

Instauration d'un crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété

L'achat d'une première habitation constitue bien souvent la dépense la plus importante qu'un particulier fera au cours de sa vie. On note également que l'accès à la propriété devient plus difficile qu'avant au Québec, notamment en raison des frais importants qui s'ajoutent au remboursement du prêt hypothécaire.

Les coûts associés à l'achat d'une maison comprennent, outre le prix d'achat de la propriété, certaines dépenses accessoires comme les frais d'inspection, les honoraires de notaire et les frais de déménagement. De plus, les premiers acheteurs consacrent, pour plusieurs d'entre eux, une grande partie, si ce n'est la totalité, de leur épargne à leur mise de fonds. C'est en raison de tous ces frais et déboursés que le crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une première habitation a été instauré¹.

Par ailleurs, la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières² oblige toute municipalité à percevoir un droit sur le transfert d'un immeuble situé sur son territoire. La base d'imposition du droit de mutation correspond, généralement, à la valeur marchande de l'immeuble. Pour le calcul du droit de mutation, des taux progressifs sont appliqués à cette base d'imposition, de sorte que le montant de ce droit augmente à mesure que la valeur de l'immeuble s'accroît. Ainsi, le droit de mutation sur l'achat d'un immeuble s'avère habituellement une dépense incontournable associée à cette transaction.

Ainsi, afin de favoriser davantage 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 pour elles-mêmes ou pour une personne handicapée qui leur est liée, un nouveau crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété sera instauré à compter de l'année d'imposition 2026.

☐ Habitation admissible

Une habitation admissible relative à un particulier désignera un logement³ situé au Québec qui aura été acquis à un moment donné après le 31 décembre 2025 :

- soit par le particulier, ou son conjoint, lorsque le particulier a l'intention d'en faire son lieu principal de résidence au plus tard un an après le moment donné et qu'il s'agit d'un premier logement pour le particulier;

¹ MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, *Le Plan économique du Québec – Renseignements additionnels 2018-2019*, 27 mars 2018, p. A.17-A.21.

² RLRQ, chapitre D-15.1.

³ Pour l'application de ce crédit d'impôt, un logement se définira comme suit : une maison individuelle, jumelée ou en rangée, une maison usinée, une maison mobile, un duplex, un triplex, un appartement dans un immeuble en copropriété divise (condominium) ou un appartement d'un immeuble à logements multiples à vocation résidentielle.

- soit par le particulier, lorsque le particulier a l'intention d'en faire le lieu principal de résidence d'une personne handicapée déterminée à l'égard du particulier, au plus tard un an après le moment donné, et que la raison pour laquelle le particulier a acquis le logement est de permettre à la personne handicapée déterminée d'être en mesure de vivre :
 - soit dans un logement qui lui est plus facile d'accès ou dans lequel elle peut se déplacer ou accomplir les tâches de la vie quotidienne plus facilement,
 - soit dans un milieu qui est mieux adapté à ses besoins personnels ou aux soins qu'elle requiert.

Un particulier sera considéré avoir acquis une habitation admissible le premier jour où, à la fois, son droit sur le logement est publié au registre foncier et le logement est habitable⁴.

■ Premier logement pour un particulier

Un logement donné sera un premier logement pour un particulier si les conditions suivantes sont satisfaites :

- le particulier n'a pas été propriétaire, seul ou conjointement, d'un logement qu'il a occupé au cours de la période (ci-après appelée « période visée ») qui a commencé au début de la quatrième année civile précédente qui a pris fin avant l'acquisition du logement et qui s'est terminée le jour précédent celui de l'acquisition du logement;
- le conjoint du particulier n'a pas été propriétaire, seul ou conjointement, au cours de la période visée d'un logement que le particulier habitait pendant leur mariage⁵.

■ Personne handicapée déterminée

Une personne handicapée déterminée à l'égard d'un particulier à un moment donné désignera une personne qui satisfait aux conditions suivantes :

- elle est soit le particulier, soit une personne liée⁶ au particulier au moment donné;
- soit elle a droit au crédit d'impôt pour déficience grave et prolongée des fonctions mentales ou physiques pour l'année d'imposition qui comprend le moment donné ou pour l'année d'imposition précédant celle qui comprend le moment donné, ou y aurait droit dans l'hypothèse où aucun particulier n'aurait inclus, dans le calcul du crédit d'impôt non remboursable pour frais médicaux pour cette année, un montant à titre de rémunération d'un préposé ou de frais de séjour dans une maison de santé à son égard, soit elle est une personne à l'égard de laquelle le supplément pour enfant handicapé est versé pour le mois qui comprend le moment donné.

⁴ Par exemple, si un particulier acquiert la propriété d'un terrain pour y réaliser un projet d'autoconstruction d'une maison, le particulier ne sera considéré avoir acquis le logement que le premier jour où la maison sera habitable. De plus, pour l'application de la définition de l'expression « habitation admissible », les règles prévues aux paragraphes c) à e) du deuxième alinéa de l'article 752.0.10.0.8 de la Loi sur les impôts s'appliquent.

⁵ Selon le sens extensif donné à ce terme par la législation fiscale, ce qui comprend une union civile et, généralement, une union de fait.

⁶ Conformément à la législation fiscale, sont des personnes liées ou des personnes liées entre elles des particuliers unis par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption.

■ Particulier exclu

Un particulier exclu, pour l'application du crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété, désignera une personne exonérée d'impôt en vertu de l'un des articles 982 et 983 de la Loi sur les impôts ou de l'un des paragraphes a) à d) et f) du premier alinéa de l'article 96 de la Loi sur l'administration fiscale.

□ Calcul du crédit d'impôt

Un particulier, autre qu'une fiducie ou qu'un particulier exclu, qui résidera au Québec à la fin d'une année d'imposition – ou, s'il est décédé dans l'année, à la date de son décès – aura droit à un crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété à l'égard du droit de mutation exigé par une municipalité lors du transfert d'une habitation admissible relative au particulier qui est acquise dans l'année d'imposition.

Le montant du crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété permettra de rembourser jusqu'à 5 875 \$ au titre du droit de mutation payé à une municipalité sur le transfert d'un immeuble qui constitue une habitation admissible. Le calcul du crédit d'impôt s'effectuera par l'addition des montants suivants :

- 100 % des premiers 5 000 \$ payés au titre du droit de mutation;
- 25 % sur les 3 500 \$ payés au titre du droit de mutation qui excèdent ce premier 5 000 \$, le cas échéant (pour une aide additionnelle pouvant atteindre 875 \$).

Dans l'établissement du montant du crédit d'impôt remboursable, une réduction s'appliquera lorsque la base d'imposition – laquelle correspond généralement à la valeur marchande de l'immeuble au moment de son acquisition – en fonction de laquelle est calculé le droit de mutation excédera 750 000 \$. Ainsi, le crédit d'impôt remboursable sera réduit d'un montant correspondant à 2,35 % de l'excédent de la base d'imposition du droit de mutation sur 750 000 \$, de sorte que le crédit d'impôt aura une valeur nulle dès que la base d'imposition sera d'au moins 1 million de dollars.

De plus, pour avoir droit au crédit d'impôt, le particulier ou son conjoint devra avoir payé le droit de mutation.

Par ailleurs, si plus d'un particulier a droit, pour une année d'imposition, au crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété relativement à une habitation admissible, le total des montants que chacun de ces particuliers pourra obtenir ne pourra excéder le montant qui aurait été accordé si un seul d'entre eux avait eu droit au crédit d'impôt pour l'année.

À défaut d'entente entre ces particuliers, le ministre du Revenu déterminera le montant que chacun d'eux pourra obtenir pour l'année.

Pour plus de précision, le crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété ne sera pas accordé à l'égard du droit supplétif prévu à la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières⁷, ni à l'égard du droit supplétif prévu à la Loi sur les impôts.

⁷ Voir la note 2.

■ Versement anticipé

Le ministre pourra, sur demande d'un particulier qui estime avoir droit, pour une année d'imposition donnée postérieure à l'année d'imposition 2025, au crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété, verser par anticipation le crédit d'impôt à l'égard du transfert d'un immeuble, s'il est convaincu que les conditions suivantes sont remplies :

- le particulier réside au Québec au moment de la demande;
- le particulier ou son conjoint a payé le droit de mutation à l'égard de l'immeuble;
- la base d'imposition du droit de mutation n'excède pas 1 million de dollars;
- le montant du crédit d'impôt auquel le particulier estime avoir droit pour l'année excède 1 000 \$;
- le particulier consent à ce que les versements anticipés soient faits par dépôt direct dans un compte bancaire détenu dans une institution financière dont le nom apparaît à la partie I de l'annexe I de la Règle D4 – Numéros d'institution et accords de compensation d'agents/représentatifs du *Manuel des règles du Système automatisé de compensation et de règlement* de l'Association canadienne des paiements.

La demande de versement par anticipation du crédit d'impôt devra être présentée au moyen d'un formulaire prescrit et accompagnée de tout document ou de tout renseignement que le ministre jugera nécessaire à son appréciation.

À l'égard d'une année d'imposition donnée, cette demande devra être présentée au plus tard le 1^{er} décembre de l'année.

Lorsque, au moment de la demande, plus d'un particulier estimera avoir droit au crédit d'impôt pour l'achat d'une propriété pour l'année à l'égard d'un même immeuble se qualifiant comme habitation admissible pour l'application de ce crédit d'impôt, un seul d'entre eux pourra présenter une demande de versement par anticipation au ministre.

□ Modalités d'application en cas de faillite

En vertu de la législation fiscale, lorsqu'un particulier devient un failli au cours d'une année civile, il est réputé avoir deux années d'imposition au cours de cette année civile. La première année d'imposition s'étend du 1^{er} janvier jusqu'à la veille de la date de la faillite (année d'imposition préfaillite) et la seconde, de la date de la faillite jusqu'au 31 décembre de cette année civile (année d'imposition postfaillite).

Par ailleurs, l'aide fiscale versée au titre du crédit d'impôt remboursable pour l'accès à la propriété sera réputée être un montant payé par un particulier en acompte, au ministre du Revenu, sur son impôt à payer pour l'année d'imposition dans laquelle se termine l'année civile au cours de laquelle l'habitation admissible a été acquise.

Ainsi, dans le cas où un particulier aura fait faillite au cours d'une année civile, le montant du crédit d'impôt remboursable sera considéré comme de l'impôt réputé payé en acompte sur l'impôt à payer de l'année d'imposition débutant à la date de la faillite du particulier (année d'imposition postfaillite) survenue dans l'année civile.

Pour toute information concernant le sujet traité dans ce bulletin d'information, les personnes intéressées peuvent s'adresser au secteur du droit fiscal, de l'optimisation des revenus et des politiques locales et autochtones, à l'adresse courriel secteurdroitfiscaletdelafiscalite@finances.gouv.qc.ca.

Les versions française et anglaise du présent bulletin sont disponibles sur le site Web du ministère des Finances, à l'adresse www.finances.gouv.qc.ca.