

Encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle

Les capitaux de prévoyance du 2^e pilier peuvent être utilisés pour accéder à la propriété d'un logement à usage personnel. Les prestations peuvent être versées par anticipation ou mises en gage jusqu'à trois ans avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse (sous réserve de l'art. 47a LPP).

Explication

But

Le capital de prévoyance peut être versé par anticipation ou mis en gage aux fins de la propriété d'un logement à usage personnel par les moyens suivants:

- Acquisition d'un logement en propriété
- Construction d'un logement en propriété
- Rénovation et transformations
- Participation à la propriété d'un logement
- Remboursement d'un crédit hypothécaire

Définition

La propriété d'un logement désigne les concepts suivants:

- Propriété exclusive de l'assuré
- Copropriété, à savoir propriété par étages
- Propriété de l'assuré en main commune avec son conjoint/partenaire enregistré (propriété commune)
- Droit de superficie distinct et permanent sur un appartement ou une maison individuelle

Cette liste est exhaustive.

Principe / Conditions-cadres

Conformément à la loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle, les personnes assurées peuvent recourir à un versement anticipé de leur prestation de libre passage ou à une mise en gage de leur prestation de libre passage et/ou de leurs prestations de prévoyance jusqu'à trois ans avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse.

Les fonds de la caisse de pension peuvent être perçus par anticipation ou mis en gage pour les buts suivants:

- Acquisition d'un logement en propriété, c.-à-d. achat d'un bien existant par l'assuré pour ses propres besoins
- Construction d'un logement en propriété
- Acquisition de parts d'une coopérative de construction et d'habitation ou formes similaires de participation
- Amortissement d'hypothèques sur un logement en propriété à usage personnel
- Investissements augmentant ou préservant la valeur d'un logement en propriété existant

Le logement en propriété doit être utilisé par l'assuré. La loi fait référence aux besoins propres et l'ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement précise: «Par propres besoins, on entend l'utilisation par la personne assurée d'un logement à son lieu de domicile ou à son lieu de séjour habituel.» Il est sans incidence à cet égard que le domicile se situe en Suisse ou dans un autre pays.

Un seul bien peut être financé à l'aide de fonds issus de la prévoyance professionnelle. Il est interdit de financer par ce biais une résidence secondaire ou un logement de vacances, de même que le lieu de séjour habituel, l'achat d'un terrain à bâtir, le montant d'une réservation, l'impôt dû sur un versement anticipé ou les intérêts d'un crédit hypothécaire.

Versement anticipé ou mise en gage?

Versement anticipé:

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• Hypothèque moindre• Charge d'intérêt réduite	<ul style="list-style-type: none">• Pas d'économie d'impôt supplémentaire• Paiement d'impôts• Selon le plan de prévoyance, création d'une lacune de prévoyance

Mise en gage:

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• Économie d'impôt supplémentaire• Maintien du droit complet aux prestations de l'assurance	<ul style="list-style-type: none">• Hypothèque plus élevée• Charge d'intérêt plus lourde

Mise en gage

Variantes

La mise en gage peut s'étendre:

- au droit aux prestations de prévoyance de vieillesse, en cas d'invalidité ou de décès *et/ou*
- au montant autorisé de la prestation de libre passage

Montant minimal

Aucun montant minimal n'est applicable pour la mise en gage de la prestation de libre passage.

Montant maximal

Assurés de moins de 50 ans:

- Mise en gage jusqu'à concurrence du montant de la prestation de libre passage

Assurés de 50 ans et au-delà:

- Au maximum la prestation de libre passage à laquelle ils auraient eu droit à l'âge de 50 ans ou, si elle est supérieure, la moitié de la prestation de libre passage actuelle

Conséquences

Les prestations de prévoyance dont dispose la personne assurée servent de sûreté pour le créancier hypothécaire. Une mise en gage permet d'obtenir davantage de fonds de tiers. Le cas échéant, la personne assurée peut convenir avec son créancier gagiste d'un crédit hypothécaire plus élevé, d'une renonciation à l'amortissement d'un crédit hypothécaire existant ou de son report ou d'une réduction d'intérêts sur une éventuelle hypothèque subordonnée.

Prévoyance

Excepté si le gage est réalisé, une mise en gage n'exerce aucune influence sur la prévoyance. **Fiscalité**

Un impôt ne doit être payé qu'en cas de réalisation du gage. Les mêmes modalités que pour un versement anticipé sont alors applicables.

Les intérêts supplémentaires à payer en raison de la possibilité d'avance plus élevée sont déductibles du revenu imposable.

Restrictions

La mise en gage réduit les possibilités d'utilisation des fonds par la personne assurée. L'accord du créancier gagiste doit être obtenu pour:

- Le versement en espèces de la prestation de libre passage
- Le versement de la prestation de prévoyance
- Le transfert d'une partie de la prestation de libre passage après un divorce

Sortie

Si une personne assurée qui a mis en gage sa prestation de libre passage change d'institution de prévoyance ou de libre passage, la caisse de pension PKG doit en informer la nouvelle institution et le créancier gagiste.

Cas de prestation

Le créancier gagiste doit donner son accord pour le versement des prestations en cas de décès et d'invalidité à la personne assurée ou à ses survivants.

Âge de la retraite

La mise en gage de la prestation de libre passage s'éteint lorsque la personne assurée atteint l'âge de la retraite car l'avoit de vieillesse est utilisé pour financer la prestation de vieillesse. Le versement de la prestation de vieillesse requiert l'accord du créancier gagiste.

Versement anticipé en cas de divorce / propriété du logement

Le créancier gagiste doit donner son accord pour le transfert d'une partie de la prestation de libre passage en cas de divorce ou pour un versement anticipé aux fins de la propriété du logement.

Versement anticipé

Principe

Un versement anticipé peut être demandé tous les cinq ans jusqu'à trois ans au plus tard avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse.

Rachat d'années de cotisation et versement anticipé

Les prestations résultant d'un rachat ne peuvent être versées sous forme de capital par les institutions de prévoyance avant l'échéance d'un délai de trois ans. En cas de versement de capital, le service des contributions peut également demander une imposition supplémentaire sur tous les rachats effectués pendant le délai de trois ans.

Les versements anticipés perçus doivent être entièrement remboursés avant que de nouveaux rachats facultatifs puissent être effectués.

Montant minimal

Le montant minimal d'un versement anticipé s'élève à CHF 20'000.00 (excepté pour l'acquisition de parts ou de formes similaires de participation).

Montant maximal

Assurés de moins de 50 ans:

- Versement anticipé jusqu'à concurrence du montant de la prestation de libre passage

Assurés de 50 ans et au-delà:

- Au maximum la prestation de libre passage à laquelle ils auraient eu droit à l'âge de 50 ans ou, si elle est supérieure, la moitié de la prestation de libre passage actuelle

Conséquences

Les prestations de vieillesse ultérieures et la prestation de libre passage sont réduites à hauteur du versement anticipé. Selon le type de plan de prévoyance, les prestations assurées en cas de décès et d'invalidité peuvent également être réduites. Sur demande, nous établissons volontiers une offre personnalisée «Versement anticipé pour la propriété du logement».

Nous recommandons à la personne assurée de soumettre sa situation de prévoyance individuelle à un examen.

Garantie du but d'utilisation

En cas de versement anticipé ou de réalisation du gage, une «restriction du droit d'aliénation» est inscrite au registre foncier afin de garantir le but de la prévoyance. Les coûts de cette inscription sont à la charge de la personne assurée. La «restriction du droit d'aliénation» a pour effet qu'en cas d'aliénation du logement en propriété, le montant du versement anticipé doit être remboursé à l'institution de prévoyance ou de libre passage.

Fiscalité

Le montant du versement anticipé doit être imposé à la date de la perception au titre d'une prestation en capital issue de la prévoyance, séparément des autres revenus, conformément aux dispositions fédérales et cantonales.

L'impôt à payer ne peut être financé par une augmentation du versement anticipé.

Le versement est notifié à l'Administration fédérale des contributions par la caisse de pension PKG.

Le service des contributions du lieu de résidence peut fournir les renseignements nécessaires sur le montant de l'impôt.

En cas de remboursement ultérieur du versement anticipé, les montants reversés ne peuvent pas être déduits fiscalement. La restitution de l'impôt payé, sans intérêt, peut toutefois être demandée dans les trois années qui suivent le remboursement du versement anticipé auprès des autorités fiscales compétentes. Les justificatifs doivent être conservés précieusement.

Sortie

Si la personne assurée change d'institution de prévoyance ou de libre passage, la caisse de pension PKG informe la nouvelle institution du versement anticipé effectué. Tout remboursement (obligatoire ou facultatif) doit être versé à la nouvelle institution, qui porte à nouveau ce montant au crédit du compte de vieillesse.

Divorce

En cas de divorce, le versement anticipé est traité en justice comme une prestation de libre passage, de sorte qu'il est également soumis au partage en parts égales.

Obligation de remboursement

Le versement anticipé doit être remboursé si les conditions de son octroi ne sont plus remplies, par exemple:

- Si le logement en propriété est vendu
- Si le logement en propriété n'est plus habité en permanence par la personne assurée elle-même
- Si des droits sont concédés sur le logement en propriété qui équivalent à une aliénation sur le plan économique (p. ex. droit d'habitation ou droit de jouissance) ou
- Au décès de la personne assurée si aucune prestation de prévoyance n'est exigible

La personne assurée supporte le risque d'une éventuelle perte de valeur de son logement en propriété et d'une éventuelle perte financière.

Droit de remboursement

La personne assurée peut rembourser le montant perçu à tout moment jusqu'à la naissance du droit aux prestations de vieillesse.

Le montant minimal du remboursement s'élève à CHF 10'000.00, sauf si le montant résiduel est inférieur.

Procédure

Nous examinons volontiers si vous remplissez les conditions requises pour l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle.

Il vous suffit de nous envoyer le formulaire «Demande de mise en gage» ou «Demande de versement anticipé» dûment complété et accompagné de tous les documents nécessaires à l'examen.

Nous vous prions de noter que les assurés mariés ou liés par un partenariat enregistré (même séparés) doivent faire signer le formulaire par leur conjoint ou partenaire enregistré et que cette signature doit être certifiée officiellement.

Coûts

Les coûts de l'inscription au registre foncier et les coûts éventuels d'obtention des documents nécessaires (p. ex. extrait du registre foncier actuel et attestation de domicile) sont à la charge de la personne assurée.

La caisse de pension PKG demande une participation aux frais appropriée pour les charges administratives inhérentes à la réalisation d'un versement anticipé ou d'une mise en gage. La facture d'honoraires correspondante doit être réglée à partir de la fortune privée.