

# GUIDE STRATÉGIES

AMASSER LA MISE DE FONDS D'UNE MAISON

QUÉBEC



Épargnez la mise de fonds et lancez-vous dans la recherche de maison !



## QUÉBEC PROPRIO, L'OUTIL #1 POUR LES ACHETEURS

Débutez votre parcours vers la propriété avec les meilleurs conseils financiers !



Gratuit, facile &  
très rapide



1000+ experts pour  
chaque étape  
du processus



Recommandé par  
des milliers  
d'utilisateurs

### Constitution de la mise de fonds

Rencontrer un **conseiller financier** est une étape clé pour épargner et accumuler la mise de fonds nécessaire pour acheter une propriété.

En commençant par l'analyse de votre situation financière, il établit un plan personnalisé, vous aide à fixer des objectifs réalistes et met en place des stratégies d'épargne personnalisées.

**Prêt à épargner la mise de fonds dans  
les délais prévus ?**





## Qu'est-ce que la mise de fonds ?

La mise de fonds représente le **montant d'argent initial remis par l'acheteur lors de l'acquisition d'une propriété**. Cette somme, provenant des propres économies de l'acheteur, sert à financer une partie du bien immobilier en question.

Concrètement, elle représente une portion du prix total d'achat, alors que le solde restant est couvert par le prêt hypothécaire. La mise de fonds influence directement le montant d'hypothèque dont vous avez besoin pour acheter la propriété.

Fixé entre 5 % et 20 % du prix d'achat, **le montant minimal de la mise de fonds est déterminé à partir du type de propriété**, du prix total d'achat ainsi que des exigences du prêteur.

## Est-ce que la mise de fonds est obligatoire au Québec ?

Indispensable à l'achat d'une propriété, **la mise de fonds est effectivement obligatoire**.

Au Canada, **la loi impose une mise de fonds minimale équivalente à 5 % du prix d'achat** pour une résidence principale dont la valeur est inférieure ou égale à 500 000 \$. Pour les biens de valeur supérieure, un pourcentage plus élevé, de 10 % ou 20 %, est requis pour couvrir la portion excédant ce seuil.

Cette exigence vise à démontrer la stabilité financière de l'acheteur, à réduire les risques pour les prêteurs et potentiellement, à éviter de payer les frais supplémentaires encourus par l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL.





## Combien épargner pour la mise de fonds d'une maison ?

Au Québec, **la mise de fonds minimale requise pour l'achat d'une propriété est de 5 % du prix d'achat.** Cette règle s'applique uniquement aux résidences principales dont la valeur est inférieure ou égale à 500 000 \$.

Cependant, **il est fortement recommandé d'épargner l'équivalent de 20 % du prix d'achat de la propriété.**

Pourquoi ? Une mise de fonds plus importante permet d'éviter de payer l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, et par le fait même, réduit le montant emprunté et les intérêts payés à long terme.

Voici le montant minimal de la mise de fonds en fonction du prix d'achat :

Prix d'achat de la propriété	Mise de fonds minimale
Moins de 500 000 \$	5 % du prix d'achat
500 000 \$ - 999 999 \$	5 % du premier 500 000 \$ et 10 % du montant excédentaire
1 000 000 \$ et plus	20 % du prix d'achat

**Une mise de fonds plus élevée que le minimum requis réduit le coût total de l'hypothèque et élimine les frais d'assurance hypothécaire.**





## Comment calculer le montant de la mise de fonds ?

Le montant à investir pour acheter votre première propriété dépend directement du prix d'achat et dans certains cas, des conditions exigées par le prêteur.

**Mise de fonds = Prix d'achat de la maison x Pourcentage exigé**

Exemples :



**Mise de fonds minimale =  
1 225 000 \$ x 20%**

**= 245 000 \$**



**Mise de fonds minimale =  
(500 000 \$ x 5%) + (190 000 \$ x 10%)**

**= 44 000 \$**

Pour connaître la mise de fonds minimale requise pour acheter votre première propriété, référez-vous à un professionnel !

# **Stratégies pour amasser la mise de fonds**

**1**

**ÉCONOMIES PERSONNELLES**

**2**

**PROGRAMMES D'ÉPARGNE  
(RAP, CELIAPP, CELI)**

**3**

**AIDE FINANCIÈRE  
DE VOS PROCHES**

**4**

**LOCATION AVEC  
OPTION D'ACHAT**

**5**

**EMPRUNT DE LA MISE DE FONDS**

## ÉCONOMIES PERSONNELLES

Utiliser vos économies personnelles pour constituer une mise de fonds est une solution simple et accessible.

Voici quelques étapes clés pour optimiser cette stratégie :

- Analysez vos revenus et dépenses pour définir un montant à épargner chaque mois.
- Ouvrez un compte à intérêt élevé réservé exclusivement à votre mise de fonds.
- Réduisez vos dépenses.
- Configurez des transferts automatiques vers votre compte épargne.

Une discipline financière et une vision claire de vos objectifs vous aideront à atteindre votre mise de fonds plus rapidement.

A photograph of a man and a woman smiling and looking at a white piggy bank. The man is holding the piggy bank, and the woman is pointing at it. They appear to be in a happy and engaged conversation.

**Constituez  
votre mise de  
fonds avec un  
Conseiller  
Financier !**



## PROGRAMMES D'ÉPARGNE (RAP, CELIAPP, CELI)

### RAP : Régime d'accèsion à la propriété

Ce programme gouvernemental permet de retirer jusqu'à **60 000 \$ de votre REER** (Régime enregistré d'épargne-retraite) sans payer d'impôt, à condition d'utiliser cet argent pour acheter ou construire une résidence principale.

Si vous êtes en couple, vous et votre partenaire pouvez chacun retirer jusqu'à 60 000 \$, soit un total de 120 000 \$.

- **Réservé aux premiers acheteurs.**
- **Cotisations déductibles d'impôt.**

### CELIAPP : Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété

Le CELIAPP est un tout nouveau véhicule d'épargne spécialement conçu pour aider les acheteurs d'une première maison à accumuler la mise de fonds en combinant les avantages du REER et du CELI.

- **Plafond de contribution de 8 000 \$/an et 40 000 \$/à vie.**
- **Cotisations déductibles d'impôt.**
- **Croissance à l'abri de l'impôt.**

### CELI : Compte d'épargne libre d'impôt

Le Compte d'épargne libre d'impôt (CELI) est un autre excellent moyen d'économiser pour la mise de fonds de votre première propriété, à votre propre rythme et selon vos besoins.

Plus précisément, il vous permet de mettre de l'argent de côté sans avoir à payer d'impôt sur les revenus générés ni retirés.

- **Croissance et retraits à l'abri de l'impôt.**
- **Respect du plafond maximal annuel de cotisation.**



## AIDE FINANCIÈRE DE VOS PROCHES

En raison de l'augmentation des prix immobiliers et du coût de la vie, amasser la mise de fonds nécessaire pour devenir propriétaire devient de plus en plus difficile.

C'est pourquoi si vous avez la chance de pouvoir **compter sur le soutien financier de vos proches**, cela facilite grandement l'accumulation de la mise de fonds. Dans le jargon financier, ce type d'aide financière est également appelé le « LOVE MONEY ».

Sous forme de dons ou de prêts, l'aide de vos parents, grands-parents ou autres membres de la famille donne un coup de pouce considérable pour atteindre votre objectif immobilier plus rapidement.

### Don ou prêt ?

Un don est une somme d'argent que vous ne devrez pas rembourser, tandis qu'un prêt devra être remboursé selon des modalités définies.

**DON** Transfert de fonds libre d'impôt.

**PRÊT** Définir des conditions de remboursement réalistes.

## LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

La location avec option d'achat est une alternative intéressante pour acquérir une maison tout en accumulant progressivement une mise de fonds.

### Comment ça fonctionne ?

- Vous signez un bail de location avec une clause permettant d'acheter la propriété à la fin d'une période déterminée.
- Une partie de votre loyer est allouée à votre mise de fonds, selon les termes du contrat.

### Quels sont les avantages ?

- ⊕ Temps pour épargner : Vous occupez la maison pendant que vous économisez.
- ⊕ Sécurité du prix : Le prix de vente est fixé à l'avance, ce qui protège contre la hausse des prix immobiliers.
- ⊕ Équité progressive : Une portion de vos paiements contribue directement à votre investissement futur.

Cette stratégie convient aux acheteurs ayant des ressources limitées pour une mise de fonds immédiate, mais qui souhaitent devenir propriétaires à moyen terme.

**Est-ce votre cas ? Demandez l'avis d'un professionnel et évaluez si cette stratégie est la plus appropriée pour votre situation.**



## EMPRUNT DE LA MISE DE FONDS

Emprunter la mise de fonds peut être une solution pour accélérer l'achat d'une maison, mais cette stratégie comporte des risques et nécessite une bonne gestion financière.

### Comment ça fonctionne ?

- Vous contractez un prêt personnel ou utilisez une marge de crédit pour financer la mise de fonds.
- Les fonds empruntés sont combinés avec votre prêt hypothécaire pour couvrir le prix d'achat.

Si vous avez un revenu stable, mais que vous manquez d'épargne, un emprunt accélère le processus d'accession à la propriété. Cependant, cette stratégie comporte des inconvénients considérables.

- ⊖ Les intérêts sur le prêt augmentent vos obligations financières.
- ⊖ Vous devez prouver votre capacité à rembourser le prêt et à payer l'hypothèque.



# CRÉDITS D'IMPÔTS POUR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE MAISON AU QUÉBEC

Pour alléger le fardeau financier qu'implique l'achat d'une première propriété, le gouvernement fédéral, provincial et les municipalités ont mis des programmes sur pied.

## **Crédit d'impôt du gouvernement du Canada pour l'achat d'une première habitation (CIAPH)**

Crédit d'impôt fédéral non remboursable.

Réduit le montant des impôts à payer jusqu'à 750 \$.

## **Crédit d'impôt pour achat d'une première habitation du gouvernement du Québec**

Crédit d'impôt provincial non remboursable.

Montant maximal de crédit admissible de 1 400 \$.

## **Remboursement partiel TPS/TVQ pour l'achat d'une habitation neuve**

Applicable pour l'achat ou la construction d'une habitation neuve.

Remboursement maximal correspondant à 36 % de la TPS payée et à 50 % de la TVQ payée.

## **Congé de taxes ou gel des taxes municipales par certaines municipalités**

Initiative locale proposée par certaines municipalités.

Allègement fiscal pour encourager l'achat d'une propriété.



## 8 conseils pour maximiser le montant de la mise de fonds

Vous rêvez d'acheter votre première maison, mais l'épargne de la mise de fonds vous semble hors de portée ? Voici 8 astuces pour concrétiser votre projet : .

1

**Commencez à épargner dès maintenant pour profiter des intérêts composés.**

2

**Mieux vaut épargner régulièrement une petite somme que de ne rien mettre de côté.**

3

**Déterminez le montant exact de votre mise de fonds pour garder le cap sur votre projet.**

4

**Décomposez votre plan d'épargne en étapes concrètes et atteignables.**

5

**Minimisez votre endettement pour libérer plus de revenus à consacrer à votre mise de fonds.**

6

**Configurez des transferts automatiques vers un compte dédié pour économiser sans y penser.**

7

**Élaborez un budget structuré et réaliste pour optimiser vos finances à long terme.**

8

**Exploitez les ressources disponibles et profiter des programmes, outils et avantages fiscaux offerts pour les acheteurs d'une première maison.**





## Et si la mise de fonds est de moins de 20% ?

Même si vous avez la possibilité de devenir propriétaire avec une mise de fonds de moins de 20 %, ce n'est pas une certitude et ce n'est pas sans implication financière.

- Vous devez souscrire une assurance hypothécaire, qui protège le prêteur.
- Les paiements mensuels sont plus élevés ainsi que les intérêts cumulés.

**Une bonne opportunité ?** Si vous attendez d'épargner 20 %, vous risquez de manquer une opportunité, surtout si les prix de l'immobilier augmentent. Acheter avec une mise de fonds plus basse est stratégique si vous souhaitez entrer rapidement sur le marché.

## Qu'est-ce que l'assurance prêt hypothécaire ?

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL (**Société canadienne d'hypothèques et de logement**) protège les prêteurs contre le risque de défaut de paiement de l'emprunteur, favorise la stabilité du marché immobilier et rend l'achat d'une maison plus accessible.

Cette assurance est obligatoire lorsque l'acheteur verse une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat de la propriété. **Elle permet aux acheteurs d'accéder plus facilement à la propriété avec une mise de fonds minimale, aussi basse que 5 %.**

Les primes d'assurance de la SCHL, calculées en pourcentage du montant emprunté, sont ajoutées au prêt hypothécaire et remboursées à même les paiements mensuels.





## Évaluer votre capacité d'emprunt et maîtriser l'art d'économiser !

Réaliser votre rêve immobilier commence par deux étapes essentielles : **comprendre combien vous pouvez emprunter et optimiser vos habitudes d'épargne.**

- L'analyse de vos revenus, vos dettes et vos dépenses mensuelles détermine combien vous pouvez raisonnablement emprunter sans compromettre votre confort financier.
- Épargner demande de la discipline, des stratégies personnalisées et les conseils avisés d'un conseiller financier.

Votre futur chez-vous est à portée de main !

## AVANTAGES DE CONSULTER UN CONSEILLER FINANCIER POUR ÉLABORER VOTRE STRATÉGIE D'ÉPARGNE

- Analyse personnalisée
- Optimisation de l'épargne
- Planification à long terme
- Optimisation fiscale
- Encadrement et suivi



**Structurez votre épargne avec l'un de nos partenaires !**



**PROFITEZ DE NOTRE  
RÉSEAU D'EXPERTS ET  
DE NOTRE  
PLANIFICATEUR 100%  
GRATUIT !**

Courtage | Conseils financiers | Hypothèque | Notaire |  
Déménagement | Rénovations, etc.

**L'ÉQUIPE DE QUÉBEC PROPRIO !**