

CRÉDIT D'IMPÔT POUR L'ACHAT D'UNE « PREMIÈRE HABITATION » (CIAPH)

Notes du
CQFF

Le Québec accorde aussi, depuis 2018, un crédit équivalent à cette mesure selon des principes tout à fait similaires; voir la section 1.2 du Chapitre E du cartable Mise à jour en fiscalité-2018 pour les comptables (MAJPF, Chapitre H) ou la section 3.5 du Chapitre B du cartable Déclarations fiscales-2018. Voir toutefois la note 2 du CQFF à la toute fin de ce lien Web pour une importante différence entre la mesure fédérale et la mesure provinciale.

Les frais liés à l'achat d'une résidence, comme les honoraires pour les services juridiques, les déboursés initiaux et les droits de mutation immobilière, peuvent représenter un fardeau pour les accédants à la propriété, qui doivent payer ces dépenses tout en épargnant pour la mise de fonds.

Afin d'aider les acheteurs d'une première habitation (voir plus loin ce qu'est un « premier acheteur ») à payer ces frais, le budget fédéral de 2009 a prévu la création d'un crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation. Il s'agit d'un crédit d'impôt non remboursable calculé sur un montant de 5 000 \$ pour une résidence admissible achetée après le 27 janvier 2009. Un bénéficiaire admissible pourrait ainsi recevoir un allègement fiscal fédéral jusqu'à concurrence de 750 \$ pour les années 2009 et suivantes (626 \$ pour un résident du Québec en raison de l'abattement fédéral de 16,5 %). C'est à l'article 118.05 LIR (paragraphe (1) à (4)) que sont prévues les règles entourant ce nouveau crédit d'impôt fédéral. **Il n'y a pas de « frais particuliers » à encourir** pour être admissible au crédit d'impôt. Ainsi, une maison reçue en héritage pourrait permettre à un particulier de réclamer ce crédit si les autres conditions usuelles sont remplies, tout comme une maison acquise pour la somme de 1 \$ (interprétation fédérale # 2013-0478221E5) ou par donation (interprétation fédérale # 2016-0674851C6). Il faut simplement être un particulier admissible qui acquiert une habitation admissible **après le 27 janvier 2009**. Le crédit pourra être réclaté à la **ligne 369** de la déclaration fédérale (sur l'Annexe 1). Le paragraphe 118.05(1) LIR précise que le particulier doit avoir l'intention d'en faire son lieu principal de résidence (comme aux fins du RAP) au plus tard un an après son acquisition (ce test peut être important dans le cas de la construction d'une maison neuve). **Ce crédit d'impôt ne vise donc pas l'acquisition d'une résidence secondaire que l'on occupe ou occupera seulement les fins de semaine.**

Notes du
CQFF

Au Québec, le crédit devra être réclaté à la **ligne 396** de la déclaration de revenus et le formulaire TP-752.HA devra être rempli. Ledit crédit sera calculé sur un montant de 5 000 \$ pour un allègement fiscal québécois jusqu'à concurrence de 750 \$ pour les années 2018 et suivantes.

Le budget a aussi prévu que le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation soit également accordé à un propriétaire actuel, mais seulement à l'égard de l'achat d'un logement plus accessible ou fonctionnel acheté par un particulier admissible au crédit d'impôt pour personnes handicapées (CIPH) ou par un parent de cette personne, au bénéfice de celle-ci.

Voyons de près les principes généraux à partir d'un document d'information publié sous forme de « questions-réponses » par l'ARC le 4 février 2009. Nous n'avons reproduit que les questions pertinentes. De plus, nous avons intercalé à l'occasion une « Note du CQFF » avec un commentaire additionnel ou encore en précisant le numéro de la disposition législative exacte.

1) Qu'est-ce que le crédit d'impôt pour achat d'une première habitation (CIAPH)?

Pour 2009 et les années suivantes, le budget propose la création d'un nouveau crédit d'impôt non remboursable, basé sur un montant de 5 000 \$, pour certains acheteurs qui font l'acquisition d'une habitation admissible après le 27 janvier 2009 (c.-à-d., clôture de la transaction après cette date).

Notes du
CQFF

Voir aussi la question 7.

2) Comment le CIAPH sera-t-il calculé?

Le CIAPH sera calculé en multipliant le taux le plus bas d'impôt sur le revenu des particuliers pour l'année (15 % en 2009) par 5 000 \$. Pour 2009, le crédit sera de 750 \$.

Notes du
CQFF

- 1 - Cela est prévu au paragraphe 118.05(3) LIR. Le montant est le même pour les années postérieures à 2009.
- 2 - Avec le nouveau crédit d'impôt équivalent à cette mesure applicable au Québec, la valeur maximale totale de l'allègement fiscal fédéral et Québec représente 1 376 \$ (626 \$ au fédéral en raison de l'abattement de 16,5 % pour les résidents du Québec (5 000 \$ x 15 % x 83,5 %) + 750 \$ au Québec (5 000 \$ x 15 %)).

3) Qui aura droit au CIAPH?

Un particulier aura droit au CIAPH dans les cas suivants :

- *s'il a fait l'acquisition* (ou si son conjoint a fait l'acquisition, voir la note 5 du CQFF ci-dessous) *d'une habitation admissible;*

- *si ni lui ni son époux ou conjoint de fait n'était propriétaire d'une autre habitation dans laquelle il vivait au cours de l'année civile de l'achat de l'habitation, ni au cours des quatre années civiles précédentes.*

- Notes du CQFF**
- 3 - Si le particulier (ou son conjoint fiscal) détient une résidence secondaire qu'il occupe les fins de semaine seulement, mais qu'il est locataire en ville (où il vit les 5 autres jours de la semaine) et qu'il acquiert une habitation en ville qu'il occupera comme lieu principal de résidence, il sera admissible au CIAPH comme en témoigne l'interprétation fédérale # 2010-0357071E5. Aux fins du régime d'accession à la propriété (RAP), il est aussi admissible à un retrait si les autres conditions sont remplies.
 - 4 - Des règles particulières s'appliquent lorsque le contribuable s'est récemment séparé et que l'ancienne maison appartenait uniquement à l'ex-conjoint. Dans un cas où il acquiert une habitation admissible et qu'il n'a plus de conjoint fiscal, il pourra se qualifier pour le CIAPH même **s'il habitait dans les années passées une habitation qui appartenait à son ex**. Pour ne plus avoir de conjoint fiscal, le contribuable doit être légalement divorcé (ou séparé de son conjoint de fait depuis plus de 90 jours en raison de la rupture de leur union de fait). Bref, ce sont essentiellement des règles identiques au RAP. Ainsi, les seuls qui sont pénalisés par cette mesure si un particulier vivait dans la maison appartenant à son « ex » sont les « ex-conjoints » légalement mariés vivant séparés tout en n'étant pas encore divorcés, car ils sont encore des conjoints.
 - 5 - L'interprétation fédérale # 2010-0357071E5 précise qu'il ne faut tenir compte du conjoint qu'au moment de l'acquisition de l'habitation pour vérifier si les conditions sont respectées. Ainsi, un particulier peut acquérir une habitation admissible au CIAPH alors qu'il était célibataire et avoir une conjointe à la fin de l'année sans perdre le droit à ce crédit.
 - 6 - Si le particulier n'a jamais vécu avec son conjoint fiscal dans la résidence de son conjoint fiscal, il n'y a pas de problème de contamination. Par contre, rien n'empêche le particulier d'avoir vécu dans cette résidence durant une période au cours de laquelle il n'était pas encore le conjoint fiscal du propriétaire, par exemple au cours des 10 premiers mois de leur relation (période inférieure à 12 mois de vie commune). Cela a d'ailleurs été confirmé dans l'interprétation fédérale # 2013-04940117.
 - 7 - Un particulier peut donc avoir droit à ce crédit si lui (seul ou en copropriété) ou son conjoint (seul ou en copropriété) s'est porté acquéreur d'une habitation admissible (voir la question 4 ci-dessous pour plus de détails sur le concept d'habitation admissible). Par contre, pour que le particulier puisse réclamer le crédit, il ne doit pas avoir vécu dans une autre habitation qu'il détenait ou qui était la propriété de son conjoint actuel, au cours de l'année civile de l'achat ni au cours des quatre années civiles précédentes (voir notamment la précédente note 4 du CQFF pour un exemple non contaminant). Ainsi, à titre d'exemple, Monsieur A peut avoir été propriétaire d'une habitation dans laquelle il vivait au cours des quatre années civiles précédentes avec son ancienne conjointe, Madame A, et être le seul acquéreur en 2018 d'une nouvelle habitation dans laquelle il vit désormais avec sa nouvelle conjointe, Madame B. Même si Monsieur A n'est pas admissible au CIAPH (il vivait dans une autre habitation qu'il détenait au cours des quatre années précédentes), notre compréhension du paragraphe a) et des alinéas a)ii) et a)iii) de la définition de « habitation admissible » au paragraphe 118.05(1) LIR est que Madame B pourrait réclamer le CIAPH en 2018 à l'égard de l'habitation acquise par Monsieur A, si elle n'a pas vécu dans une autre habitation dont elle était propriétaire au cours de l'année 2018 et des quatre années précédentes (voir aussi la note 2 du CQFF pour de bonnes nouvelles si Madame B vivait, au cours de cette période, dans une maison qui appartenait uniquement à son ex-conjoint).

Si vous êtes une personne handicapée ou si vous faites l'acquisition d'une habitation au bénéfice d'une personne handicapée qui vous est liée, vous n'avez pas à être l'acheteur d'une première habitation. Toutefois, l'acquisition de l'habitation doit permettre à la personne handicapée de vivre dans une habitation plus accessible ou dans un environnement mieux adapté à ses besoins personnels et à ses soins.

Notes du CQFF Dans le cas des personnes handicapées, ce sont les définitions de « personne déterminée » et d'« habitation admissible » prévues au paragraphe 118.05(1) LIR qui précisent les règles exactes.

4) **Qu'est-ce que l'on entend par « habitation admissible » ?**

Une habitation admissible est un logement situé au Canada. Il peut s'agir d'une habitation existante ou d'une habitation en construction (voir plus loin pour des commentaires du CQFF). Les maisons unifamiliales, semi-détachées, en rangée ou mobiles, les habitations en copropriété, un appartement dans un duplex, un triplex, un quadruplex ou un immeuble d'habitation sont admissibles. Une part d'une coopérative d'habitation qui vous donne, en tant que propriétaire, le droit de posséder un logement situé au Canada est également admissible. Cependant, une part d'une coopérative d'habitation qui vous donne seulement le droit d'habiter le logement n'est pas admissible.

De même, vous ou la personne handicapée qui vous est liée devez avoir l'intention d'occuper l'habitation comme lieu principal de résidence au plus tard un an après son acquisition.

Notes du CQFF À cette fin, la loi utilise la même définition que celle prévue au paragraphe 146.01(1) LIR pour le régime d'accession à la propriété. Le paragraphe 118.05(1) LIR réfère même directement à cette définition. Voir la Note 3 du CQFF après la question 11 pour les habitations en construction.

5) Si j'achète une maison, est-ce que mon époux ou conjoint de fait peut demander le CIAPH?

L'un ou l'autre peut demander le crédit, à condition que les deux particuliers respectent toutes les conditions d'admissibilité. Toute portion inutilisée peut être transférée à l'autre époux ou conjoint de fait. Toutefois, le montant total demandé pour l'année ne doit pas dépasser 750 \$. Si un seul des deux respecte toutes les conditions d'application du CIAPH, seule cette personne pourrait se qualifier pour réclamer le crédit (interprétation fédérale # 2010-0357071E5).

- Notes du CQFF**
- 1 - Cela est prévu au paragraphe 118.05(4) LIR. Le crédit de 750 \$ (15 % x 5 000 \$) peut être réparti entre deux particuliers admissibles sans toutefois excéder 750 \$. Dans le cas de conjoints, la portion inutilisée du crédit d'impôt peut être transférée à l'autre conjoint. Même si le couple est séparé à la fin de l'année, il faut plutôt s'attarder à la question de savoir s'ils étaient des époux ou conjoints de fait au moment de l'acquisition pour déterminer l'admissibilité au crédit (interprétation fédérale # 2010-0357071E5).
 - 2 - Au Québec, la partie inutilisée du crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation d'un particulier ne sera pas transférable en faveur du conjoint dans le cadre du mécanisme de transfert entre conjoints de la partie inutilisée de certains crédits d'impôt non remboursables, qui est prévu à la ligne 431.

6) Mon ami et moi avons l'intention de faire l'acquisition d'une habitation et nous répondons tous les deux aux conditions d'admissibilité au CIAPH. Pouvons-nous, tous les deux, demander le crédit?

L'un d'entre vous peut demander ce crédit ou vous pouvez vous le partager. Toutefois, le montant total demandé pour l'année ne doit pas dépasser 750 \$.

- Notes du CQFF** Bref, un seul crédit de 750 \$ peut être demandé par « habitation admissible ». Cette position a été confirmée dans les interprétations fédérales # 2010-0357071E5 et # 2010-0360131E5.

7) Dois-je enregistrer cette habitation en vertu d'un régime d'enregistrement foncier?

Oui. La participation du particulier dans l'habitation doit être enregistrée conformément au régime d'enregistrement foncier applicable.

- Notes du CQFF** Cette exigence est même spécifiquement prévue au paragraphe 118.05(2) LIR. Dans l'interprétation fédérale # 2010-0357201E5, l'ARC a précisé que le crédit ne peut être réclaté que dans l'année où le propriétaire est formellement enregistré comme tel dans le registre foncier.

8) Qui est considéré comme une personne handicapée aux fins du CIAPH?

Aux fins du CIAPH, un particulier admissible au crédit d'impôt pour personne handicapée (CIPH) s'entend d'un particulier pour lequel un montant peut être déduit en vertu du CIPH pour l'année où l'entente d'acquisition de l'habitation a été conclue, **ou** pourrait être déduit si des frais de préposé aux soins ou des frais pour des soins dans un établissement de santé n'étaient pas déduits aux fins du crédit d'impôt pour frais médicaux. (...)

10) Dois-je soumettre des preuves avec ma déclaration de revenus?

Non. Cependant, vous devez vous assurer que cette information est disponible au cas où l'ARC vous la demanderait plus tard.

11) Est-ce que le CIAPH est relié au Régime d'accession à la propriété (RAP) actuel?

Non. Même si quelques-unes des conditions d'admissibilité au CIAPH et au RAP sont semblables, ceux-ci ne sont pas reliés. Votre admissibilité au CIAPH n'affecte pas votre participation au RAP.

- Notes du CQFF** Bref, le particulier n'a pas à participer au RAP pour être admissible au nouveau crédit d'impôt même si plusieurs concepts ont été « empruntés » au RAP. En fait, dans la quasi-totalité des cas, une personne admissible à participer au RAP (même si elle n'y participe pas) aura droit au CIAPH et vice versa. Voilà ainsi une façon facile de vérifier l'admissibilité d'un particulier au CIAPH, et ce, pour la quasi-totalité des cas.

(...)

- Notes du CQFF**
- 1 - Le Québec accorde aussi, depuis 2018, un crédit équivalent à cette mesure selon des principes tout à fait similaires; voir la section 1.2 du Chapitre E du cartable Mise à jour en fiscalité-2018 pour les comptables (MAJPF, Chapitre H) ou la section 3.5 du Chapitre B du cartable Déclarations fiscales-2018. Voir toutefois la note 2 du CQFF ci-dessous pour une importante différence entre la mesure fédérale et la mesure provinciale.
 - 2 - Il existe **une importante différence entre le crédit fédéral et le crédit québécois** dans le cas où deux personnes mariées vivent maintenant séparées, mais qu'elles ne sont pas encore divorcées. En effet, il est mentionné au paragraphe c) du deuxième alinéa de l'article 752.0.10.0.8 LI qu'une personne n'est pas considérée comme le conjoint d'un particulier à un moment donné si elle vit séparée du particulier à ce moment en raison de l'échec de leur union et si cette séparation s'est poursuivie pendant une période d'au moins 90 jours qui comprend ce moment. Cette règle permettrait donc à une personne séparée de son ex-conjoint, mais pas encore divorcée, de ne pas tenir compte de la présence de cet ex-conjoint dans la détermination de son admissibilité au crédit d'impôt au Québec pour l'achat

d'une première habitation. Au fédéral, comme cette présomption n'existe pas, il faut toujours tenir compte de l'ex-conjoint duquel la personne n'est pas divorcée.

- 3 - Le budget fédéral du 19 mars 2019 a proposé des allègements aux règles d'admissibilité au RAP pour les personnes séparées. Ainsi, pour les retraits à être effectués après 2019, il sera plus facile pour une personne séparée, qu'elle soit divorcée ou non, de profiter du RAP. Mais pour l'instant, ce changement n'a aucun impact sur les règles prévues au crédit d'impôt fédéral pour l'achat d'une première habitation.
- 4 - Nous vous rappelons que le fait de réclamer le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation n'a aucun impact sur la désignation de résidence principale aux fins de l'exemption du gain en capital à la vente d'une résidence principale. Il s'agit de deux mesures complètement distinctes qui ont leurs propres conditions d'application.
- 5 - Des règles particulières ont été prévues en cas de faillite du particulier (paragraphe 118.95(1) et alinéa 128(2)e) LIR) ou encore pour les non-résidents (article 118.91 et paragraphe 118.94(1) LIR).
- 6 - Vous pouvez donc constater que le registre foncier fera preuve de tout au niveau de l'acquisition, y compris de la date d'acquisition. Cependant, dans le cas d'une construction ou d'une autoconstruction, une représentante de l'ARC à Ottawa nous a indiqué verbalement que c'est la date où l'habitation devient « habitable » qui sera généralement considérée comme la date d'acquisition (selon des principes identiques au RAP). L'interprétation fédérale # 2009-0338571M4 confirme également le tout. De plus, cette dernière interprétation indique clairement que si un particulier construit une habitation en 2009 sur un terrain acquis avant 2009 (peu importe l'année), il sera aussi admissible au crédit.
- 7 - Dans l'interprétation fédérale # 2010-0357071E5, l'ARC est venue confirmer que le crédit doit être demandé dans l'année où l'habitation est acquise (moment de l'acquisition) et non dans l'année où elle commence à être habitée. Ainsi, un contribuable qui achète une maison en décembre 2010, mais qui commence à l'habiter seulement en février 2011, pourra réclamer le CIAPH en 2010, puisqu'il s'agit de l'année où l'habitation a été acquise.
- 8 - Dans l'interprétation fédérale # 2010-0318991E5, l'ARC s'est prononcé sur la possibilité pour un associé d'une société de personnes de réclamer le CIAPH lorsque c'est la société de personnes qui est propriétaire de la résidence (par exemple, comme dans le domaine agricole).

Voici un extrait de la réponse de l'ARC :

« Bien qu'une habitation puisse être la propriété d'une société de personnes, cette dernière ne peut pas réclamer le CIAPH puisqu'elle n'est pas un particulier aux fins de la Loi.

Nous acceptons toutefois, en vertu d'une position administrative applicable aux fins du CIAPH (semblable à celles prises aux fins du calcul du gain tiré de la disposition d'une résidence principale et du crédit d'impôt pour la rénovation domiciliaire), qu'un associé d'une société de personnes puisse dans certaines situations réclamer le CIAPH, et ce, même s'il n'est pas en droit l'acquéreur de l'habitation.

En vertu de cette position administrative, un associé pourrait être considéré l'acquéreur de l'habitation aux fins du CIAPH et ainsi réclamer le CIAPH si l'associé de la société de personnes est un particulier, que l'habitation se qualifie de résidence principale au sens de l'article 54 pour ce dernier et que toutes les conditions d'application du CIAPH sont par ailleurs respectées comme si c'était l'associé qui avait acquis personnellement l'habitation. Cependant, cette position administrative ne s'appliquera pas lorsque l'habitation appartenant à la société de personnes est utilisée dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et qu'un montant a déjà été déduit dans le calcul du revenu tiré de cette entreprise à titre de déduction pour amortissement ou de dépenses à l'égard de l'habitation. »

Dans les deux situations qui ont été présentées à l'ARC dans cette demande d'interprétation, l'ARC a été d'avis que cette position administrative serait applicable et qu'un des associés pourrait réclamer le CIAPH.

- 9 - Veuillez consulter la section 4.2 du Chapitre G (MAJPF, Chapitre D) pour une question très intéressante soumise par le CQFF dans le cadre de la table ronde sur les stratégies financières du Congrès de l'APFF d'octobre 2019 tenu à Montréal (question n° 2). La question portait sur l'admissibilité au RAP et au crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation (CIAPH) à la suite du décès du conjoint à l'égard d'une maison héritée par le conjoint survivant. La réponse est très favorable et ouvre la porte à des remboursements potentiellement importants pour des années antérieures...