

Régime d'accèsion à la propriété

Hubert Frenken

Depuis l'entrée en vigueur du Régime d'accèsion à la propriété (RAP) en février 1992, plus de 650 000 Canadiens ont retiré 6,2 milliards de dollars de leurs régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER) pour financer l'acquisition ou la construction d'une maison (tableau 1). Aux termes du RAP, l'acheteur d'une première maison est autorisé à retirer jusqu'à 20 000 \$ de son REER sans être assujéti aux charges fiscales normalement associées à de tels retraits. L'acheteur de maison doit rembourser en entier dans son REER la somme retirée, par versements annuels égaux s'échelonnant sur 15 ans (voir *Remboursements au titre du RAP*).

Les premiers versements au titre du RAP devaient être faits avant le 1^{er} mars 1996, et ces versements devaient être mentionnés dans les déclarations de revenus de 1995. Le présent article, fondé sur les données fiscales, fournit de l'information sur l'importance des remboursements et sur la mesure dans laquelle les participants au RAP ont réussi à s'acquitter de leurs obligations cette année-là. En outre, les données permettent de réaliser une première analyse des caractéristiques des participants. (Des données provisoires pour 1996 étaient disponibles au moment de l'analyse, mais les données détaillées les plus récentes pouvant servir à l'étude portaient sur 1995.)

Conséquences du régime

Déterminer avec précision la proportion de Canadiens détenteurs de REER qui ont participé au RAP n'est guère possible, car le nombre de Canadiens qui ont des économies sous forme de REER demeure inconnu. Toutefois, si

Hubert Frenken est au service de HPF Retirement Reflections. On peut communiquer avec lui au (613) 828-4581; courrier électronique : hubertf@travel-net.com.

Remboursements au titre du RAP

Les sommes retirées aux termes du RAP continuent d'être considérées comme faisant partie du capital REER du participant, mais elles cessent temporairement d'être utilisées à titre d'investissements traditionnels afin d'être réaffectées à une participation au titre de la maison du participant. Contrairement aux retraits ordinaires, qui sont imposés au moment de la sortie des fonds et peuvent aussi être assujétiés à des impôts supplémentaires au moment de la production de la déclaration de revenus annuelle, ces retraits ne sont pas imposables. Ils ne sont même pas pris en compte dans la déclaration de revenus annuelle. Toutefois, les fonds doivent être consacrés à l'achat ou à la construction d'une maison satisfaisant aux conditions requises à l'intérieur d'une période déterminée, et ils doivent

être remboursés par versements annuels échelonnés sur 15 ans. Chaque année, Revenu Canada rappelle cette exigence aux participants. Les versements manquants ou insuffisants sont traités comme des retraits en espèces ordinaires et imposés en conséquence.

Par exemple, une personne qui a retiré 15 000 \$ en 1992 est tenue de rembourser 1 000 \$ par année dans un REER pendant les années 1995 à 2009. Si elle ne fait pas le versement requis, on ajoutera 1 000 \$ de revenu provenant d'un REER à la déclaration de revenu de cette personne pour l'année où elle n'aura pas fait le versement. Un versement en défaut ne peut être rattrapé, c'est-à-dire qu'une personne ne peut déposer 2 000 \$ l'année suivante et déclarer l'ensemble de la somme comme un versement au titre du RAP¹.

on considère le nombre élevé de personnes qui cotisent à des REER dans une année, cette proportion semble peu élevée. Par exemple, 6 millions de personnes ont déclaré des cotisations

à un REER dans leur déclaration de revenus de 1996. Les 119 000 personnes qui ont participé au RAP cette année-là représentaient seulement 2 % des cotisants².

Tableau 1
Participation au Régime d'accèsion à la propriété *

	Participants	Retraits
	milliers	millions de \$
Ensemble des périodes	650	6 194
26 février 1992 au 1 ^{er} mars 1993	159	1 536
2 mars 1993 au 1 ^{er} mars 1994	102	1 011
2 mars 1994 au 31 décembre 1994	56	455
1 ^{er} janvier 1995 au 31 décembre 1995	79	718
1 ^{er} janvier 1996 au 31 décembre 1996	119	1 136
1 ^{er} janvier 1997 au 31 décembre 1997	132	1 306
1 ^{er} janvier 1998 au 18 mars 1998	4	32

Source : Revenu Canada, Direction du traitement des déclarations et des paiements des particuliers

* Nombre et sommes enregistrés le 18 mars 1998. D'autres demandes auront pu être approuvées sans avoir encore été enregistrées dans la base de données.

Il est pratiquement impossible de cerner l'effet du Régime sur le marché de l'habitation. Bon nombre de participants n'auraient sans aucun doute pas été en mesure d'acheter une maison autrement. D'autres qui disposaient de fonds suffisants auront pu décider d'augmenter le versement initial de façon à réduire l'hypothèque à rembourser.

La possibilité de se porter acquéreur d'une propriété compense-t-elle la perte correspondante d'épargne-retraite et de revenu tiré d'une telle source? Il faut pour cela tenir compte de la variation de la valeur de la propriété et des économies que pourrait entraîner, le cas échéant, une maison libre d'hypothèque au moment de la retraite. Même lorsque les sommes sont remboursées conformément au calendrier prévu, il y a perte d'intérêts composés non imposables que le participant aurait autrement retirés de ses épargnes REER³. Qui plus est, le non-respect du calendrier de remboursement entraîne des pertes encore plus grandes. Omettre un versement ou faire un versement insuffisant entraîne non seulement l'imposition immédiate d'une obligation fiscale, mais aussi la perte définitive d'une part de revenu de retraite.

Bon nombre de participants ne font pas les versements requis

En 1995, un tiers des participants tenus de faire des versements ne l'ont pas fait ou ont fait des versements insuffisants. Cette même année, près de 154 000 déclarants ont fait état de versements totalisant près de 173 millions de dollars, soit une moyenne de 1 120 \$. Toutefois, les versements de près de 3 000 d'entre eux étaient insuffisants (tableau 2). Sur la somme de 2,2 millions de dollars qu'ils auraient dû rembourser, ces déclarants ont versé moins de 1,6 million de dollars. Qui plus est, près de 76 000 participants ne se sont aucunement acquittés de leur obligation de remboursement. La somme ainsi non

Tableau 2
Versements effectués et non effectués au titre du RAP, 1995

	Les deux sexes		Hommes		Femmes	
	Nombre	Montants	Nombre	Montants	Nombre	Montants
	milliers	millions de \$	milliers	millions de \$	milliers	millions de \$
Total	229	219,1	128	120,7	101	98,3
Paiement	154	172,5	86	94,0	68	78,6
En entier	151	171,0	84	92,9	67	78,1
Partiel	3	1,6	2	1,1	1	0,4
Manque à gagner	78	46,5	44	26,8	34	19,8
Non-paiement	76	45,9	42	26,3	33	19,6
Paiement partiel	3	0,7	2	0,5	1	0,62

Source : Fichier de données sur les droits de cotisation à un REER

acquittée atteignait près de 46 millions de dollars, ce qui représente une moyenne de 600 \$. La somme totale impayée, largement supérieure à 46 millions de dollars, représentait 21 % de la somme due en 1995.

Le taux de versements en souffrance s'est maintenu en 1996. Selon les données provisoires, sur 300 000 personnes censées faire des remboursements cette année-là, 97 000 (33 %) ne l'ont pas fait. Sur les 271 millions de dollars dus la même année, 62 millions (23 %) n'ont pas été versés.

Moins de femmes que d'hommes

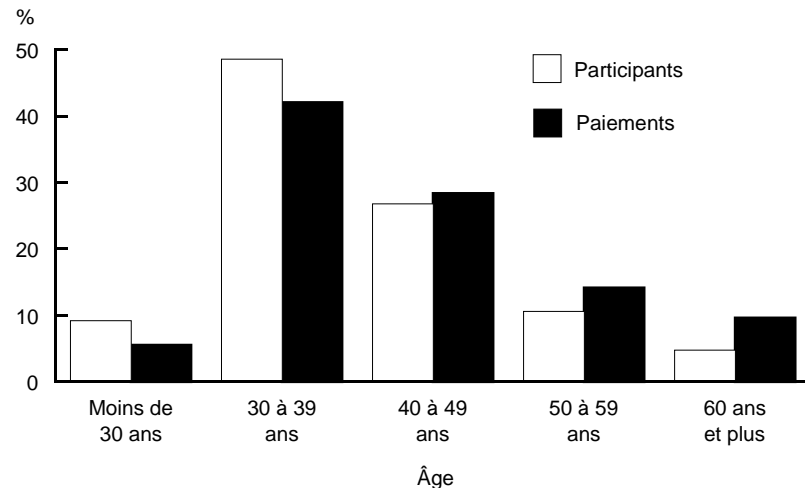
Les données fiscales de 1995 révèlent que 128 000 participants au RAP tenus d'effectuer un remboursement étaient des hommes et 101 000, des femmes. La proportion de femmes chez les participants au RAP semble directement liée au pourcentage de femmes parmi les cotisants au REER. Les femmes représentaient 44 % des déclarants qui devaient effectuer des remboursements au titre du RAP en 1995, ce qui correspond à la proportion de femmes ayant cotisé à des REER ces dernières années.

Cependant, les femmes semblent en moyenne avoir retiré des sommes plus élevées que les hommes de leur REER en vertu du RAP. La moyenne de leurs remboursements était de 1 160 \$ comparativement à 1 090 \$ pour les hommes. De plus, bien que leur part de cotisations annuelles au REER ait toujours été moins élevée que celle des hommes (seulement 35 % environ au cours des dernières années), elles ont effectué 46 % des versements au titre du RAP en 1995 et ont été à l'origine de 43 % des sommes impayées en 1995.

Le plus souvent dans la trentaine

Près de la moitié des déclarants qui devaient faire les versements requis au titre du RAP en 1995 avaient entre 30 et 39 ans. De plus, ce groupe d'âge était à l'origine de 42 % des sommes payées ou dues (graphique A). Ces pourcentages semblent élevés compte tenu premièrement du fait que seulement 24 % de l'ensemble des déclarants et 29 % des cotisants à des REER cette année-là étaient dans la trentaine, et deuxièmement du fait qu'ils étaient à l'origine de seulement 27 % de l'ensemble des cotisations en 1995. Cependant, les personnes de ce

Graphique A
Près de la moitié des participants au RAP sont dans la trentaine.



Source : Fichier de données sur les droits de cotisation à un REER

groupe d'âge sont plus susceptibles que celles des autres groupes d'âge d'acquiescer une première maison. Les cotisants plus âgés, et plus particulièrement ceux qui sont dans la cinquantaine et la soixantaine, sont bien souvent déjà propriétaires d'une maison. Relativement peu de personnes plus jeunes disposent de ressources financières suffisantes pour acheter une maison, et même si c'était le cas, elles auraient vraisemblablement peu ou pas d'épargne REER dont elles pourraient se prévaloir.

Près de 60 % des personnes qui ont participé au RAP avaient moins de 40 ans. Les personnes dans la quarantaine représentaient 28 % des déclarants qui ont fait des versements et 25 % de ceux qui n'en ont pas fait. Étonnamment, les personnes de 60 ans et plus, qui représentaient moins de 4 % des participants, constituaient 7 % des 78 000 personnes qui ne se sont pas acquittées de leur obligation. Dans ce dernier groupe, certaines personnes pourront avoir subi une baisse de revenu à la suite d'une perte d'emploi ou d'un départ anticipé à la retraite et ne pas avoir été

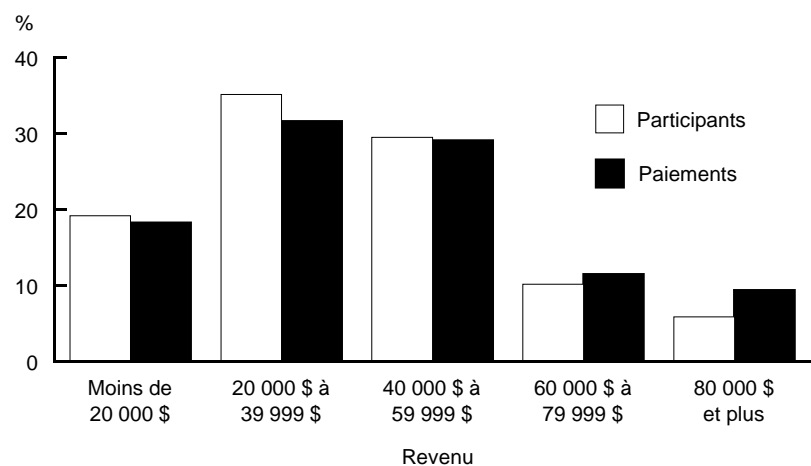
en mesure de faire les versements requis. D'autres pourront ne pas avoir considéré les versements au titre du RAP comme une priorité parce qu'il restait relativement peu d'années avant qu'elles aient à convertir leur REER⁴.

Beaucoup de participants à faible revenu

Un déclarant sur cinq qui devait effectuer un remboursement au titre du RAP avait un revenu inférieur à 20 000 \$ en 1995. Les déclarants de ce groupe de revenu étaient en outre à l'origine de près du cinquième des sommes qui ont effectivement été versées au titre du RAP (graphique B). Ces proportions paraissent élevées lorsque mises en parallèle avec les proportions de cotisants et de cotisations aux REER associées à ce groupe : en 1995, moins de 10 % des cotisants avaient un revenu inférieur à 20 000 \$, et les cotisations de ces personnes n'ont représenté que 7 % du total cette année-là.

Plus du tiers des déclarants qui devaient faire des versements au titre du RAP avaient un revenu se situant entre 20 000 \$ et 39 999 \$, et leurs versements ont représenté, ensemble, près du tiers du total. Cependant, la proportion de cotisants à un REER qui appartenaient à ce groupe de revenu en 1995 atteignait près de 40 %. L'écart s'explique probablement par le fait que bon nombre des cotisants à

Graphique B
Les participants au RAP ont généralement un revenu variant entre 20 000 \$ et 60 000 \$.



Source : Fichier de données sur les droits de cotisation à un REER

un REER qui rentrent dans ce groupe de revenu sont plus âgés et que beaucoup d'entre eux étaient déjà propriétaires d'une maison ou n'avaient pas besoin d'utiliser leur épargne REER pour en acheter une.

Le taux relativement élevé de participation au RAP observé chez les déclarants à faible revenu a été à l'origine d'un taux de versements en souffrance encore plus élevé dans ce groupe. Si les personnes qui ont effectué des versements suffisants et qui avaient un revenu inférieur à 20 000 \$ représentaient seulement 14 % de l'ensemble des personnes qui se sont acquittées de leur obligation, celles dont les versements étaient insuffisants représentaient 30 % de l'ensemble des personnes qui n'ont pas fait les versements requis.

À l'autre extrémité de l'échelle, les personnes qui ont effectué des versements au titre du RAP et dont le revenu était de 60 000 \$ ou plus représentaient 19 % de l'ensemble des personnes tenues de faire des remboursements, mais seulement 11 % de celles qui n'ont pu faire face à cette obligation.

Résumé et conclusion

Le Régime d'accèsion à la propriété a suscité beaucoup d'intérêt. Depuis sa création en 1992, 650 000 Canadiens ont retiré 6,2 milliards de dollars de leurs REER pour acheter ou construire une maison. Les données parues récemment fournissent certaines indications quant à la mesure dans laquelle ces retraits pourraient influencer sur le revenu de retraite futur des participants au Régime. Les participants non seulement renoncent au revenu que les sommes retirées des REER auraient produit jusqu'à la retraite, mais perdent aussi la somme qui devrait être remboursée chaque année dans leur REER s'ils ne font pas les versements requis.

En 1995, un tiers des personnes tenues d'effectuer des versements (au nombre de plus de 78 000) ont négligé de le faire, et le manque à gagner qui en a résulté, plus de 46 millions de dollars, a représenté plus d'un cinquième des sommes dues. Les versements non effectués ont été considérés comme des retraits ordinaires d'un REER pour cette année-là et imposés au taux marginal d'imposition des participants au RAP. De plus, ces versements ne pourront être effectués au cours des années ultérieures à titre de remboursement des REER étant donné qu'il ne peut y avoir rattrapage des versements en souffrance.

Comme la proportion de femmes ayant des économies sous forme de REER est moins élevée que celle des hommes, les femmes ont également effectué moins de retraits en vertu du RAP. Toutefois, étant donné que le montant moyen de leur remboursement en 1995 était plus élevé que celui des hommes, il semblerait que le retrait moyen ait été également plus élevé chez les femmes. Le taux de non-respect de l'obligation de remboursement a été le même chez les deux sexes.

L'utilisation de l'épargne REER pour l'achat d'une maison est plus fréquente chez les personnes dans la trentaine et la quarantaine et chez celles dont le revenu se situe entre 30 000 \$ et 49 999 \$. Les participants au RAP dont le revenu est moins élevé sont ceux qui présentent les taux de non-remboursement les plus élevés.

Le taux de versements en souffrance qui a été enregistré en 1995 dans le cadre du RAP s'est maintenu en 1996. Reste maintenant à savoir s'il se maintiendra au même niveau. Comme les premiers versements étaient dus en 1995, ces résultats initiaux pourraient ne pas constituer une indication fidèle du taux de respect des obligations de remboursement au titre du RAP dans l'avenir. Les participants pourront être mieux en mesure

dans les années à venir de s'acquitter de cette obligation si leurs rentrées d'argent augmentent et que leurs autres obligations financières diminuent. □

Notes

1 Pour un complément d'information sur l'imposition des retraits des REER et les règles qui régissent le Régime d'accèsion à la propriété, voir Frenken (1996).

2 Même si la majorité des personnes ayant de l'épargne-retraite sous forme de REER versent des cotisations chaque année (Frenken, 1995), le nombre total de personnes ayant de telles économies pourrait être bien supérieur à 10 millions.

3 Un autre facteur (souvent négligé) est le fardeau supplémentaire que de tels remboursements représenteront au titre des «frais de logement», lesquels englobent l'hypothèque, les taxes foncières et les autres dépenses. En outre, ces remboursements pourront limiter la capacité des participants de continuer à cotiser à leur REER. En outre, du fait du caractère volatile de la valeur des propriétés immobilières, l'achat d'une maison pourrait représenter aujourd'hui un investissement moins sûr que par le passé.

4 À compter de l'année d'imposition 1997, les titulaires de REER doivent convertir leurs économies en un régime de retrait, sous forme soit de fonds enregistré de revenu de retraite, soit de rente, avant la fin de l'année de leur 69^e anniversaire. Certains de ces cotisants REER plus âgés pourront avoir déjà été propriétaires d'une maison et avoir utilisé les retraits pour acheter une résidence secondaire ou à but récréatif. En effet, l'exigence voulant que les retraits en vertu du RAP servent uniquement à l'achat d'une première maison n'est entrée en vigueur qu'en 1995.

Documents consultés

FRENKEN, H. «Le point sur les retraits d'un REER», dans *L'emploi et le revenu en perspective*, n° 75-001-XPF au catalogue, vol. 8, n° 4, Statistique Canada, Ottawa, Hiver 1996, p. 16-20.

---. «Les REER - possibilités inexploitées», dans *L'emploi et le revenu en perspective*, n° 75-001-XPF au catalogue, vol. 7, n° 4, Statistique Canada, Ottawa, Hiver 1995, p. 22-27.