



# Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation

## OBJECTIFS ET DESCRIPTION

Le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation<sup>1</sup> est offert autant au fédéral qu'au Québec. Ce crédit est un crédit d'impôt non remboursable qui vise à aider les particuliers qui achètent une première habitation à assumer les coûts associés à cet achat<sup>2</sup> et à favoriser l'accès à la propriété en offrant un allègement fiscal aux personnes qui acquièrent une première résidence principale ou qui, en raison d'une incapacité sévère, doivent trouver une habitation plus accessible<sup>3</sup>. Ces coûts, qui comprennent notamment les frais de notaire, les taxes et les frais d'évaluation, peuvent représenter un lourd fardeau pour les acquéreurs d'une propriété, qui doivent généralement effectuer ces dépenses tout en gardant des liquidités pour leur mise de fonds.

Pour l'année d'imposition 2019, le crédit pour l'achat d'une première habitation a entraîné une dépense fiscale estimée à 105 M\$<sup>4</sup> au fédéral. Pour l'année d'imposition 2017, 191 470 particuliers<sup>5</sup> ont demandé ce crédit. Les hommes (59 %) ont été plus nombreux que les femmes (41 %) à en faire la demande.

UTILISATION ET COÛT DE LA MESURE	ANALYSE DIFFÉRENCIÉE SELON LE SEXE (2016)		
	Total	Femmes	Homme
Utilisation	191 470 particuliers (2017)	41 %	59 %
Coût	105 M\$ (2019)	39 %	61 %

Au Québec, pour l'année d'imposition 2019, ce crédit a entraîné une dépense fiscale estimée à 32 M\$<sup>6</sup>. Pour l'année d'imposition 2018, ce crédit devait profiter à 47 000 ménages<sup>7</sup>.

## PARAMÈTRES ET CALCUL

### FÉDÉRAL

Un particulier peut demander le crédit pour l'achat d'une première habitation si lui et/ou son conjoint ont fait l'acquisition d'une résidence au Canada. Il faut que ni le particulier ni son époux ou conjoint de fait n'ait été propriétaire d'une autre habitation que le particulier occupait au cours de l'année de l'achat ou au cours des quatre (4) années précédentes<sup>8</sup>. Il peut s'agir d'une habitation existante ou en construction. Enfin, le particulier doit prévoir utiliser l'habitation comme lieu principal de résidence au plus tard un (1) an après son acquisition. L'acquisition d'une résidence secondaire n'est pas visée par le crédit.

La valeur du crédit pour l'achat d'une première habitation pour l'année d'imposition 2020 est de 750 \$. Pour un particulier québécois, en tenant compte de l'abattement pour les résidents du Québec, la valeur du crédit est de 626 \$.

La valeur du crédit est calculée en multipliant le montant du crédit (5 000 \$) par le taux inférieur d'imposition du revenu des particuliers pour l'année (15 %). Il s'agit d'un montant fixe sans égard aux dépenses réellement engagées pour l'acquisition de la résidence.

Si plusieurs personnes acquièrent une première habitation ensemble, ils peuvent se partager le crédit<sup>9</sup>, mais le crédit total ne peut excéder 750 \$<sup>10</sup>. Également, toute fraction inutilisée du crédit peut être demandée par l'époux ou le conjoint de fait du particulier. Un crédit inutilisé à la fin de l'année ne peut pas être reporté à une autre année.

Le crédit pour l'achat d'une première habitation peut également être demandé, dans certains cas, à l'égard de l'acquisition d'une habitation par un particulier ayant droit au crédit d'impôt pour personnes handicapées<sup>11</sup>, ou au bénéfice de ce dernier. Il n'a pas à remplir la condition concernant l'achat d'une première habitation. Toutefois, dans ce cas, l'acquisition de l'habitation doit permettre à la personne handicapée de vivre dans une résidence plus accessible ou dans un environnement mieux adapté à ses besoins personnels et à ses soins. De plus, il faut qu'il y ait intention que l'habitation soit la résidence principale de la personne handicapée dans l'année qui suit son acquisition. L'habitation peut être acquise par un proche (personne liée) de la personne handicapée et tout de même être admissible au crédit.

### QUÉBEC

Les critères d'admissibilité au crédit du Québec sont similaires à ceux du fédéral. La valeur du crédit est aussi calculée en multipliant le montant du crédit (5 000 \$) par le taux inférieur d'imposition de 15 %, pour une économie d'impôt maximale de 750 \$. Ainsi, le crédit du Québec, combiné au crédit d'impôt fédéral pourrait permettre aux acheteurs québécois admissibles d'obtenir jusqu'à 1 376 \$ d'allègement fiscal à la suite de l'achat de leur première habitation, soit 626 \$ de la part du fédéral, compte tenu de l'abattement du Québec, et 750 \$ de la part du Québec<sup>12</sup>. Le formulaire TP-752.HA « Crédit d'impôt pour achat d'une habitation » doit être rempli pour demander le crédit.

## BON À SAVOIR ET POINTS À RETENIR

Voici une liste, non exhaustive, de certains points bons à savoir et à retenir.

- Pour donner droit au crédit, une habitation doit être enregistrée au nom du contribuable et/ou au nom de son époux ou conjoint de fait conformément au régime d'enregistrement des titres fonciers. Donc, un des points importants, c'est le droit de propriété, c'est-à-dire l'enregistrement au registre foncier. Ainsi, le crédit sera demandé dans l'année où le titre de propriété est acquis, et ce, même si le particulier commence à l'habiter seulement au début de l'année suivante<sup>13</sup>.
- Un particulier n'a pas à engager de frais en particulier pour avoir droit au crédit. Ainsi, une maison acquise pour une somme nominale<sup>14</sup> ou par donation<sup>15</sup> pourrait se qualifier.
- Les habitations suivantes sont considérées comme admissibles : maisons unifamiliales, maisons semi-détachées, maisons en rangée, habitations mobiles, habitations en copropriété (condominiums), appartements dans un duplex, un triplex, un quadruplex ou un immeuble. Une part dans une coopérative d'habitation qui donne au particulier, en tant que propriétaire, le droit de posséder un logement situé au Canada est également admissible. Cependant, une part dans une coopérative d'habitation qui donne seulement le droit d'habiter le logement n'est pas admissible<sup>16</sup>.
- Le fait d'être propriétaire d'une résidence secondaire qui n'a jamais été la résidence principale d'un contribuable n'a pas pour effet d'empêcher le contribuable de demander le crédit au moment où il acquiert une résidence qui respecte les conditions d'admissibilité au crédit<sup>17</sup>.

## ILLUSTRATION DE LA MESURE

Le montant du crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation est fixe; il n'est relié ni au montant payé pour la maison ni au montant des frais entourant son achat. Ainsi, à partir du moment où le particulier est admissible au crédit, le calcul s'effectue la manière prévue au tableau suivant.

MONTANT MAXIMAL DU CRÉDIT		
	Fédéral	Québec
Montant du crédit	5 000 \$	5 000 \$
Taux du crédit	15 %	15 %
Valeur du crédit	750 \$	750 \$
Valeur du crédit pour un résident du Québec	626 \$	750 \$

La valeur du crédit pour un résident du Québec est de 1 376 \$, montant qui peut être partagé entre les personnes admissibles qui ont procédé ensemble à l'acquisition de l'habitation. Comme il s'agit d'un crédit d'impôt non remboursable, le particulier doit avoir un impôt à payer pour être en mesure de bénéficier du crédit.

## HISTORIQUE DE LA MESURE

Au fédéral, le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation existe depuis l'année d'imposition 2009 (pour une résidence acquise après le 27 janvier 2009). Il fait partie d'un ensemble de mesures annoncées dans le budget fédéral de 2009 visant à stimuler l'accès à la propriété et la construction domiciliaire, qui comprenait également le crédit d'impôt temporaire pour la rénovation domiciliaire et l'augmentation de la limite de retrait dans le cadre du régime d'accession à la propriété<sup>18</sup>. Le crédit n'a pas subi de modification depuis sa mise en place.

Au Québec, le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation est offert pour l'acquisition d'habitations admissibles effectuées après le 31 décembre 2017. Il fait partie des mesures annoncées dans le budget du Québec 2018-2019<sup>19</sup>.

### Ressources complémentaires

Agence du revenu du Canada, *Ligne 31270 – Montant pour l'achat d'une habitation*, [En ligne] : <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/tout-votre-declaration-revenus/declaration-revenus/remplir-declaration-revenus/deductions-credits-depenses/ligne-31270-montant-achat-habitation.html>

Revenu Québec, *Crédit d'impôt pour l'achat d'une habitation*, [En ligne] : <https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/credits-dimpot/credit-dimpot-pour-achat-dune-habitation/>

<sup>1</sup> *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985), ch. 1 (5<sup>e</sup> suppl.), art. 118.05 et *Loi sur les impôts*, RLRQ, c. I-3, art. 752.1.10.0.8 à 752.0.10.0.10.

<sup>2</sup> MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Budget 2009-2010, *Mesures fiscales : Renseignements supplémentaires* (27 janvier 2009), Chapitre 3, p. 146.

<sup>3</sup> MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, *Dépenses fiscales – Édition 2019* (mars 2020), p. C.191.

<sup>4</sup> MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, *Rapport sur les dépenses fiscales fédérales* (2020), p. 94.

- 
- <sup>5</sup> ARC, *Statistiques sur les T1, édition de 2019 (année d'imposition 2017)*, Tableau final pour l'ensemble du Canada, en ligne : < [https://www.canada.ca/content/dam/cra-arc/prog-policy/stats/t1-final-stats/2017-tax-year/table4\\_ac-fra.pdf](https://www.canada.ca/content/dam/cra-arc/prog-policy/stats/t1-final-stats/2017-tax-year/table4_ac-fra.pdf) >.
- <sup>6</sup> MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, *Dépenses fiscales – Édition 2019* (mars 2020), p. C.191
- <sup>7</sup> MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, Budget 2018-2019, *Le Plan économique du Québec : Mesures aux particuliers et à la collectivité*, (27 mars 2018), p. C.13.
- <sup>8</sup> Des règles particulières s'appliquent dans un cas de séparation alors que la résidence appartenait à un seul conjoint. Dans un tel cas, si l'autre ex-conjoint achète une habitation alors qu'il n'a plus de conjoint au sens fiscal, il pourrait quand même bénéficier du crédit même s'il habitait dans une habitation détenue par son ex-conjoint.
- <sup>9</sup> Par. 118.05(4) LIR.
- <sup>10</sup> Dans certains cas, deux particuliers qui achètent une habitation ensemble peuvent chacun bénéficier du crédit de 750 \$. Par exemple, deux frères qui achètent ensemble un duplex pourront chacun avoir droit au crédit de 750 \$ puisque ce sera considéré comme deux habitations aux fins de la loi.
- <sup>11</sup> Par. 118.3(1) LIR.
- <sup>12</sup> MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, Budget 2018-2019, *Le Plan économique du Québec : Mesures aux particuliers et à la collectivité*, (27 mars 2018), p. C.13.
- <sup>13</sup> ARC, Interprétation technique 2010-0357071E5, « Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation » (19 mai 2010) (Tax Interprétations, en ligne : < <https://taxinterpretations.com/node/394505> >).
- <sup>14</sup> ARC, Interprétation technique 2013-0478221E5, « CIAPH – Acquisition pour une somme nominale » (2 avril 2013) (Tax Interprétations, en ligne : < <https://taxinterpretations.com/cra/severed-letters/2013-0478221e5> >).
- <sup>15</sup> ARC, Interprétation technique 2016-0674851C6, « Acquisition by way of gift » (2 février 2017) (Tax Interprétations, en ligne : < <https://taxinterpretations.com/node/452087> >).
- <sup>16</sup> ARC, *Ligne 31270 – Montant pour l'achat d'une habitation*, en ligne : < <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/tout-votre-declaration-revenus/declaration-revenus/remplir-declaration-revenus/deductions-credits-depenses/ligne-31270-montant-achat-habitation.html> >.
- <sup>17</sup> ARC, Interprétation technique 2010-0357071E5, « Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation » (19 mai 2010) (Tax Interprétations, en ligne : < <https://taxinterpretations.com/node/394505> >).
- <sup>18</sup> MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Budget 2009-2010, *Mesures fiscales : Renseignements supplémentaires* (27 janvier 2009), Chapitre 3, p. 146.
- <sup>19</sup> MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, Budget 2018-2019, *Renseignements additionnels sur les mesures fiscales* (27 mars 2018), p. A.17 à A.21.