

Incitatif à l'achat d'une première propriété



L'Incitatif à l'achat d'une première propriété est un programme du gouvernement du Canada qui vient en aide aux acheteurs d'une première maison admissibles. Il réduit leurs mensualités hypothécaires, facilitant ainsi l'accession à la propriété.

En quoi consiste l'offre du gouvernement ?

Le programme offre un incitatif qui permet aux acheteurs d'une première propriété admissibles d'augmenter leur mise de fonds totale sans avoir à épargner plus de fonds :

- 5 % pour l'achat d'une maison existante
- 5 % ou 10 % pour l'achat d'une nouvelle construction

Le prêt hypothécaire doit être admissible à l'assurance prêt hypothécaire. L'hypothèque de premier rang doit représenter plus de 80 % de la valeur de la propriété et être assujettie à une prime d'assurance prêt hypothécaire.

Les propriétés admissibles sont les nouvelles constructions, les maisons existantes, les maisons mobiles neuves ou existantes et les maisons usinées neuves ou existantes. La propriété doit être située au Canada, et doit être habitable et accessible à l'année.

Comment fonctionne l'incitatif ?

Si vous y êtes admissible, l'incitatif constituera une hypothèque de second rang sur le titre de propriété, et le gouvernement partagera l'appréciation ou la dépréciation de la valeur de la propriété. Ainsi, si vous recevez un incitatif de 5 % ou 10 %, vous devrez rembourser 5 % ou 10 % de la valeur de votre maison au moment du remboursement.

Quand faut-il rembourser l'incitatif ?

Il faut rembourser le montant de l'incitatif après 25 ans ou à la vente de la propriété, selon la première éventualité. L'acheteur peut également rembourser le montant de l'incitatif avant, sans frais sur remboursement anticipé.

Quel montant faut-il rembourser ?

Il faut rembourser le pourcentage de la valeur de l'habitation (5 % ou 10 % selon ce qui a été alloué) au moment du remboursement. Si la valeur de la maison augmente, le montant du remboursement sera supérieur à l'incitatif reçu. Si la valeur de la maison diminue, il faudra tout de même rembourser la valeur totale de l'incitatif, selon la valeur de la maison au moment du remboursement.

Exemple

Sam veut acheter une maison neuve de 450 000 \$. Il dispose de la mise de fonds minimale requise de 5 % du prix d'achat (22 500 \$). Dans le cadre du programme, Sam peut demander un montant de 45 000 \$ sous forme de prêt hypothécaire avec participation (10 % du coût de la maison neuve). Grâce à ce second montant, la somme que Sam doit emprunter est ainsi réduite, tout comme ses versements hypothécaires, qui sont de 257 \$ de moins par mois (ou 3 084 \$ de moins par année).



Le lancement de ce programme aura lieu le 2 septembre 2019, et la première transaction sera conclue le 1^{er} novembre 2019.

Voici un exemple illustrant comment l'incitatif permet de réduire les mensualités hypothécaires

Hypothèque assurée sans incitatif		Hypothèque assurée bénéficiant de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété	
Prix de la propriété	450 000 \$	Prix de la propriété	450 000 \$
Mise de fonds	22 500 \$ (5 %)	Mise de fonds	22 500 \$ (5 %)
		Incitatif à l'achat d'une première propriété	45 000 \$ (10 %)
Hypothèque assurée	427 500 \$ (95 %)	Hypothèque assurée	382 500 \$ (85 %)
Prime d'assurance prêt hypothécaire	17 100 \$	Prime d'assurance prêt hypothécaire	10 710 \$
Coût mensuel de possession*	2 220 \$	Coût mensuel de possession*	1 963 \$
Économie mensuelle			257 \$

* En supposant un amortissement de 25 ans et un taux hypothécaire de 3,5 %. Des frais supplémentaires peuvent être associés à l'incitatif, notamment des frais juridiques et des frais d'évaluation.

Qui peut présenter une demande ?

Vous pouvez présenter une demande si :

- Vous êtes un citoyen canadien, un résident permanent ou un résident non permanent autorisé à travailler au Canada
- Vous disposez de la mise de fonds minimale requise (5 % de la première tranche de 500 000 \$ et 10 % de tout montant excédant 500 000 \$)
- Le revenu maximal combiné de tous les emprunteurs inscrits sur le titre est de 120 000 \$ ou moins
- Votre emprunt total ne représente pas plus de quatre fois le revenu admissible (480 000 \$ maximum)
- Au moins un des emprunteurs est un acheteur d'une première propriété

Vous faites partie des acheteurs d'une première propriété si :

- Vous n'avez jamais acheté de maison auparavant
- Vous êtes divorcé ou séparé de votre conjoint de fait (même si vous ne répondez pas aux autres critères s'appliquant aux acheteurs d'une première propriété)
- Dans les quatre dernières années, vous n'avez pas habité dans un logement dont vous ou votre conjoint actuel étiez propriétaire

Important : Il est possible que vous ou votre conjoint soyez admissible à l'Incitatif à l'achat d'une première propriété (si vous êtes mariés ou conjoints de fait) selon le critère relatif aux quatre dernières années, même si vous avez déjà été propriétaire d'un logement.

Pour en savoir plus, visitez le site Web de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété au <https://www.chezsoidabord.ca/fthbi/first-time-homebuyer-incentive>.



Une source de conseils d'experts

Les conseillers en prêts hypothécaires de RBC Banque Royale® ont l'expérience et l'expertise nécessaires pour vous aider à prendre les décisions qui vous permettront de réaliser vos objectifs immobiliers. Ils peuvent vous rencontrer au moment et à l'endroit de votre choix. Avant de prendre une décision, assurez-vous de faire affaire avec les bons professionnels. Les bons agent immobilier, inspecteur et avocat spécialisé en immobilier peuvent grandement influencer sur la réussite de votre projet.

Pour savoir si l'Incitatif à l'achat d'une première propriété convient à votre situation, appelez au 1 877 769-5870 pour rencontrer un conseiller en prêts hypothécaires de RBC® dès aujourd'hui.



Les stratégies, les conseils et le contenu technique de cette publication sont offerts à titre indicatif seulement, au profit de nos clients. Le présent document ne vise pas à donner des conseils personnalisés en matière de finances, de placement, de fiscalité, de droit, de comptabilité ou autres conseils, et vous ne devez pas vous y fier. Les lecteurs doivent consulter leur propre conseiller professionnel pour mettre en œuvre une stratégie. Ainsi, leur situation particulière sera prise en compte comme il se doit et les décisions prises seront fondées sur l'information la plus récente qui soit.

Les produits de financement personnel et les hypothèques résidentielles sont offerts par la Banque Royale du Canada sous réserve de ses critères de prêt standards.