

## Acheter ou louer?



Une question récurrente face au marché immobilier actuel.

**NOUS ENTENDONS BEAUCOUP PARLER** du marché canadien du logement, notamment du nombre record de ventes et de la hausse constante des prix, qui ont effectivement plus que doublé de juin 2005 à avril 2017 dans les grandes villes canadiennes. Les prix ont augmenté de plus 14 %<sup>1</sup> entre juillet 2016 et 2017, ce qui fait hésiter certains Canadiens entre un premier achat et le coût moins élevé et la flexibilité de la location<sup>2</sup>.

### Savoir trancher

Quand vient le temps de choisir entre achat et location, le marché du logement n'est pas le seul facteur à considérer. Votre âge, vos liquidités, l'endroit où vous voulez habiter, votre emploi, votre situation familiale et votre mode de vie font partie de l'équation. Par exemple, les couples ayant de jeunes enfants (ou souhaitant devenir parents) privilégieront possiblement un quartier familial. Ceux qui voyagent fréquemment préféreront peut-être louer un appartement modeste au cœur d'une grande ville. Il n'y a pas de « mauvaise » décision. La solution idéale dépend de vos préférences et de votre situation financière.

### La fierté d'être propriétaire

Beaucoup de Canadiens voient un je-ne-sais-quoi de fondamentalement satisfaisant dans le fait de payer pour son propre toit plutôt que de donner des sous à un propriétaire. Voici quelques facettes à soupeser si vous songez à franchir le pas vers la propriété :

### Davantage de coûts au départ

Acheter signifie verser une mise de fonds non négligeable, mais aussi déboursier les frais juridiques et les droits de mutation immobilière. Pour les copropriétés, des frais d'entretien mensuels s'ajoutent aux versements hypothécaires et aux paiements de la taxe foncière.

### Des sous dans la tirelire

Les paiements hypothécaires peuvent quasiment être considérés comme de l'« épargne forcée » : acheter une maison revient à amasser un pécule. Année après année, vous accumulez un capital – si votre propriété prend de la valeur<sup>3</sup>.

### Possibilités d'économiser de l'impôt

Les propriétaires ont droit à des déductions ou des crédits d'impôt. Le *montant pour l'achat d'une habitation* permet aux nouveaux acheteurs (qui n'étaient pas propriétaires au cours des quatre années précédentes) de

<sup>1</sup> [indiceprixdemaison.ca/](http://indiceprixdemaison.ca/)

<sup>2</sup> [business.financialpost.com/personal-finance/young-money/should-you-rent-or-own-your-home](http://business.financialpost.com/personal-finance/young-money/should-you-rent-or-own-your-home)

<sup>3</sup> [business.financialpost.com/personal-finance/young-money/should-you-rent-or-own-your-home](http://business.financialpost.com/personal-finance/young-money/should-you-rent-or-own-your-home)

réclamer un crédit d'impôt non remboursable allant jusqu'à 750 \$. Ceux qui louent une portion de leur foyer ou qui travaillent de la maison ont la possibilité de déduire certaines dépenses, comme les frais hypothécaires, les services publics, l'impôt foncier et l'assurance. Si votre résidence principale est une nouvelle construction et coûte moins de 450 000 \$, vous pourriez demander le remboursement de la TPS/TVH pour les habitations neuves. Le *régime d'accession à la propriété* permet aux acheteurs d'une première maison de retirer 25 000 \$ de leur REER sans payer d'impôt<sup>4</sup>.

### Les avantages d'être propriétaire

L'acquisition d'une maison vous donne une plus grande liberté quant à votre propriété et vous évite les tracas imprévus causés par un locateur qui négligerait des réparations ou vendrait son unité locative sans prévenir. Ce pouvoir vient cependant avec davantage de responsabilités. Les propriétaires doivent voir à l'entretien (et en assumer les frais), des bardeaux du toit à la chaudière du sous-sol. Même en copropriété, lorsque des frais d'entretien mensuels sont versés, il peut rester des travaux à payer au-delà de l'entretien courant (aménagement paysager, réfection de la toiture, etc.).

### Les réalités de la location

Louer ne convient pas à tout le monde, mais si vous avez un certain mode de vie ou souhaitez mettre des sous de côté, il peut valoir le coup d'y penser.

### Moins de coûts

Les locataires paient seulement le premier et le dernier mois de loyer, et potentiellement un dépôt de garantie, ce qui libère de l'argent pour des voyages, une voiture ou de l'épargne-retraite. Généralement, une propriété est plus dispendieuse qu'un logement loué<sup>5</sup>, sans compter les coûts

initiaux : frais juridiques, droits de mutation immobilière, mise de fonds...

Dans une unité locative, en revanche, l'entretien (du bâtiment aux électroménagers à réparer) incombe normalement au propriétaire. Toutefois, les locataires sont aussi à la merci de leur locateur, qui ne voit peut-être pas toujours l'urgence où eux la voient.

### Plus de flexibilité

Louer ouvre des possibilités : voyager, déménager plus facilement pour un nouvel emploi ou changer de vie. Habituellement, il est plus aisé de quitter un logement loué que de vendre une maison.

### Moins risqué

Ceux qui louent ne se constituent pas une épargne forcée grâce aux paiements hypothécaires. Ils ne disposeront pas non plus d'un pécule au terme de leur location. Par contre, de sages placements pourraient leur conférer une longueur d'avance, surtout en cas de correction immobilière<sup>6</sup>.

### Demandez conseil

L'acquisition d'une maison est le plus important achat pour la majorité des Canadiens, et elle ne devrait jamais se faire sous le coup de l'impulsion. Il est judicieux de consulter un conseiller à l'aube de vos recherches, avant de prendre une décision. Que vous souhaitiez louer ou acheter, il vous aidera à calculer les coûts selon votre situation et à bien saisir les différentes options. ■

<sup>4</sup> [www.moneysense.ca/save/taxes/tax-credits-and-rebates-for-canadian-home-owners/](http://www.moneysense.ca/save/taxes/tax-credits-and-rebates-for-canadian-home-owners/) et [turbotax.intuit.ca/tips/home-tax-deductions-credits-in-canada-5223](http://turbotax.intuit.ca/tips/home-tax-deductions-credits-in-canada-5223)

<sup>5</sup> [www.huffingtonpost.ca/2016/04/01/canada-real-estate-rent-buy\\_n\\_9587556.html](http://www.huffingtonpost.ca/2016/04/01/canada-real-estate-rent-buy_n_9587556.html)

<sup>6</sup> [business.financialpost.com/personal-finance/young-money/should-you-rent-or-own-your-home/wcm/d040872e-464e-47f3-8331-0d86ae086bb9](http://business.financialpost.com/personal-finance/young-money/should-you-rent-or-own-your-home/wcm/d040872e-464e-47f3-8331-0d86ae086bb9)



© 2017 Manuvie. Les personnes et les situations évoquées sont fictives et toute ressemblance avec des personnes vivantes ou décédées serait pure coïncidence. Le présent document est proposé à titre indicatif seulement. Il n'a pas pour objet de donner des conseils particuliers d'ordre financier, fiscal, juridique, comptable ou autre et les renseignements qu'il fournit ne doivent pas être considérés comme tels. Nombre des points analysés varie selon la province. Tout particulier ayant pris connaissance des renseignements formulés ici devrait s'assurer qu'ils sont appropriés à sa situation en demandant l'avis d'un spécialiste. Sauf erreurs ou omissions. La souscription de fonds communs de placement peut donner lieu au versement de commissions ou de commissions de suivi ainsi qu'au paiement de frais de gestion ou d'autres frais. Veuillez lire le prospectus des fonds avant d'effectuer un placement. Les fonds communs de placement ne sont pas garantis, leur valeur liquidative varie fréquemment et les rendements passés peuvent ne pas se reproduire. Toute somme affectée à un fonds distinct est placée aux risques du titulaire du contrat et peut prendre ou perdre de la valeur. Le nom Manuvie, le logo qui l'accompagne, les quatre cubes et les mots « solide, fiable, sûre, avant-gardiste » sont des marques de commerce de La Compagnie d'Assurance-Vie Manufacturers qu'elle et ses sociétés affiliées utilisent sous licence.

MK2870F

HIVER 2017

AODA

AVEC LES COMPLIMENTS DE :