ÉPARGNE ET
INVESTISSEMENTS

Place à l'épargne qui ouvre des portes

Vos clients rêvent de
devenir propriétaires ?
Le CELIAPP peut les aider.



beneva

Les gens
qui protègent
des gens

Le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une propriété (CELIAPP)

Comment ne pas aimer le CELIAPP ? Il a tout pour plaire aux futurs propriétaires qui trépignent d'impatience à l'idée d'acheter leur première demeure. On dit qu'il réunit les qualités du CELI et du REER, sans les désavantages. Voyons voir si c'est vrai.

Les points forts du CELIAPP

Le CELIAPP est le seul régime enregistré qui combine une déduction lors de la cotisation et un retrait non imposable pour l'achat d'une première propriété. Il offre ainsi un double avantage fiscal unique au Canada.

- Les cotisations sont déductibles du revenu imposable, ce qui peut réduire l'impôt à payer de vos clients.
- Les sommes retirées pour l'achat d'une première habitation sont entièrement non imposables. Elles n'ont pas à être remboursées, contrairement au régime d'accession à la propriété (RAP).
- Vos clients peuvent cotiser jusqu'à 8 000 $ par année, pour un maximum de 40 000 $ à vie.
- Une fois le CELIAPP ouvert, les droits de cotisation inutilisés peuvent être reportés à l'année suivante, jusqu'à 8 000 $. Contrairement au CELI, les droits reportés commencent à s'accumuler seulement après l'ouverture du régime.
- Vos clients peuvent transférer des fonds de leur REER vers leur CELIAPP sans incidence fiscale immédiate, tant qu'ils respectent leurs plafonds de cotisation au CELIAPP.
- Le CELIAPP peut être combiné au RAP afin d'augmenter la mise de fonds pour l'achat d'une propriété.
- Les cotisations peuvent s'échelonner sur une période maximale de 15 ans. Si les sommes ne servent pas à l'achat d'une première demeure, elles peuvent être transférées dans un REER ou un FERR sans incidence fiscale immédiate. Ce transfert ne réduit pas les droits de cotisation au REER.
- Dans un couple, chaque conjoint peut ouvrir son propre CELIAPP et profiter de ses droits de cotisation.

Comme le CELIAPP peut convenir à une vaste clientèle qui n'a jamais été propriétaire, il mérite de figurer dans l'analyse des besoins d'épargne de plusieurs de vos clients.

CELI, REER ou CELIAPP ?

Pour bien comprendre le CELIAPP, rien de mieux que de le comparer au CELI et au REER.

Critères	CELI	REER	CELIAPP
Clientèle cible			
Clientèle	Variée : • Personnes qui veulent économiser pour un projet • Gens fortunés qui veulent cotiser à l'abri de l'impôt un montant additionnel au plafond REER • Retraités qui n'ont pas besoin de leur revenu de retraite • Etc.	Personnes qui épargnent pour la retraite ou l'achat d'une première propriété	Personnes qui souhaitent épargner et qui n'ont pas été propriétaires dans les 4 dernières années
Admissibilité	Résidents canadiens de 18 ans et plus, avec un revenu ou non	Résidents canadiens de 71 ans et moins avec un revenu	Résidents canadiens de 18[1] à 71 ans n'ayant pas vécu dans une maison dont eux-mêmes ou leur conjoint(e) étaient propriétaires : • à tout moment au cours de l'année civile avant l'ouverture du CELIAPP OU • au cours des 4 dernières années (à l'exception d'une détention de moins de 10 %)
Plafond de cotisation			
Plafond de cotisation	7 000 $ par année	Selon le revenu gagné (18 %), moins le facteur d'équivalence s'il y a lieu ; maximum : 33 810 $ en 2026	8 000 $ par année, 40 000 $ à vie
Report des droits de cotisation inutilisés	Illimité	Illimité	Jusqu'à 8 000 $ maximum une fois le CELIAPP ouvert (période de cotisation maximale : 15 ans)
Montants retirés : peuvent être cotisés à nouveau	Oui, à partir de l'année suivante	Non	Non
Possibilité de détenir plus d'un régime dans différentes institutions financières, du moment que le plafond est respecté	Oui	Oui	Oui
Cotisation excédentaire	Pénalité de 1 % par mois	Pénalité de 1 % par mois + 2 000 $	Pénalité de 1 % par mois

1. Selon la province, l'âge minimal peut être fixé à 18 ou à 19 ans.

Critères	CELI	REER	CELIAPP
Placements			
Véhicules de placement admissibles	CIG, fonds, obligations, actions, etc.	CIG, fonds, obligations, actions, etc.	CIG, fonds, obligations, actions, etc.
Imposition et fiscalité			
Cotisations déductibles du revenu imposable	Non	Oui	Oui
Imposition des revenus de placement	Non	Non	Non
Imposition des retraits	Non	Oui	Non
Impact sur les prestations ou les crédits gouvernementaux fondés sur le revenu	Aucun	Oui	Aucun
Le CELIAPP en couple			
Au divorce ou à la séparation	Transfert possible des sommes dans le CELI de l'ex-conjoint(e) sans effet fiscal pour cette personne (aucun impôt à payer et aucun effet sur ses droits de cotisation). Ce transfert ne rétablit pas les droits de cotisation de la personne qui effectue le transfert.	Transfert possible des sommes dans le REER de l'ex-conjoint(e) sans effet fiscal	Transfert possible dans le CELIAPP de l'ex-conjoint(e) sans effet fiscal
Au décès	Aucun effet fiscal si l'autre conjoint(e) est l'unique bénéficiaire et titulaire du contrat après le décès	Transfert possible des sommes dans le REER du conjoint(e) sans effet fiscal après le décès	Le conjoint ou la conjointe peut devenir titulaire du CELIAPP sans incidence sur ses droits de cotisation s'il ou elle satisfait aux critères d'admissibilité. Autre option : transfert des sommes vers un REER sans impact fiscal
Désignation de bénéficiaires pour une rente	Oui	Oui	Oui

Caractéristiques du CELIAPP

À quels clients le CELIAPP convient-il ?

Le CELIAPP est parfait pour les futurs propriétaires, peu importe leur âge, qui rêvent d'acheter une première propriété. Qu'ils commencent tout juste à épargner ou qu'ils aient déjà un projet d'achat en tête, ce régime leur permet d'accumuler une mise de fonds tout en profitant d'avantages fiscaux intéressants.

Le CELIAPP, c'est aussi une occasion que peuvent saisir les parents et les grands-parents qui souhaitent soutenir financièrement un enfant ou un petit-enfant. Même s'ils ne peuvent pas cotiser directement au CELIAPP d'une autre personne, ils peuvent lui faire un don qu'elle pourra déposer dans son propre compte. Cette stratégie peut aider les jeunes adultes à constituer leur mise de fonds plus rapidement… même s'ils n'ont pas encore l'intention de devenir propriétaires.

Admissibilité

Pour ouvrir un CELIAPP, une personne doit résider au Canada et avoir entre 18 ans et 71 ans.

Toutefois, dans ces provinces et ces territoires, l'âge légal pour conclure un contrat, y compris l'ouverture d'un CELIAPP, est de 19 ans :

- Colombie-Britannique
- Nouveau-Brunswick
- Nouvelle-Écosse
- Terre-Neuve-et-Labrador
- Territoires du Nord-Ouest
- Nunavut
- Yukon

Les personnes qui n'ont pas encore atteint cet âge devront attendre avant d'ouvrir un compte.

Plafond de cotisation

Vos clients peuvent cotiser jusqu'à 8 000 $ par année dans leur CELIAPP, pour un total de 40 000 $.

Ils peuvent aussi recevoir des dons d'un parent, d'un grand-parent ou d'un autre proche pour alimenter leur compte. Toutefois, les cotisations doivent être versées à leur propre CELIAPP et respecter les droits de cotisation disponibles.

Si ces derniers sont inutilisés, ils peuvent être reportés d'une année à l'autre, jusqu'à 8 000 $ maximum. Ainsi, vos clients qui ne cotisent pas le montant maximal une année peuvent récupérer une partie de leurs droits inutilisés plus tard.

Attention à ne pas trop cotiser au CELIAPP ! Une pénalité de 1 % par mois s'applique sur le montant excédentaire.

Placements

Adaptez le CELIAPP pour vos clients. Selon leur tolérance au risque et le temps dont ils disposent avant l'achat d'une propriété, le CELIAPP peut prendre la forme d'un compte à intérêt garanti ou d'un compte d'investissement.

Imposition et fiscalité

En cotisant à leur CELIAPP, vos clients peuvent réduire leur revenu imposable, ce qui peut diminuer l'impôt qu'ils ont à payer.

Le rendement de leur CELIAPP s'accumule à l'abri de l'impôt.

Quand vient le temps de retirer le CELIAPP pour acheter une propriété, le montant n'est pas imposable.

Si les sommes sont retirées pour une autre raison que l'achat d'une première demeure, elles sont imposables. Ce retrait peut aussi diminuer le montant de certaines prestations gouvernementales.

Comment éviter cela ? En transférant les fonds du CELIAPP vers le REER ou le FEER de vos clients.

Le CELIAPP en couple

Lors d'une séparation, les sommes d'un CELIAPP peuvent être transférées à l'abri de l'impôt vers celui de l'autre conjointe ou conjoint. Pour que ce soit possible, ce transfert doit découler d'une entente écrite de séparation ou d'un jugement du tribunal et être effectué directement entre les institutions financières.

En cas de décès, le CELIAPP peut être transféré à l'autre, pourvu qu'elle ou il soit admissible. Ce transfert n'a aucun effet sur ses plafonds de cotisation. Si les sommes du CELIAPP sont versées à d'autres bénéficiaires, ces derniers devront payer de l'impôt.

Si les sommes du CELIAPP sont détenues dans un contrat de rente, votre cliente ou client peut désigner une ou un bénéficiaire en cas de décès. Cette option, que nous offrons, permet de prévoir à qui les sommes seront versées. Et un avantage de plus à investir dans une rente !

Les renseignements présentés dans ce guide étaient valides à la date d'impression selon les informations disponibles auprès de l'Agence du revenu du Canada. Toutefois, ils ne constituent pas une opinion juridique.

Pour ouvrir un compte CELIAPP, utilisez le formulaire T076.

Pour en savoir plus, consultez beneva.ca.

© Beneva inc. 2026
MD Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce de Groupe Beneva inc. utilisées sous licence.