À la fin, vous saurez...

- Expliquer ce qu'est le CELIAPP et en quoi il diffère du REER et du CELI.
- Savoir si vous pouvez en ouvrir un et combien cotiser chaque année.
- Éviter les erreurs qui coûtent cher (cotiser en trop, retraits non admissibles, garder le compte ouvert trop longtemps).
- Choisir votre prochaine étape avec votre propre calculateur.

1 Qu'est-ce que le CELIAPP?

Le **CELIAPP** (compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété; **FHSA** en anglais) est, selon l'ARC, un régime enregistré qui vous permet d'épargner à l'abri de l'impôt (jusqu'à certaines limites) pour acheter ou construire votre première habitation admissible.[1] Les institutions financières l'offrent depuis le 1er avril 2023.[3]

> **IDÉE CLÉ**
>
> Le CELIAPP combine deux avantages : ce que vous cotisez est **déductible** de votre revenu, comme dans un REER, et un retrait admissible pour votre première propriété est **libre d'impôt**, comme dans un CELI.[1][10]

- **C'est un compte, pas un placement :** vous pouvez y détenir des liquidités, des CPG, des fonds ou des actions.[7]
- **Cotisations déductibles :** vous pouvez généralement les déduire l'année où vous les versez ou une année ultérieure.[6]
- **Retrait admissible libre d'impôt :** si vous remplissez les conditions, vous ne payez pas d'impôt et n'avez pas à rembourser l'argent.[10]

2 Qui peut l'ouvrir, et comment?

Pour ouvrir un CELIAPP, vous devez remplir toutes ces conditions au moment de l'ouverture :[2]

- Être **résident du Canada**.
- Avoir **18 ans ou plus** (dans certaines provinces et certains territoires, l'âge minimum pour conclure un contrat est de 19 ans) et **71 ans ou moins** au 31 décembre de l'année de l'ouverture.
- Être un **acheteur d'une première habitation** : ne pas avoir habité, comme résidence principale, une habitation admissible dont vous étiez propriétaire (seul ou conjointement) durant l'année civile en cours ni les quatre années civiles précédentes. Le même critère s'applique à votre époux ou conjoint de fait, le cas échéant.

Une **habitation admissible** est un logement situé au Canada, existant ou en construction : maison, maison en rangée, condo ou appartement dans un immeuble à logements multiples. Une part de coopérative ne compte que si elle vous confère un droit de propriété, et non seulement un droit d'occupation.[2]

1 **Choisissez où l'ouvrir**

Les banques, caisses de crédit, sociétés de fiducie et compagnies d'assurance offrent des CELIAPP. Vous pouvez en ouvrir plusieurs.[2]

2 **Fournissez vos renseignements**

Votre numéro d'assurance sociale (NAS), votre date de naissance et les documents dont l'émetteur a besoin pour confirmer votre admissibilité. Vous pouvez aussi désigner un bénéficiaire.[2]

3 **Produisez l'annexe 15**

Avec votre déclaration de l'année où vous ouvrez votre premier CELIAPP, produisez l'annexe 15, même sans cotisation, pour en aviser l'ARC.[6]

3 Combien puis-je cotiser?

Vos **droits de participation** correspondent au maximum que vous pouvez cotiser à vos CELIAPP (et transférer de vos REER) dans une année sans créer d'excédent. Ils valent pour **l'ensemble** de vos CELIAPP.[4]

Élément	Montant
Droits l'année où vous ouvrez votre premier CELIAPP	**8 000 $**
Plafond annuel	8 000 $
Plafond à vie (cotisations + transferts du REER)	**40 000 $**
Maximum de droits inutilisés reportés	8 000 $ (0 $ l'année d'ouverture)
Maximum que vous pourriez cotiser en une seule année	16 000 $ (8 000 $ + 8 000 $ reportés)

LES DROITS NE COMMENCENT QU'À L'OUVERTURE DU COMPTE

Contrairement au CELI, les droits ne s'accumulent pas pour les années où vous n'aviez pas de CELIAPP. L'année d'ouverture, vos droits sont de 8 000 $; si vous ne les utilisez pas tous, vous pouvez reporter jusqu'à 8 000 $ à l'année suivante.[4] [3]

Pour les années suivantes, vos droits correspondent au moindre de **8 000 $ plus votre report** (moins tout excédent de l'année précédente) et de ce qui reste du plafond à vie de 40 000 $. Les gains dans le compte ne réduisent **pas** vos droits.[4] [5]

- Les cotisations et les transferts de votre REER s'imputent sur les mêmes droits et sur le même plafond de 40 000 $.[4]
- Seul le titulaire peut cotiser à son CELIAPP et demander la déduction.[4]

- L’ARC indique vos droits sur votre avis de cotisation, sur le formulaire T1028 ou dans Mon dossier de l’ARC.[4]

4 Que puis-je y détenir?

Les placements admissibles dans un CELIAPP comprennent :[7]

- Des liquidités
- Des fonds communs de placement
- La plupart des titres cotés à une bourse désignée
- Des CPG (dépôts à terme)
- Des obligations d’épargne du Canada et des provinces
- Des actions de certaines petites sociétés

Votre émetteur peut limiter davantage les placements qu’il offre parmi ceux-ci.[7]

ATTENTION AUX PLACEMENTS NON ADMISSIBLES OU INTERDITS

Si le compte acquiert un placement non admissible, le titulaire paie un impôt de **50 %** de sa juste valeur marchande (remboursable dans certains cas). Un placement interdit ajoute un impôt de **100 %** sur ses revenus et gains. Les « avantages » liés au compte, comme un prêt, sont aussi imposés à **100 %**.[7] Avant d’acheter quelque chose d’inhabituel, vérifiez son admissibilité.

5 Avantages

- **Déduction fiscale :** il n'y a pas de durée minimale pendant laquelle la cotisation doit rester dans le compte pour la déduire, et vous pouvez reporter la déduction à une année ultérieure.[6]
- **Croissance libre d'impôt :** tant que l'argent reste dans le CELIAPP.[1]
- **Retrait admissible libre d'impôt :** pour acheter ou construire votre première habitation, sans rien rembourser.[10]
- **Compatible avec le RAP :** vous pouvez utiliser le Régime d'accession à la propriété de votre REER et un retrait admissible du CELIAPP pour la même habitation, si vous remplissez les conditions de chacun.[10]
- **Si vous n'achetez pas :** vous pouvez transférer le solde, à l'abri de l'impôt, à votre REER ou FERR par un transfert direct, sans utiliser vos droits de déduction REER.[10]

6 Limites et erreurs fréquentes

Limite	Ce que cela signifie
Seulement pour une première habitation	Pour l'ouvrir et, de nouveau, pour retirer sans impôt, vous devez être un acheteur d'une première habitation. Les critères d'ouverture et de retrait ne sont pas identiques.[2] [10]
Cotiser en trop	L'excédent est imposé à **1 % par mois** sur le montant le plus élevé du mois, jusqu'à ce que vous l'éliminiez. Utilisez un retrait désigné (formulaire RC727) ou, s'il provient de transferts, un transfert désigné vers votre REER.[8]
Transférer depuis votre REER	Le transfert **n'est pas déductible**, il réduit vos droits CELIAPP et ne vous redonne pas de droits REER.[9]
Cotiser dans les 60 premiers jours de l'année	Contrairement au REER, ces cotisations **ne peuvent pas** être déduites dans la déclaration de l'année précédente.[6]
Retrait non admissible	Il s'ajoute à votre revenu de l'année, avec retenue d'impôt. S'il ne réduit pas un excédent, il augmente vos droits de « nouvelle participation ».[10]
Cotiser après votre premier retrait admissible	Ces cotisations ne sont jamais déductibles.[6]

Limite	Ce que cela signifie
Garder le compte ouvert trop longtemps	S'il reste des biens à la fin de la période de participation maximale, le compte perd son statut de CELIAPP et sa juste valeur marchande au 31 décembre s'ajoute à votre revenu.[11]
Placements non admissibles ou interdits	Impôt de 50 % et, pour les placements interdits ou les avantages, de 100 % (voir plus haut).[7]

7 Retraits, transferts, fermeture et décès

Retrait admissible (libre d'impôt). Vous devez remplir toutes ces conditions :[10]

- Ne pas avoir habité, comme résidence principale, une habitation admissible dont vous étiez propriétaire durant l'année en cours (sans compter les 30 jours précédant le retrait) ni les 4 années civiles précédentes.
- Avoir une **convention écrite** pour acheter ou construire une habitation admissible, dont la date d'acquisition ou d'achèvement est antérieure au 1er octobre de l'année suivant le retrait.
- Ne pas avoir acquis l'habitation plus de 30 jours avant le retrait.
- Être résident du Canada depuis votre premier retrait admissible jusqu'à l'acquisition de l'habitation (ou jusqu'à votre décès, s'il survient avant).
- Occuper, ou avoir l'intention d'occuper, l'habitation comme résidence principale dans l'année suivant son achat ou sa construction.
- Remplir le **formulaire RC725** et le remettre à votre émetteur.

Si une condition n'est pas remplie, le retrait est considéré comme imposable. Un retrait admissible ne peut plus être annulé une fois effectué.[10]

Transferts. Pour déplacer votre CELIAPP vers un autre émetteur ou vers un REER ou un FERR, demandez un **transfert direct** (formulaire RC721) : il n'affecte ni vos droits CELIAPP ni vos droits REER. Si vous retirez l'argent et le déposez vous-même, le retrait est imposable. Un transfert vers un CELI, un REEE ou un autre régime n'est pas un transfert direct : c'est un retrait imposable plus une nouvelle cotisation à ce régime.[10]

Fermeture. Votre période de participation maximale prend fin le 31 décembre de la première des dates suivantes : le **15e anniversaire** de l'ouverture de votre premier CELIAPP, l'année de vos **71 ans**, ou l'**année suivant votre premier retrait admissible**. Fermez vos comptes avant cette date : vous pouvez transférer ce qui reste, à imposition différée, à un REER ou un FERR; sinon, le retirer est imposable.[11]

Décès. Si vous avez désigné votre époux ou conjoint de fait comme titulaire remplaçant et qu'il remplit les conditions, il devient immédiatement le nouveau titulaire. En général, la

personne décédée n'inclut pas la valeur du CELIAPP dans son revenu. Un bénéficiaire qui n'est pas l'époux ou le conjoint de fait inclut dans son revenu ce qu'il reçoit.[12]

8 Trois exemples

Marta ouvre son CELIAPP en 2026 et cotise 3 000 $

Ses droits de 2026 sont de 8 000 $; il reste donc 5 000 $ inutilisés, qui sont reportés. Ses droits de 2027 sont de 8 000 $ + 5 000 $ = **13 000 $**, et il lui reste 37 000 $ du plafond à vie (40 000 $ – 3 000 $).[4]

Andrés cotise 8 000 $ et les déduit

Cet exemple suppose un taux marginal de 30 %, qui dépend de votre province et de votre revenu : la déduction de 8 000 $ lui fait économiser 8 000 $ × 30 % = **2 400 $** d'impôt. La même cotisation à un CELI n'aurait pas été déductible.[6]

Camila cotise en trop

Ses droits sont de 8 000 $ et, le 15 novembre, elle dépose 10 000 $: cela crée un excédent de 2 000 $. Elle paie 1 % par mois sur ce montant, soit 20 $ pour novembre et 20 $ pour décembre, **40 $** au total, et ses droits de l'année suivante passent à 6 000 $. Un retrait désigné (formulaire RC727) fait cesser l'impôt.[8]

L'essentiel en 5 idées

Le CELIAPP sert à votre première propriété : cotisations déductibles et retrait admissible libre d'impôt.

Plafond annuel de 8 000 $ et plafond à vie de 40 000 $; les droits commencent à l'ouverture du compte.

> Les droits inutilisés se reportent, jusqu'à 8 000 $, à l'année suivante.

> Cotiser en trop coûte 1 % par mois; un retrait libre d'impôt exige une convention écrite et le formulaire RC725.

> Le compte prend fin à 15 ans, à 71 ans ou l'année suivant votre premier retrait admissible; transférez le reste à un REER ou un FERR.

Sources officielles

Les liens s'ouvrent dans un nouvel onglet. Contenu révisé le 3 novembre 2026. Les pages de l'ARC sont en anglais et en français.

1. **ARC : Qu'est-ce que le CELIAPP?**
   www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-propriete.html
2. **ARC : Ouvrir vos CELIAPP**
   www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-propriete/ouvrir-vos-celiapp.html
3. **Finances Canada : lancement du CELIAPP (2023)**
   www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2023/08/les-canadiens-peuvent-epargner-pour-leur-premiere-propriete-grace-au-nouveau-compte-depargne-libre-dimpot-pour-lachat-dune-premiere-propriete.html
4. **ARC : Participer à vos CELIAPP (droits et plafonds)**
   www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-propriete/cotiser-un-celiapp.html
5. **ARC : Définitions pour les CELIAPP**
   www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-propriete/definitions.html
6. **ARC : Déductions fiscales pour les cotisations à un CELIAPP**
   www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-propriete/deductions-fiscales-cotisations-celiapp.html
7. **ARC : Placements dans vos CELIAPP**
   www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-propriete/placements-votre-celiapp.html
8. **ARC : Si vous cotisez ou transférez trop**
   www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-propriete/que-passe-t-il-vous-versez-transferez-trop-cotisations.html
9. **ARC : Transferts vers vos CELIAPP**
   www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-propriete/transferts-vers-vos-celiapp.html

10. **ARC : Retraits et transferts de vos CELIAPP**
www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-propriete/retraits-transferts-vos-celiapp.html
11. **ARC : Fermer votre CELIAPP**
www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-propriete/fermer-votre-celiapp.html
12. **ARC : Décès et CELIAPP**
www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-propriete/deces-et-celiapp.html

Contenu éducatif fondé sur l'information publique de l'ARC à la date indiquée. Il ne constitue pas un conseil financier, fiscal ou juridique personnalisé. Les règles et les montants peuvent changer : vérifiez votre situation auprès de l'ARC et de votre institution.

Faites votre prochaine étape

Réservez une conversation gratuite de 20 minutes avec Carolina et examinons votre situation.

Réserver 20 min avec Carolina →

www.carolinacedeno.ca/fr/agenda.html · @carolinacedeno.ca