

GUIDE GRATUIT · ÉDITION OCTOBRE 2026

Guide complet du CELIAPP

Acheter sa première maison avec l'aide de l'impôt : comment fonctionne le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, et pourquoi le détenir en fonds distincts.

Jean Carrière · Conseiller en sécurité financière

SOMMAIRE

Ce que vous trouverez dans ce guide

1 **En bref**
Les chiffres à retenir

2 **Le fonctionnement**
Déductible à l'entrée, libre d'impôt à la sortie

3 **Qui peut l'ouvrir**
Les deux tests de premier acheteur

4 **Les cotisations**
Plafonds, report des droits, date limite

5 **Ce que ça rapporte**
Exemple chiffré sur cinq ans

6 **Le retrait pour la maison**
Conditions et étapes

7 **CELIAPP et RAP**
Les deux pour la même maison

8 **Si vous n'achetez pas**
Le transfert au REER, sans impôt

9 **En fonds distincts**
Les garanties et ce qu'elles valent vraiment

10 **Couples et parents**
Les stratégies qui fonctionnent

11 **Au décès**
Titulaire remplaçant et bénéficiaire

12 **REER, CELI ou CELIAPP ?**
Le tableau comparatif

13 **Les erreurs à éviter**
Celles qu'on voit le plus souvent

14 **Prochaines étapes**
Ouvrir son compte, faire le calcul



1 · EN BREF

Le CELIAPP en une page

Le CELIAPP est entré en vigueur le 1er avril 2023. C'est le seul compte au Canada qui combine les deux grands avantages fiscaux : la cotisation réduit votre impôt, comme un REER, et l'argent retiré pour acheter votre première maison n'est pas imposé, comme un CELI. Pour un locataire qui rêve d'être propriétaire, c'est presque toujours le premier compte à ouvrir.

8 000 $

Le plafond annuel de cotisation. Il n'est pas indexé.

40 000 $

Le plafond de cotisation à vie, par personne.

16 000 $

Le maximum possible en une année : 8 000 $ plus 8 000 $ de droits reportés de l'année précédente.

15 ans

La durée de vie maximale du compte, à compter de l'ouverture du premier CELIAPP.

0 $ d'impôt

Sur un retrait admissible pour acheter votre première habitation, rendement compris.

31 déc.

La date limite pour cotiser. Pas de délai de 60 jours comme pour le REER.

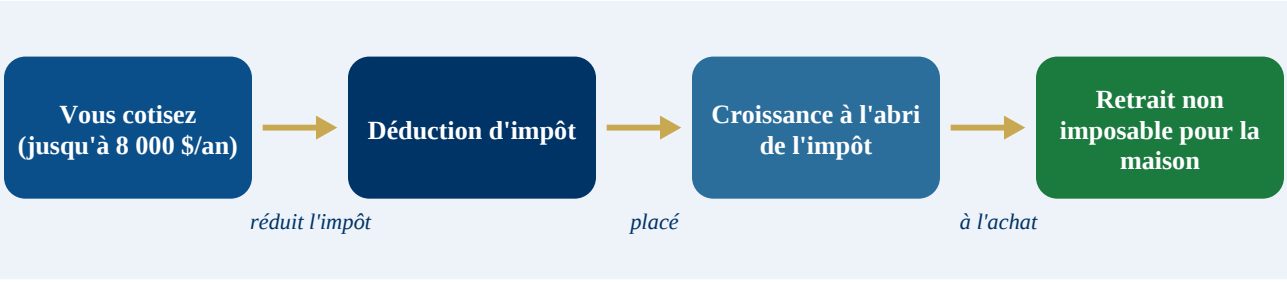
Sources : Loi de l'impôt sur le revenu, art. 146.6; Agence du revenu du Canada; Chaire en fiscalité et en finances publiques de l'Université de Sherbrooke (fiche CELIAPP, paramètres 2025). Au Québec, la cotisation est aussi déductible dans la déclaration de Revenu Québec (ligne 215 de la déclaration de 2025).



2 · LE FONCTIONNEMENT

Déductible à l'entrée, libre d'impôt à la sortie

Vous ouvrez le compte, vous cotisez, et chaque dollar versé peut être déduit de votre revenu, au fédéral comme au Québec. L'argent est placé et fructifie sans impôt. Le jour où vous achetez votre première maison, vous retirez tout, cotisations et rendement, sans payer un sou d'impôt.



Rien ne vous oblige à demander la déduction l'année même de la cotisation. Si votre revenu est bas aujourd'hui et qu'il augmentera bientôt, vous pouvez garder la déduction pour une année où votre taux d'imposition sera plus élevé, même après la fermeture du compte.

La différence qui compte
Avec le RAP, l'argent retiré du REER est un prêt à vous-même : il faut le rembourser sur 15 ans. Avec le CELIAPP, rien n'est à rembourser. Le retrait est définitivement libre d'impôt.



3 · QUI PEUT L'OUVRIR

Les deux tests de premier acheteur

Pour ouvrir un CELIAPP, il faut avoir au moins 18 ans (et au plus 71 ans), résider au Canada et être « acheteur d'une première habitation ». La loi fait passer ce test deux fois : à l'ouverture du compte, puis au moment du retrait. Les deux tests ne sont pas identiques, et la nuance avantage souvent les couples.

	À l'ouverture du compte	Au moment du retrait
Qui est visé	Vous et votre conjoint	Vous seulement
La règle	Ne pas avoir habité, comme résidence principale, une habitation dont vous ou votre conjoint étiez propriétaire, cette année ou au cours des 4 années civiles précédentes	Ne pas avoir habité une habitation dont vous étiez propriétaire, cette année (sauf les 30 jours avant le retrait) ou au cours des 4 années précédentes
Conséquence	Si votre conjoint est propriétaire du logement où vous vivez ensemble, vous ne pouvez pas ouvrir de compte	Si vous avez ouvert votre compte avant d'emménager chez un conjoint propriétaire, votre retrait peut rester admissible

Bon à savoir

Une habitation admissible est une unité d'habitation située au Canada : maison, jumelé, maison en rangée, condo, logement d'un duplex ou d'un triplex, et même une part de coopérative qui donne un droit de propriété. Une simple part de coopérative qui donne seulement le droit d'habiter le logement ne compte pas.

Source : Loi de l'impôt sur le revenu, par. 146.6(1); CFFP, Université de Sherbrooke.



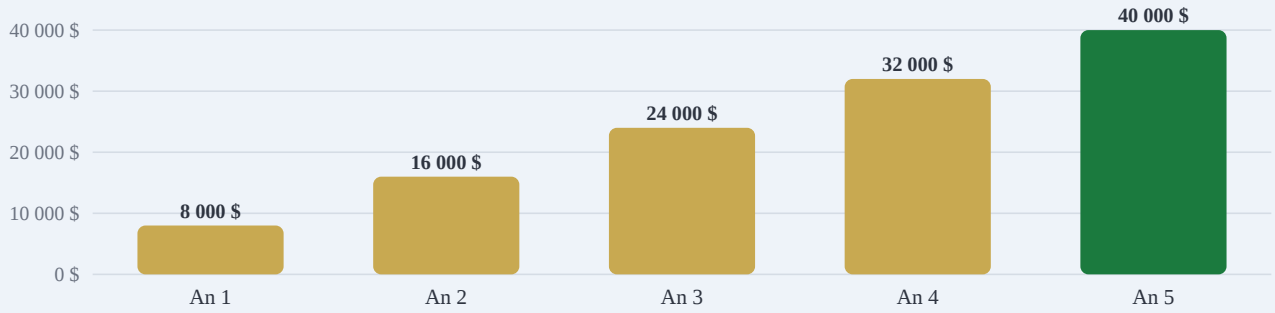
4 · LES COTISATIONS

Plafonds, report et date limite

Le plafond est de 8 000 $ par année et de 40 000 $ à vie. Il ne dépend pas de votre revenu. Les droits ne commencent à s'accumuler qu'à l'ouverture du compte : c'est la règle la plus mal connue, et celle qui coûte le plus cher à ceux qui attendent.

La partie inutilisée d'une année se reporte à l'année suivante, jusqu'à 8 000 $. Ouvrir le compte avec un dépôt symbolique cette année vous permet donc de verser 16 000 $ l'an prochain.

Droits de cotisation cumulés selon l'année d'ouverture du compte



Années depuis l'ouverture du compte

- La date limite est le 31 décembre. Une cotisation versée en janvier ou en février compte pour la nouvelle année.
- Vous seul pouvez cotiser à votre CELIAPP et en déduire les cotisations. Un parent peut vous donner l'argent; c'est vous qui le versez et qui profitez de la déduction.
- Aucune cotisation excédentaire n'est tolérée : un dépassement entraîne un impôt de 1 % par mois.
- Un transfert d'un REER vers le CELIAPP est permis, sans impôt, mais il n'est pas déductible et il utilise vos droits CELIAPP.

Le conseil

Même si vous n'avez pas d'argent à placer cette année, ouvrez le compte. Un dépôt de 25 $ suffit à faire démarrer le compteur des droits.

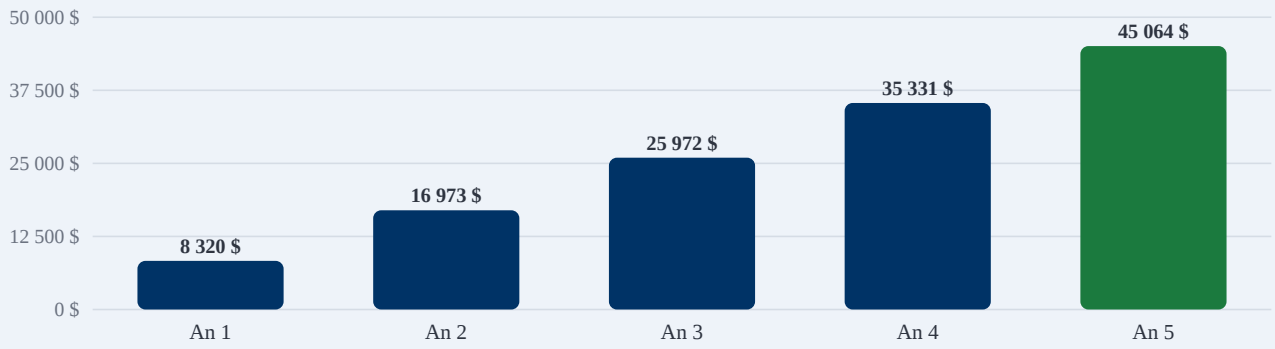


5 · CE QUE ÇA RAPPORTE

Un exemple chiffré sur cinq ans

Camille, 27 ans, infirmière à Laval, gagne 70 000 $. Son taux marginal d'imposition combiné, fédéral et Québec, est d'environ 36 %. Elle verse 8 000 $ au début de chaque année pendant cinq ans, et ses placements rapportent 4 % par année, une hypothèse prudente.

Valeur du CELIAPP de Camille à la fin de chaque année



Hypothèse : 8 000 $ en début d'année, rendement de 4 % par année (non garanti)

Après cinq ans	Montant
Total des cotisations	40 000 $
Rendement accumulé (non imposé)	environ 5 060 $
Valeur du compte, disponible pour la mise de fonds	environ 45 060 $
Impôt économisé grâce aux déductions (36 %)	environ 14 400 $
Impôt payable au retrait pour la maison	0 $

Exemple illustratif. Le taux marginal réel dépend de votre revenu et des paramètres fiscaux de l'année. Les rendements ne sont pas garantis.



6 · LE RETRAIT POUR LA MAISON

Les conditions d'un retrait admissible

Pour que le retrait soit libre d'impôt, toutes les conditions suivantes doivent être remplies au moment du retrait. Si une seule manque, le montant retiré est imposable, avec retenue d'impôt à la source.

1	Vous résidez au Canada.
2	Vous êtes encore acheteur d'une première habitation (le test du retrait, page précédente).
3	Vous avez conclu une entente écrite pour acheter ou faire construire une habitation admissible, avant le 1er octobre de l'année qui suit le retrait. Une promesse d'achat acceptée fait l'affaire.
4	Vous n'avez pas acquis l'habitation plus de 30 jours avant le retrait.
5	Vous avez l'intention d'en faire votre résidence principale dans l'année qui suit l'achat ou la construction.
6	Vous remplissez le formulaire RC725 et le remettez à l'institution qui détient votre CELIAPP.

Les étapes

La promesse d'achat — Votre offre est acceptée. Gardez-en une copie : c'est l'entente écrite exigée.

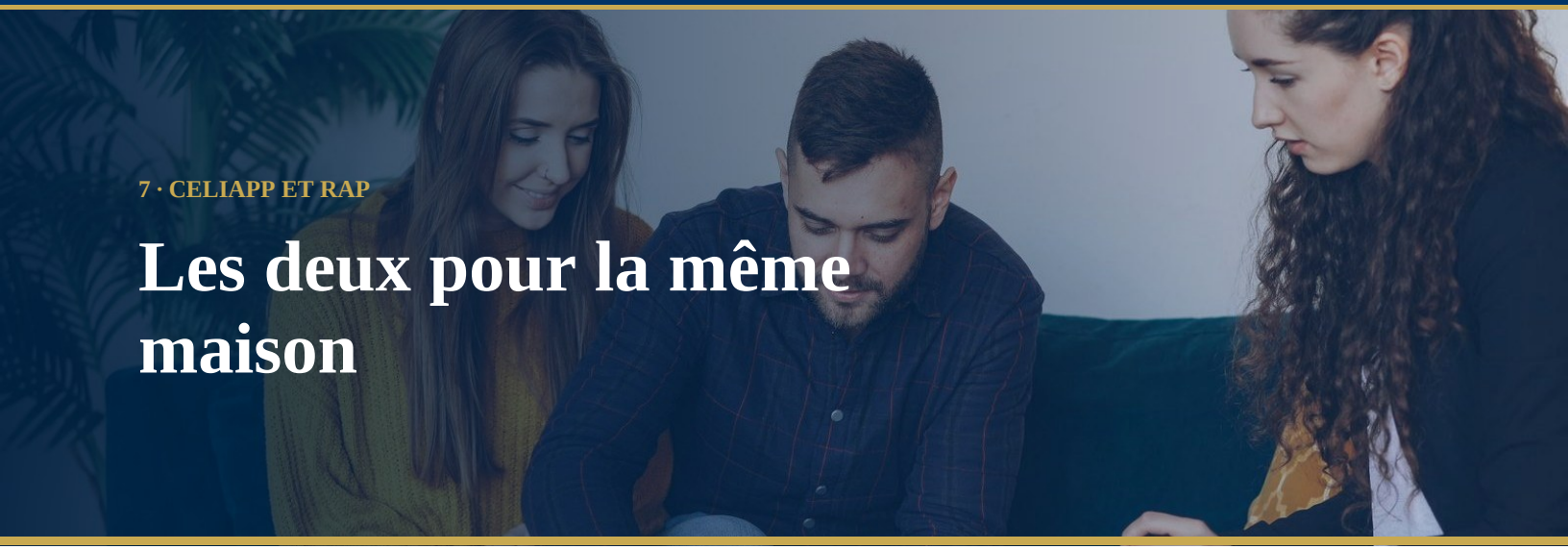
Le formulaire RC725 — Vous le remplissez et le remettez à l'assureur ou à l'institution qui détient votre CELIAPP.

Le versement — Les fonds vous sont versés sans retenue d'impôt, généralement à temps pour le passage chez le notaire.

La fermeture — Le compte doit être fermé au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit votre premier retrait admissible. Le solde, s'il en reste, peut aller à votre REER sans impôt.

Une seule maison à vie

Le CELIAPP ne sert qu'une fois : un ou plusieurs retraits admissibles, mais pour une seule habitation. Après le premier retrait admissible, de nouvelles cotisations sont possibles jusqu'à la fermeture, mais elles ne sont plus déductibles. Mieux vaut s'abstenir.



7 · CELIAPP ET RAP

Les deux pour la même maison

Rien n'empêche d'utiliser le CELIAPP et le Régime d'accession à la propriété (RAP) pour le même achat. Le RAP permet de retirer jusqu'à 60 000 $ de votre REER, à rembourser sur 15 ans. Pour un couple dont chacun a maximisé son CELIAPP et dispose d'un REER suffisant, la mise de fonds peut dépasser 200 000 $.

	CELIAPP	RAP (REER)
Montant maximal	Toute la valeur du compte (40 000 $ de cotisations + rendement)	60 000 $ par personne
À rembourser ?	Non, jamais	Oui, sur 15 ans; sinon, le montant non remboursé est ajouté au revenu
Impôt au retrait	Aucun (retrait admissible)	Aucun, tant que les remboursements sont faits
Test de premier acheteur	À l'ouverture et au retrait	Au retrait
Date limite pour cotiser	31 décembre	60 premiers jours de l'année suivante (cotisation au REER)

L'EXEMPLE DE MATHIEU ET SARAH

Mathieu et Sarah ouvrent chacun un CELIAPP et y versent 8 000 $ par année pendant cinq ans. À 4 % par année, chaque compte vaut environ 45 000 $.

Chacun peut aussi retirer jusqu'à 60 000 $ de son REER au titre du RAP. Ensemble : environ 90 000 $ du CELIAPP, libres d'impôt et sans remboursement, plus jusqu'à 120 000 $ du RAP. Une mise de fonds qui évite souvent l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL.

Le RAP : retrait maximal de 60 000 $ depuis le 16 avril 2024. Pour les retraits faits de 2022 à 2025, le remboursement commence la cinquième année; sinon, la deuxième année suivant le retrait.



8 · SI VOUS N'ACHETEZ PAS

Rien n'est perdu

La vie change. Vous déménagez à l'étranger, vous décidez de rester locataire, vous vous installez chez un conjoint propriétaire. Le CELIAPP a été conçu pour ne pas vous pénaliser.

Transfert à votre REER ou FERR	Le solde peut être transféré sans impôt, et le transfert ne réduit pas vos droits de cotisation REER. C'est un avantage rare : de l'épargne-retraite additionnelle, déjà déduite.
Retrait imposable	Vous pouvez retirer l'argent pour un autre usage, mais il est alors ajouté à votre revenu et imposé. Le retrait ne redonne aucun droit de cotisation.
Les échéances	Le compte doit être fermé au plus tard à la fin de l'année du 15e anniversaire de l'ouverture de votre premier CELIAPP, de l'année de vos 71 ans, ou de l'année qui suit votre premier retrait admissible, selon la première de ces dates.

Le bon réflexe

Avant la date de fermeture, demandez le transfert direct au REER. Un transfert fait par l'institution n'entraîne aucun impôt; un retrait suivi d'un dépôt, oui.



9 · EN FONDS DISTINCTS

Les garanties, et ce qu'elles valent vraiment

Le CELIAPP peut être détenu dans un contrat de fonds distincts offert par un assureur de personnes. Par exemple, Équitable l'offre dans ses Fonds distincts indispensables Sélects, dans les catégories Placement 75/75 et Succession 75/100. Votre argent est placé dans des fonds gérés par des professionnels, et le contrat ajoute des protections qu'un compte ordinaire n'offre pas.

75 %

Garantie à l'échéance
À l'échéance du contrat, souvent 10 ou 15 ans après le dépôt, vous récupérez au moins 75 % des dépôts, moins les retraits en proportion.

100 %

Garantie au décès
Selon la catégorie, au décès, le bénéficiaire reçoit au moins 75 % ou 100 % des dépôts, même si les marchés ont baissé.

90 %

Assuris
Si un assureur membre faisait faillite, Assuris protège les garanties jusqu'à 100 000 $ ou 90 % du montant garanti, le plus élevé des deux.

En toute franchise
Un CELIAPP sert souvent pendant moins de dix ans. Si vous retirez l'argent pour acheter avant l'échéance du contrat, la garantie à l'échéance ne joue pas : c'est la valeur marchande qui vous est versée. La protection qui compte vraiment pendant cette période est la garantie au décès, ainsi que le versement direct au bénéficiaire désigné. Pour une mise de fonds prévue dans deux ou trois ans, un fonds prudent reste le meilleur bouclier contre une baisse des marchés.

Les garanties ont un coût, compris dans le ratio des frais de gestion (RFG) de chaque fonds. Demandez l'Aperçu du fonds avant de choisir.



10 · COUPLES ET PARENTS

Les stratégies qui fonctionnent

01
Chacun son compte
Les droits sont personnels. Un couple de premiers acheteurs peut accumuler 80 000 $ de cotisations, plus le rendement.

02
Ouvrir tôt, même sans argent
Les droits ne courent qu'à partir de l'ouverture. Un dépôt minimal suffit.

03
Garder la déduction pour plus tard
Un étudiant ou un jeune travailleur peut cotiser maintenant et déduire plus tard, quand son revenu sera plus élevé.

04
Le don des parents
Les parents peuvent donner de l'argent à leur enfant adulte. L'enfant cotise et la déduction lui revient.

05
Le transfert du REER
Un REER déjà bien garni peut alimenter le CELIAPP, sans impôt, pour profiter d'un retrait final non remboursable.

06
Conjoint déjà propriétaire
Ouvrez votre CELIAPP avant d'emménager chez votre conjoint propriétaire : le test du retrait ne vise que vous.



11 · AU DÉCÈS

Ce qui arrive au compte

Personne n'aime y penser, mais la désignation faite à l'ouverture du compte détermine qui reçoit l'argent et à quel coût fiscal.

Désignation	Ce qui se passe
Titulaire remplaçant (conjoint seulement)	Le conjoint survivant reprend le compte, s'il est lui-même admissible au CELIAPP. Sinon, il doit transférer le solde à son REER ou à son FERR, sans impôt, ou le retirer, de façon imposable, avant la fin de l'année qui suit le décès.
Conjoint désigné bénéficiaire	Le conjoint peut transférer le montant à son propre CELIAPP, à son REER ou à son FERR sans réduire ses droits (formulaire RC722).
Autre bénéficiaire	Le montant versé lui est imposable.
Aucune désignation	L'argent va à la succession et est inclus dans la dernière déclaration de revenus du défunt, sauf transfert au conjoint admissible.

L'avantage du contrat d'assurance

Dans un contrat de fonds distincts, la garantie au décès et la désignation au contrat permettent un versement rapide, sans attendre le règlement de la succession.

12 · REER, CELI OU CELIAPP ?

Le tableau comparatif

	REER	CELI	CELIAPP
Cotisation déductible	Oui	Non	Oui
Retrait imposable	Oui (sauf RAP)	Non	Non, si admissible
Plafond 2026	18 % du revenu, max. 33 810 $	7 000 $	8 000 $ (40 000 $ à vie)
Date limite	60 jours après l'année	Aucune (droits cumulés)	31 décembre
Droits récupérés au retrait	Non	Oui, l'année suivante	Non
Âge	Jusqu'à 71 ans	18 ans et plus	18 à 71 ans

Pour un premier acheteur, l'ordre le plus souvent avantageux est le CELIAPP d'abord, puis le REER (pour le RAP et la retraite), puis le CELI. Chaque situation est différente : votre revenu, votre horizon d'achat et votre épargne actuelle changent la réponse.

13 · LES ERREURS À ÉVITER

Celles qu'on voit le plus souvent

- × **Attendre d'avoir de l'argent pour ouvrir le compte**
  Chaque année sans compte est une année de droits perdue.
- × **Cotiser en février pour l'année précédente**
  Contrairement au REER, la date limite est le 31 décembre.
- × **Dépasser son plafond**
  Un impôt de 1 % par mois s'applique, sans seuil de tolérance.
- × **Retirer avant d'avoir une entente écrite**
  Sans promesse d'achat ou contrat de construction, le retrait est imposable.
- × **Acheter, puis attendre plus de 30 jours pour retirer**
  Le retrait doit suivre l'achat de près.
- × **Placer en actions une mise de fonds prévue dans deux ans**
  Une baisse des marchés au mauvais moment peut retarder l'achat.
- × **Oublier la date de fermeture**
  Passé l'échéance, le solde non transféré devient imposable.



14 · PROCHAINES ÉTAPES

Ouvrir votre CELIAPP

En une rencontre de 30 minutes, en personne à Montréal, par Google Meet ou par téléphone, nous vérifions votre admissibilité, le montant à cotiser cette année, le moment idéal pour demander la déduction et les fonds adaptés à votre horizon d'achat.

Les documents à préparer

- Une pièce d'identité valide et votre numéro d'assurance sociale.
- Votre dernier avis de cotisation, pour planifier la déduction.
- Le montant de votre REER, si vous envisagez le RAP ou un transfert.
- Votre horizon d'achat : dans un an, trois ans, cinq ans ou plus.

PRENEZ RENDEZ-VOUS

maprime.ca/rendez-vous · 438 889-6474 · info@maprime.ca

Faites le calcul

Scannez le code avec l'appareil photo de votre téléphone : le calculateur d'épargne gratuit de Maprime.ca estime en deux minutes la croissance de vos cotisations, sans inscription.

Ouvrir le calculateur →

Demander une soumission

Ou scannez celui-ci pour me demander une proposition de CELIAPP en fonds distincts, sans frais ni obligation.

Demander ma soumission →

Jean Carrière, représentant autonome par l'entremise de Groupe Cloutier, agent général. Conseiller en sécurité financière, représentant en assurance et rentes collectives et représentant en plans de bourses d'études, inscrit auprès de l'Autorité des marchés financiers (certificat 259457). Vérifiez mon inscription : lautorite.qc.ca.

AVIS IMPORTANTS ET SOURCES

À lire

- Ce guide fournit de l'information générale. Il ne constitue ni un avis fiscal, juridique ou financier personnalisé, ni une recommandation de produit. Une analyse de vos besoins est requise avant toute recommandation.
- Tout montant affecté à un fonds distinct est placé aux risques du titulaire du contrat et peut augmenter ou diminuer de valeur. Les garanties, les frais et les conditions qui s'appliquent sont ceux de la notice explicative, du contrat et de l'Aperçu du fonds, qui seuls font foi.
- Je suis représentant autonome : je ne suis lié à aucun assureur par une entente d'exclusivité et je compare les produits de plusieurs assureurs. Je suis rémunéré par commission de l'assureur; je vous la détaille sur demande.
- Règles et chiffres en vigueur en octobre 2026; ils peuvent changer. Les exemples sont illustratifs. Images : photographies Pexels (licence Pexels) et illustration générée par intelligence artificielle; les personnes représentées sont des modèles ou des personnages fictifs.

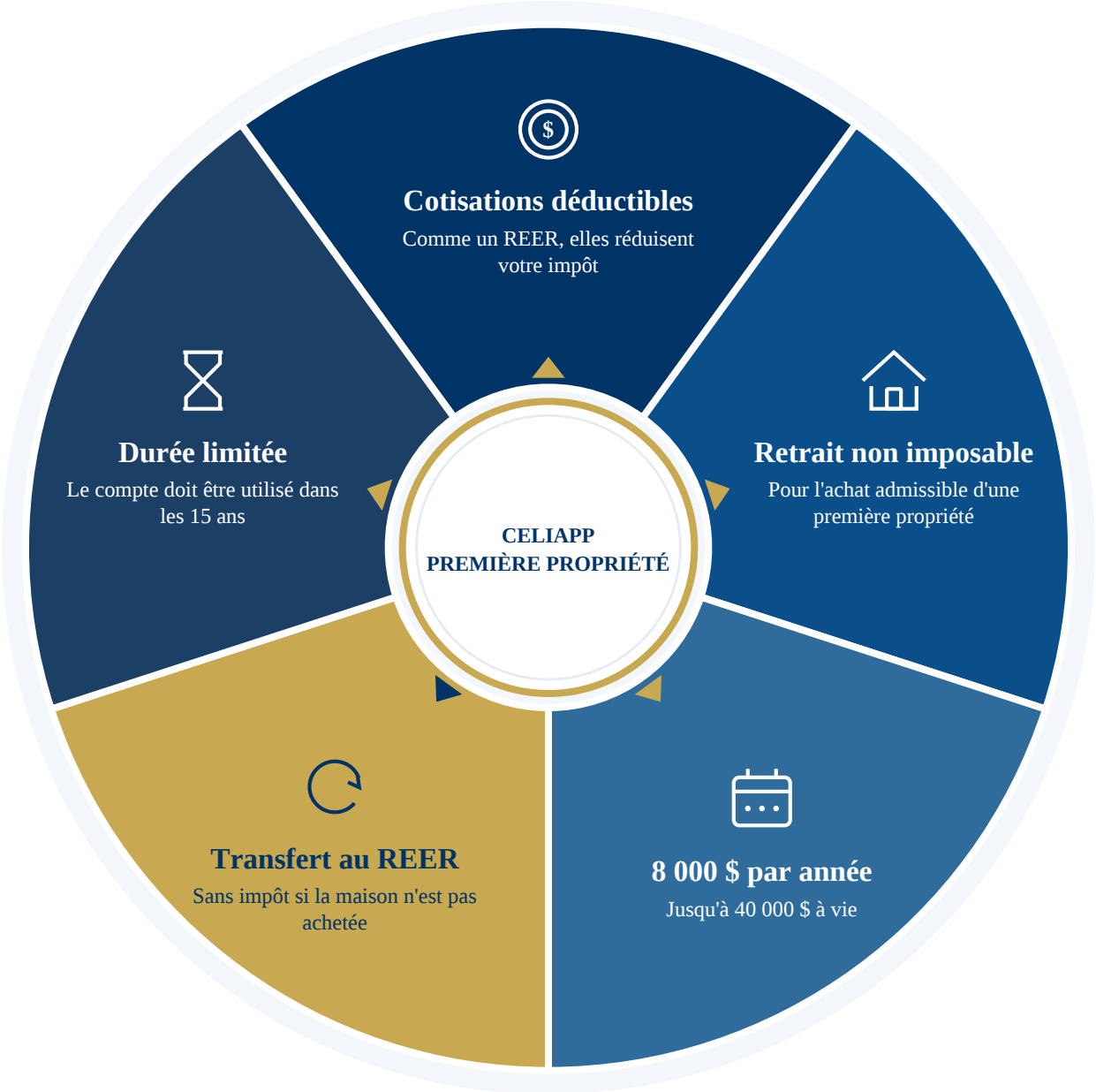
Sources consultées

- Loi de l'impôt sur le revenu, art. 146.6 (CELIAPP), al. 60(i) et art. 207.021
- Agence du revenu du Canada : CELIAPP, retraits admissibles (formulaire RC725), décès du titulaire (RC722, RC724)
- Chaire en fiscalité et en finances publiques, Université de Sherbrooke, fiche CELIAPP (paramètres 2025)
- Revenu Québec, déclaration de revenus, ligne 215 (déduction pour CELIAPP) et relevé 32
- Agence du revenu du Canada, Régime d'accession à la propriété (60 000 $)
- Équitable, CELIAPP dans les Fonds distincts indispensables Sélects (Placement 75/75 et Succession 75/100)
- Assuris, protection des garanties des contrats de fonds distincts

EN UN COUP D'ŒIL

Le CELIAPP en un coup d'œil

Les caractéristiques essentielles de cette solution, réunies sur une page.



Caractéristiques générales à titre d'information. Les garanties, options, limites et règles fiscales varient selon l'assureur, le contrat et votre situation.

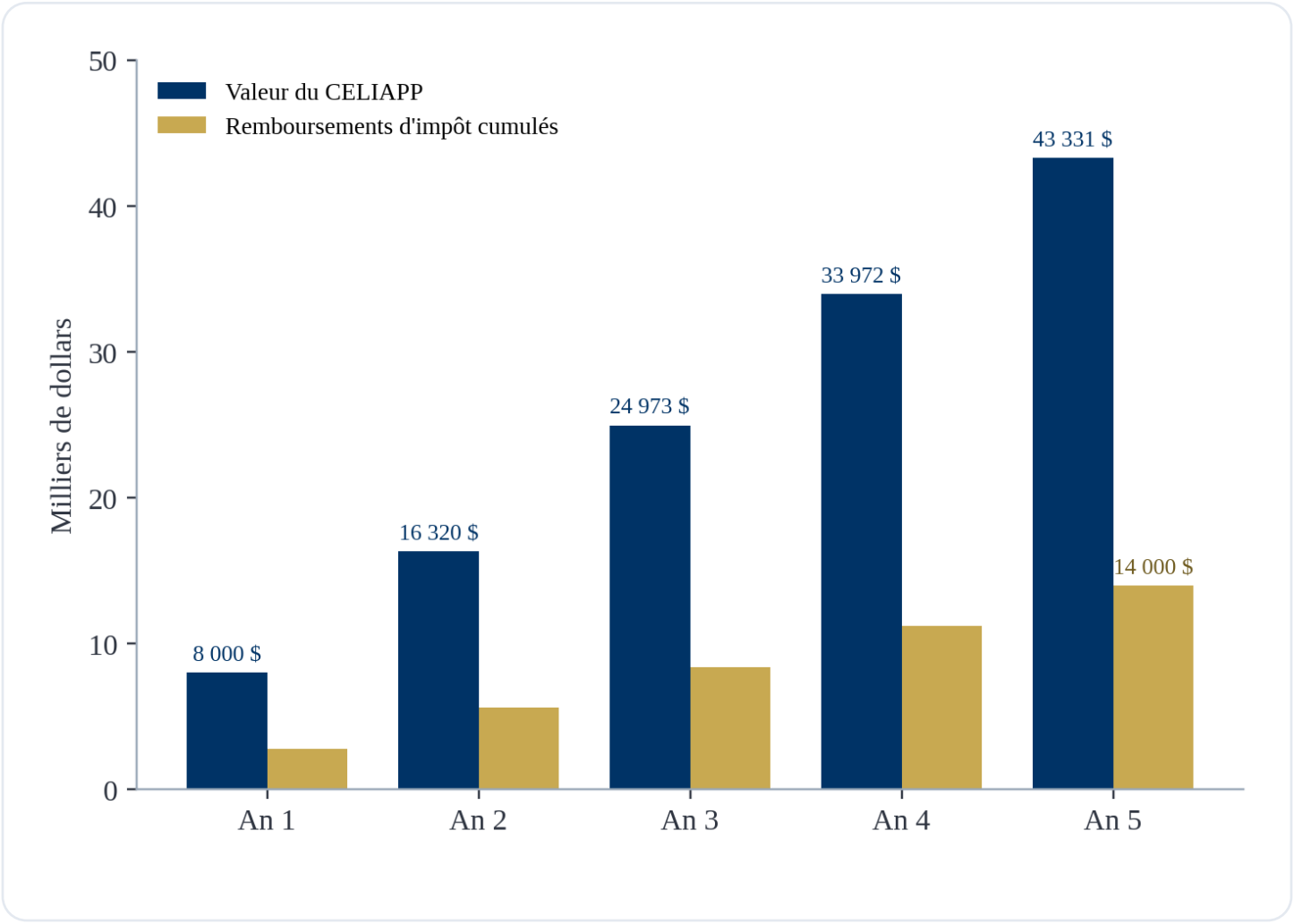
Parlons de votre situation

Rencontre de 30 minutes, sans frais : 438 889-6474 · maprime.ca/rendez-vous · info@maprime.ca

LES AVANTAGES EN GRAPHIQUE

Une mise de fonds bâtie avec l'aide de l'impôt

Les cotisations sont déductibles comme un REER, et le retrait pour l'achat admissible d'une première propriété n'est pas imposable : les deux avantages s'additionnent.



Hypothèses et sources

Hypothèses : 8 000 $ par année pendant 5 ans (40 000 $ à vie), rendement de 4 %, taux marginal de 35 %.

Vos chiffres, pas des hypothèses

Je refais ce calcul avec votre situation réelle : 438 889-6474 · maprime.ca/rendez-vous

OFFRE GLOBALE

Toute l'offre Maprime.ca

Une seule personne pour vos protections, votre épargne, votre retraite, votre entreprise et vos employés.



Représentant autonome inscrit à l'AMF (certificat 259457) : je compare les produits de plusieurs assureurs. Information générale, pas un avis personnalisé.

Parlons de votre situation

Rencontre de 30 minutes, sans frais : 438 889-6474 · maprime.ca/rendez-vous · info@maprime.ca