipalité : 100 % des premiers 5 000 \$, plus 25 % des 3 500 \$ suivants. Il est réduit lorsque la base d'imposition dépasse 750 000 \$ et devient nul à 1 000 000 \$. Un versement anticipé peut être demandé lorsque le crédit dépasse 1 000 \$.

FÉDÉRAL — PROPRIÉTÉS NEUVES

Remboursement de TPS/TVH pour premiers acheteurs

Pour une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, cette mesure peut éliminer entièrement la TPS fédérale jusqu'à **1 million de dollars**, avec réduction progressive jusqu'à 1,5 million, pour un remboursement pouvant atteindre **50 000 \$**. Elle vise les ententes signées après le 19 mars 2025 et avant 2031.

Crédit québécois pour l'achat d'une première habitation

Un crédit non remboursable pouvant atteindre **1 400 \$**, réclamé dans votre déclaration provinciale pour l'année de l'achat.

Crédit d'impôt fédéral pour l'achat d'une habitation

Un crédit non remboursable pouvant atteindre **1 500 \$**, réclamé dans votre déclaration fédérale pour l'année de l'achat.

Ne budgétez pas avec cet argent. Chaque mesure de cette page arrive des semaines ou des mois après la clôture. Votre mise de fonds et vos frais de clôture doivent tout de même être à la banque le jour venu. Les programmes et les montants changent — validez ce qui s'applique à vous avant d'y compter.

À FAIRE

Votre liste d'actions

Rien de tout cela n'exige une grosse somme pour démarrer. Cela exige que les comptes existent et que les cotisations soient automatiques.

CETTE SEMAINE

- Ouvrir un CELIAPP, même avec un dépôt symbolique
- Sortir vos droits REER de votre dernier avis de cotisation
- Obtenir votre dossier de crédit et le lire
- Écrire un montant d'épargne mensuel réaliste

LES QUATRE-VINGT-DIX PROCHAINS JOURS

- Programmer le virement automatique — le jour de paie, pas à la fin du mois
- Vérifier comment l'argent est investi dans le compte
- Obtenir une vraie préqualification pour viser un prix réel
- Constituer un fonds distinct pour les frais de clôture
- S'attaquer aux dettes à taux élevé

CHAQUE ANNÉE

- Cotiser avant le 31 décembre — le CELIAPP n'a pas de délai de 60 jours
- Décider si vous réclamez la déduction ou la reportez
- Réinjecter le remboursement dans la cotisation suivante
- Réviser vos placements en fonction de la date d'achat
- Une fois propriétaire : faire le remboursement RAP, chaque année

L'échéance du CELIAPP est le 31 décembre, pas le 1^{er} mars du REER. Les cotisations faites dans les soixante premiers jours d'une année ne peuvent pas être appliquées à l'année précédente.

PROCHAINE ÉTAPE

Bâtissons le plan autour de **vos chiffres**

Tout ce guide est général. Ce qu'il vaut pour vous dépend de votre revenu, de votre échéancier, de votre REER actuel, du fait que vous achetiez seul ou à deux, et de ce que vous pouvez réellement mettre de côté chaque mois. Cette conversation prend une vingtaine de minutes et elle est gratuite.

Ce que nous établirons

La fourchette de prix que vous pouvez réellement financer, et la mise de fonds qu'elle exige.

Quels comptes utiliser

L'ordre dans lequel les remplir, et la part du RAP qui vaut la peine dans votre situation.

La date à viser

Un montant mensuel qui vous y mène, frais de clôture inclus.

Saintlo
hypothèques

Pierre-Alain St-Laurent

Courtier hypothécaire • Saintlo Hypothèques

(514) 771-4413 • pierre-alain@planipret.com

<https://saintlohypotheques.com/> • 6090, 38e avenue, Montréal

**MENTIONNEZ CE GUIDE
LORS DE VOTRE APPEL**

Ce guide est fourni à titre informatif seulement. Il ne constitue pas un conseil fiscal, juridique, financier ou hypothécaire et ne crée aucune relation professionnelle. Les règles, plafonds et montants décrits reflètent l'information disponible au moment de la publication et peuvent changer. Validez votre admissibilité auprès de l'Agence du revenu du Canada, de Revenu Québec, de votre institution financière et d'un professionnel autorisé avant d'agir.