

# CRÉDIT D'IMPÔT REMBOURSABLE POUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

DOCUMENT EXPLICATIF



Crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété :  
document explicatif

17 avril 2026

© Gouvernement du Québec, 2026

# CRÉDIT D'IMPÔT REMBOURSABLE POUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

L'achat d'une première propriété est de plus en plus difficile au Québec, alors que le coût moyen des habitations résidentielles a augmenté de façon soutenue dans les 10 dernières années. La valeur des résidences a plus que doublé dans certaines régions du Québec. Les droits de mutation immobilière<sup>1</sup>, qui sont plus importants avec la hausse de la valeur des propriétés, peuvent constituer un fardeau financier notable, freinant l'accès à la propriété.

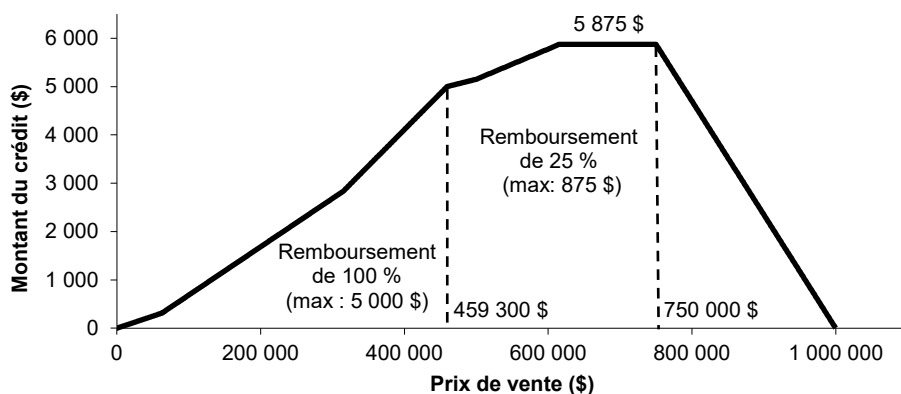
Afin de faciliter l'acquisition d'un logement par les premiers acheteurs, le gouvernement annonce la mise en place du crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété qui permettra de rembourser jusqu'à 5 875 \$ des droits de mutation immobilière payés pour l'achat d'une première propriété, soit :

- 100 % des premiers 5 000 \$ en droits de mutation payés;
- 25 % sur les 3 500 \$ de droits de mutation payés qui excèdent ce premier 5 000 \$, pour une aide additionnelle de 875 \$.

Grâce à cette mesure, le gouvernement allégera de plus de 140 millions de dollars par année le fardeau financier qui incombe aux acheteurs lors de l'achat d'une première habitation. Ce remboursement s'appliquera à l'égard des propriétés admissibles acquises après le 31 décembre 2025 et rejoindra 38 000 premiers acheteurs par année.

GRAPHIQUE 1

## Remboursement des droits de mutation pour un premier acheteur de la ville de Québec <sup>(1)</sup>



(1) Calcul des droits de mutation remboursés pour un citoyen de la ville de Québec, où le taux applicable en droits de mutation pour une propriété ayant un prix de vente entre 500 000 \$ et 750 000 \$ est de 2,5 %. Ce taux diffère entre les municipalités, car une municipalité peut fixer un taux supérieur à 1,5 % sur toute tranche supérieure à 500 000 \$

<sup>1</sup> Les droits de mutation immobilière sont aussi connus sous le nom de « taxe de Bienvenue ».

## Admissibilité au crédit d'impôt pour l'accès à la propriété

### Particuliers admissibles

Pour être admissible au crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété, un acheteur devra avoir acquis une habitation admissible dont il a l'intention de faire son lieu principal de résidence. De plus, il devra ne pas avoir habité un logement dont lui ou son conjoint était propriétaire au cours de l'année de l'acquisition ou des quatre années précédentes.

Par ailleurs, les personnes admissibles au crédit d'impôt pour personnes handicapées ainsi que les particuliers qui acquièrent une habitation en vue d'en faire le lieu de résidence principale d'une personne handicapée peuvent également bénéficier de ce crédit d'impôt sous certaines conditions<sup>1</sup>.

### Habitations admissibles

Les habitations admissibles comprennent les maisons individuelles, jumelées ou en rangée, les maisons usinées, les maisons mobiles, les duplex, les triplex, les appartements dans un immeuble en copropriété divise (condominiums) et les appartements d'un immeuble à logements multiples à vocation résidentielle.

### Date d'acquisition

Le crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété sera applicable aux habitations admissibles acquises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

<sup>1</sup> Pour plus d'information, voir le *Bulletin d'information 2026-2*.

## Un remboursement offert par anticipation à partir de l'automne

Comme les droits de mutation doivent généralement être payés dans le mois suivant l'émission de la facture par la municipalité, le crédit d'impôt pourra être versé par anticipation une fois le paiement effectué.

— Le processus de remboursement par anticipation sera mis en place à compter de la fin de l'été 2026.

Ainsi, dès le mois d'octobre 2026, les acheteurs pourront bénéficier d'un versement anticipé du crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété lorsque le montant admissible sera supérieur à 1 000 \$.

## ❑ **Un remboursement complet des droits de mutation pour une habitation à la valeur médiane**

Au Québec, les droits de mutation médians payés sur une habitation devraient atteindre un peu moins de 5 000 \$ en 2026.

En offrant un remboursement qui couvre 100 % des premiers 5 000 \$ payés en droits de mutation, le gouvernement s'assure d'offrir un remboursement complet de cette taxe à plus de la moitié des premiers acheteurs du Québec.

Par ailleurs, le crédit d'impôt permettra de cibler les premiers acheteurs pour qui les droits de mutation peuvent représenter un fardeau financier important. Par exemple :

- une famille de Rimouski qui achète une maison unifamiliale de 292 000 \$, soit la valeur médiane en 2025 pour cette municipalité, bénéficiera d'un remboursement de 100 % des droits de mutation, soit 2 606 \$;
- une famille de Lévis qui achète une maison unifamiliale de 427 000 \$, soit la valeur médiane en 2025 pour cette municipalité, bénéficiera également d'un remboursement de 100 % des droits de mutation, ceux-ci s'élevant à 4 516 \$;
- une famille qui achète une maison unifamiliale de 616 000 \$ à Laval, soit la valeur médiane en 2025 pour cette municipalité, bénéficiera d'un crédit d'impôt de 5 875 \$, soit 65 % des droits de mutation payés de 9 091 \$.

## ❑ Une aide qui s'ajoute à celles déjà offertes

Le gouvernement du Québec et le fédéral offrent tous deux un crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une première habitation qui vise à reconnaître des dépenses effectuées par les premiers acheteurs.

Avec l'instauration du crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété, les premiers acheteurs pourront bénéficier de trois aides fiscales facilitant l'achat d'une résidence, pour une aide maximale de 8 444 \$, soit :

- 5 875 \$ en vertu du crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété;
- 1 400 \$ grâce au crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une première habitation du Québec;
- 1 169 \$ au moyen du crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une première habitation du fédéral.

TABLEAU 1

### Montants maximaux d'aides fiscales admissibles (en dollars)

	Montant
<b>Aide fiscale québécoise</b>	
Crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété	5 875 <sup>(1)</sup>
Crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une première habitation	1 400 <sup>(2)</sup>
<b>Sous-total – Aide fiscale québécoise</b>	<b>7 275</b>
<b>Aide fiscale fédérale</b>	
Crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une habitation	1 169 <sup>(3)</sup>
<b>Total</b>	<b>8 444</b>

(1) Pour une habitation dont les droits de mutation sont d'au moins 8 500 \$.

(2) Correspond à un montant de 10 000 \$ converti au premier taux d'imposition au Québec, soit 14 %.

(3) Correspond à un montant de 10 000 \$ converti au premier taux d'imposition au fédéral en considérant l'abattement du Québec, soit 11,69 %.

Ces premiers acheteurs peuvent également bénéficier du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) et du régime d'accession à la propriété (RAP), qui les aident à accumuler une mise de fonds pour l'achat d'une propriété.

## Description des mesures fiscales visant l'accès à la propriété

Le régime fiscal québécois offre plusieurs mesures permettant de faciliter l'accès à la propriété des premiers acheteurs.

### **Crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une première habitation**

Le crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une première habitation permet de reconnaître les coûts liés à l'achat d'une première résidence, notamment les frais d'inspection, les honoraires de notaire et les frais de déménagement.

Le crédit d'impôt est d'un montant fixe de 10 000 \$, converti à un taux de 14 %, pour une aide fiscale maximale de 1 400 \$. Pour plus d'information, voir les [Dépenses fiscales 2025](#) du ministère des Finances.

### **Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP)**

Depuis 2023, les contribuables québécois peuvent cotiser au compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) qui permet d'épargner en vue de l'achat d'une première propriété. Ces cotisations permettent de réduire le revenu imposable lors de l'année où elles sont faites.

Le plafond annuel des cotisations pour un particulier est de 8 000 \$, sous réserve d'un plafond à vie de 40 000 \$. Lors de l'achat d'une première habitation, les sommes épargnées peuvent être retirées sans paiement d'impôt et n'ont pas à être remboursées.

Pour plus d'information, voir les [Dépenses fiscales 2025](#) du ministère des Finances.

### **Régime d'accession à la propriété (RAP)**

Le régime d'accession à la propriété (RAP) permet aux acheteurs d'une première habitation de retirer jusqu'à 60 000 \$ de leur épargne dans un régime enregistré d'épargne retraite (REER) afin d'utiliser ces sommes comme mise de fonds, sans qu'elles soient imposées au retrait.

Les participants sont tenus de rembourser le montant retiré en vertu du RAP sur une période de 15 ans, et ce, à compter de la deuxième année suivant le retrait. Pour plus d'information, consulter le site de [Revenu Québec](#).

