

Encouragement à la propriété du logement (EPL)

Caisse de pension et propriété du logement /

Versement anticipé et mise en gage
des avoirs issus du 2^e pilier



Table des matières

Mobilisation des capitaux pour la propriété du logement	3
Des fonds propres grâce au versement anticipé	4
Réglementation concernant le remboursement	6
Des capitaux tiers grâce à la mise en gage	8
Estimation de la charge financière	10
Etapas suivantes	11

Mobilisation des capitaux pour la propriété du logement /

Le financement est le seul et unique obstacle à passer pour pouvoir accéder à la propriété du logement. Si les fonds propres ne suffisent pas, un versement anticipé ou une mise en gage des fonds du 2^e pilier offrent des possibilités intéressantes. Si vous pouvez en assumer les conséquences, l'encouragement à la propriété du logement est peut-être la clé.

Versement anticipé et mise en gage

La loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) permet d'utiliser les avoirs de la prévoyance professionnelle pour acquérir un logement pour ses propres besoins. Deux mesures d'encouragement à la propriété sont prévues:

- le versement anticipé de l'avoir géré par la caisse de pension (fonds propres);
- la mise en gage des droits aux prestations de la caisse de pension (capitaux tiers).

Les fonds peuvent provenir de la prévoyance professionnelle obligatoire ou surobligatoire, de polices ou de comptes de libre passage.

Utilisation des avoirs de la prévoyance professionnelle

L'argent de la prévoyance professionnelle peut faire l'objet d'un versement anticipé ou d'une mise en gage dans les cas suivants:

- acquisition ou construction du logement qui deviendra l'habitation;
- investissements dans le logement en propriété;
- amortissement d'un prêt hypothécaire;
- acquisition de parts d'une coopérative de construction ou d'habitation ou d'autres formes similaires de participation.

En revanche, les avoirs de la prévoyance professionnelle ne peuvent pas être utilisés pour financer l'entretien normal d'un logement ou pour payer les intérêts hypothécaires.

Propres besoins

Les avoirs issus de la prévoyance professionnelle ne peuvent être prélevés que pour ses propres besoins. C'est pourquoi le logement en propriété doit correspondre au lieu de domicile ou au lieu de séjour habituel.

Location

Dans le cas d'une location à des tiers, le propriétaire est tenu d'apporter la preuve qu'il ne peut provisoirement pas habiter lui-même le logement en propriété (déménagement provisoire pour raisons professionnelles ou de santé).



Biens immobiliers à l'étranger

Il est possible de demander le versement anticipé ou la mise en gage des avoirs issus de la prévoyance professionnelle pour acquérir un logement en propriété à l'étranger uniquement si le domicile ou le lieu de séjour habituel se trouve aussi à cet endroit.

Résidences secondaires

Les résidences secondaires ne peuvent pas être financées au moyen des avoirs issus de la caisse de pension.

Des fonds propres grâce au versement anticipé /

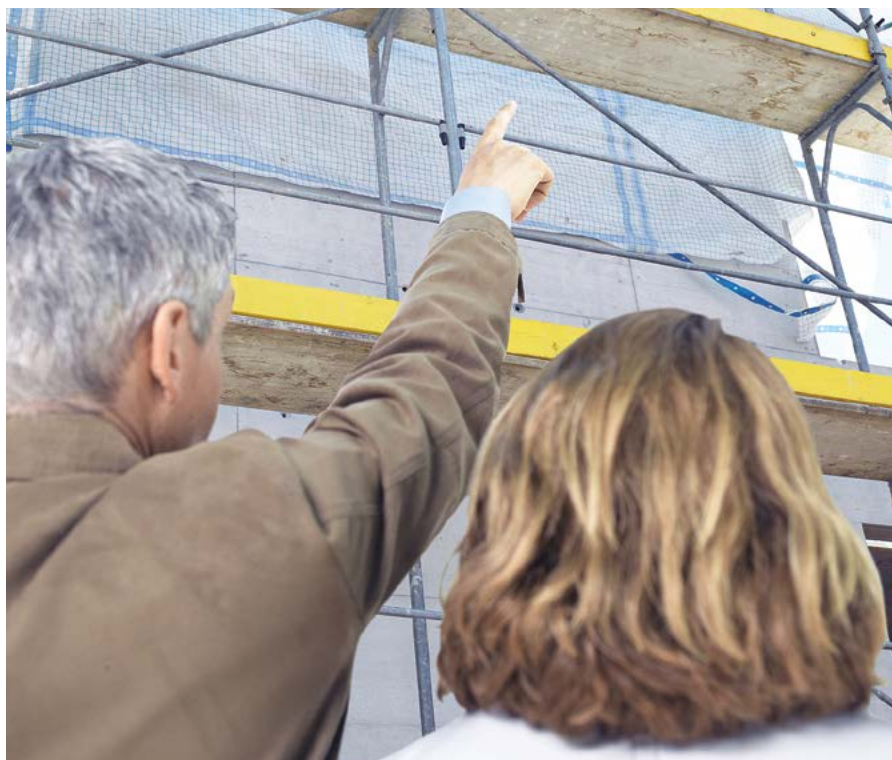
Une des deux possibilités d'utiliser les avoirs de la prévoyance professionnelle pour financer un logement est le versement anticipé. L'augmentation des fonds propres diminue la charge des intérêts, mais recèle aussi certains risques.

Conséquences d'un versement anticipé

Un versement anticipé permet d'obtenir des fonds propres. Les fonds tiers permettent de réduire le montant de l'emprunt et donc la charge hypothécaire. En revanche, la déduction des intérêts dans le cadre de la déclaration d'impôt sera moins importante. Si le logement doit être vendu en dessous de sa valeur en cas de divorce ou de chômage par exemple, votre situation matérielle peut s'en trouver gravement menacée. Globalement, les versements anticipés entraînent une réduction des prestations de prévoyance futures.

Réduction des prestations

L'institution de prévoyance vous indiquera le montant de la réduction des prestations. Les pertes dans le cadre de la couverture des risques décès et invalidité peuvent être comblées grâce à la prévoyance privée (3^e pilier). La couverture initiale du risque peut aussi être complètement rétablie suite au remboursement ultérieur du versement anticipé.



Limites

En cas de versement anticipé, l'institution de prévoyance verse, au plus, un montant en espèces égal à la prestation de libre passage.

Montant minimal

Le montant minimal en cas de versement anticipé est de 20 000 CHF. Cette limite ne s'applique toutefois ni à l'acquisition de parts d'une coopérative de construction ou d'habitation et de formes similaires de participation, ni aux polices ou aux comptes de libre passage.

Montant maximal

Jusqu'à l'âge de 50 ans, il est possible de percevoir par anticipation un montant égal au maximum à la prestation de libre passage disponible au moment de la requête. A partir de l'âge de 50 ans, le montant maximal correspond à celui de la prestation de libre passage acquise à l'âge de 50 ans ou à la moitié de la prestation de libre passage disponible au moment de la requête. C'est le montant le plus élevé qui sera versé.

Versement

L'institution de prévoyance verse le montant au créancier (vendeur, bailleur de fonds, constructeur, etc.) au plus tard 6 mois après réception de la demande de versement anticipé et des documents nécessaires. Les versements anticipés sont systématiquement déclarés à l'Administration fédérale des contributions dans un délai de 30 jours. Si le versement anticipé sert à rembourser un prêt hypothécaire, l'institution de prévoyance peut le limiter ou le refuser en cas de découvert. Dans ce cas, l'institution de prévoyance communique à la personne assurée l'étendue et la durée de cette mesure.

Restriction

Un versement anticipé doit être effectué au plus tard 3 ans avant l'âge ordinaire de la retraite.

Vente du logement en propriété

Afin de garantir le but de la prévoyance, une restriction du droit d'aliéner est inscrite au registre foncier. Elle stipule l'obligation de rembourser le versement anticipé à l'institution de prévoyance en cas de vente du logement. L'institution de prévoyance est tenue d'exiger cette inscription au registre foncier au moment du versement anticipé.

Imposition

Annonce fiscale

L'institution de prévoyance est tenue de déclarer le versement anticipé à l'autorité fiscale. C'est l'annonce fiscale qui sert de base pour l'imposition. L'impôt est ensuite automatiquement exigé par la Confédération et les cantons.

Impôt annuel

Le montant du versement anticipé est imposé avec le revenu en tant que prestation en capital. Le tarif avantageux de la prévoyance est appliqué. L'impôt doit être versé à l'autorité fiscale du lieu de domicile (au moment du versement). La Confédération et les cantons prélèvent ce que l'on appelle un impôt annuel sur le versement anticipé. Cet impôt est à régler en un seul montant dans le canton concerné (indépendamment de la durée de l'obligation fiscale) ainsi qu'auprès de la Confédération. Le versement anticipé ne peut pas être utilisé pour payer l'impôt.

Tarif de la prévoyance

En règle générale, le versement anticipé est imposé séparément des autres revenus. En fonction du canton de domicile, il est imposé au taux de rente ou à un taux spécial.

Imposition au taux de rente

Sur la base d'un tableau publié par l'Administration fédérale des contributions, le versement anticipé est converti en une rente viagère. Le taux d'imposition applicable à cette rente fictive sert de base à l'imposition.

Imposition à un taux spécial

Le versement anticipé est imposé à un taux inférieur à celui appliqué habituellement.

Montant de l'impôt

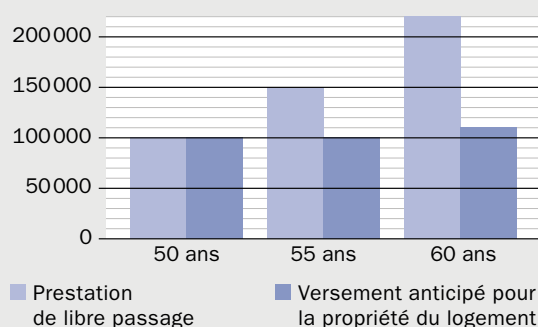
Le taux d'imposition dépend du coefficient fiscal de la commune de domicile. Il peut par conséquent varier d'année en année.

Pour évaluer la charge fiscale, il est possible de recourir aux aides suivantes:

- prendre contact avec l'administration fiscale du lieu de domicile;
- déterminer en ligne le montant approximatif de l'impôt grâce à un calculateur fiscal. Renseignez-vous directement sur le site Internet de l'administration fiscale de votre canton de domicile.

Le montant maximal autorisé pour le versement anticipé en vue de la propriété du logement n'est égal à la totalité de la prestation de libre passage que jusqu'à l'âge de 50 ans.

Exemples illustrant le rapport prestation de libre passage/versement anticipé



Réglementation concernant le remboursement /

Dès que les conditions donnant droit au versement anticipé ne sont plus remplies, celui-ci doit être remboursé à l'institution de prévoyance.



Remboursement obligatoire

Il y a obligation de rembourser les versements anticipés

- lorsque le logement en propriété est vendu, à hauteur du produit de la vente (prix de vente, déduction faite des dettes hypothécaires et des charges légales);
- lorsque des droits sur le logement qui, d'un point de vue économique, équivalent à une aliénation (p. ex. location, droit d'habitation, usufruit) sont concédés à un tiers;
- lorsque, au décès de la personne assurée, aucune prestation de prévoyance n'arrive à échéance. (Toutefois, comme le versement de l'avoir de vieillesse accumulé aux survivants ou aux héritiers légaux est une prestation de prévoyance, ce cas se présente rarement.)

Exceptions

L'obligation de rembourser est annulée dans les cas suivants:

- lorsque le logement est vendu mais que le produit de la vente est réinvesti dans un autre logement pour ses propres besoins dans les 2 ans. Il est possible d'établir une police de libre passage ou d'ouvrir un compte de libre passage pour y transférer le montant du versement anticipé;
- lorsque l'impossibilité provisoire d'habiter soi-même dans le logement (déménagement provisoire pour raisons professionnelles ou de santé par exemple) est attestée. Durant cette période, il est permis de louer le logement.

Remboursement facultatif

Il est en principe possible de rembourser le montant du versement anticipé à l'institution de prévoyance sur une base facultative. Il convient cependant de tenir compte de certaines restrictions également applicables au remboursement obligatoire.

Restrictions

Les restrictions suivantes sont applicables aux remboursements obligatoire et facultatif:

- Le remboursement est possible:
 - jusqu'à 3 ans avant le départ en retraite;
 - jusqu'à la survenance d'un autre cas de prévoyance (invalidité ou décès);
 - jusqu'au versement en espèces de la prestation de libre passage.
- Le montant minimal du remboursement est de 20 000 CHF. Si le montant résiduel devant être remboursé est inférieur, le remboursement doit être effectué en un seul versement.

Répercussions sur la couverture de prévoyance

Le remboursement du versement anticipé entraîne une augmentation des prestations assurées conformément aux dispositions réglementaires de l'institution de prévoyance.



Conséquences fiscales

L'institution de prévoyance annonce le remboursement à l'Administration fédérale des contributions dans un délai de 30 jours et en atteste par le biais d'un formulaire. Cette attestation est nécessaire pour demander la restitution de l'impôt payé à l'autorité cantonale compétente suite au versement anticipé. L'impôt alors acquitté est remboursé sans les intérêts. Le remboursement en lui-même ne peut pas être déduit du revenu imposable.

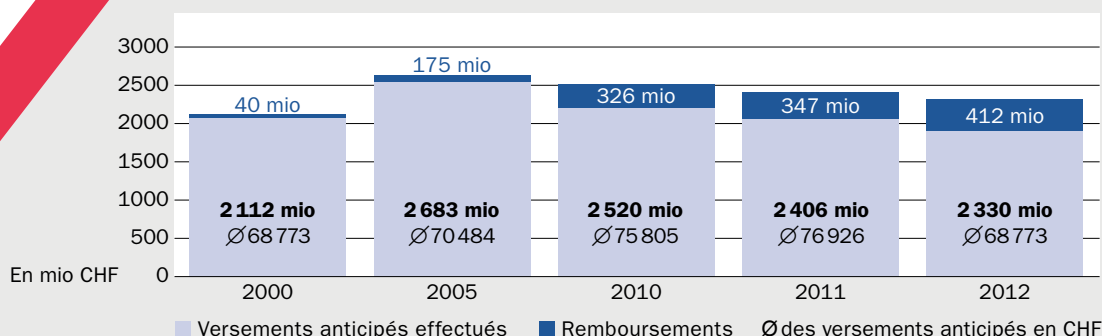
Restitution de l'impôt

Avant toute chose, il faut adresser une demande écrite à l'autorité fiscale du canton qui a prélevé l'impôt sur le versement anticipé. Celle-ci vous indiquera à quelle autorité cantonale il faut faire parvenir les documents suivants:

- attestation des remboursements effectués (délivrée par l'institution de prévoyance au moment du remboursement);
- attestation relative aux avoirs de prévoyance encore investis dans le logement en propriété (délivrée par l'Administration fédérale des contributions sur demande écrite);
- attestation relative aux impôts fédéraux, cantonaux et communaux payés sur le versement anticipé (délivrée par l'Administration fédérale des contributions sur demande écrite).

La restitution des impôts versés peut être exigée dans un délai de trois ans à partir de la date du remboursement du versement anticipé. Après expiration de ce délai, le droit à la restitution de l'impôt s'éteint.

Versements anticipés et remboursements



Des capitaux tiers grâce à la mise en gage /

La mise en gage est la deuxième possibilité de mobiliser les capitaux du 2^e pilier. Les principaux arguments en faveur de cette variante sont les avantages fiscaux et le maintien à l'identique des prestations de prévoyance.

Conséquences d'une mise en gage

Une mise en gage permet d'obtenir des capitaux tiers. Ces derniers entrent pour une large part dans le financement de l'immeuble, la charge des intérêts augmente. Vous profitez parallèlement d'avantages fiscaux et vous gardez l'entier bénéfice de vos prestations de vieillesse et de la couverture d'assurance de la prévoyance professionnelle. Une mise en gage n'entraîne la réduction des prestations de prévoyance que si le gage est réalisé.

Types de mise en gage

Il existe deux possibilités de mise en gage qui peuvent être combinées:

- mise en gage du droit aux prestations de prévoyance (vieillesse, invalidité, décès): le créancier gagiste supporte ici le risque inhérent au versement des prestations de prévoyance. Si aucune prestation de prévoyance n'est versée, le gage est sans valeur pour le créancier gagiste. Cette forme de mise en gage n'est pas possible pour les polices ou les comptes de libre passage;
- mise en gage de la prestation de libre passage (avoir de vieillesse accumulé jusque-là): le créancier gagiste ne supporte aucun risque. En effet, la réalisation du gage est garantie.

Le cas échéant, il est possible de convenir avec le créancier gagiste d'un prêt hypothécaire plus élevé ou de négocier un taux d'intérêt préférentiel.

Montant maximal

- Jusqu'à l'âge de 50 ans, au maximum la prestation de libre passage disponible au moment de la mise en gage.
- A partir de l'âge de 50 ans, le montant maximal correspond à celui de la prestation de libre passage acquise à l'âge de 50 ans ou à la moitié de la prestation de libre passage disponible au moment de la requête. C'est le montant le plus élevé qui sera versé.

Dans le contrat de prêt ou de gage, il est possible de convenir que la somme mise en gage sera automatiquement adaptée aux modifications successives de la prestation de libre passage.





Exercice du droit

La mise en gage n'est valable que si elle a été notifiée par écrit à l'institution de prévoyance. Celle-ci doit être informée suffisamment tôt de tout projet de mise en gage afin de pouvoir déterminer si le but de la prévoyance est garanti et d'éviter les mises en gage multiples. En règle générale, il est possible de mettre en gage son droit aux prestations de prévoyance ou un montant défini de la prestation de libre passage pour acquérir la propriété d'un logement jusqu'à 3 ans avant le départ en retraite.

Accord du créancier gagiste

Le consentement écrit du créancier gagiste est nécessaire dans les cas suivants:

- versement en espèces de la prestation de libre passage;
- versement de la prestation de prévoyance;
- transfert d'une partie de la prestation de libre passage à l'institution de prévoyance du conjoint divorcé.

Si votre créancier gagiste refuse de donner son accord, l'institution de prévoyance est tenue de mettre en sûreté le montant en question. Il appartient alors à un juge de décider du droit du créancier gagiste. En cas de changement d'institution de prévoyance, le créancier gagiste est informé par l'ancienne institution de prévoyance.

Conséquences de la réalisation du gage

Lorsque l'on évoque la réalisation du gage, il convient de faire la distinction entre la réalisation du gage grevant la prestation de libre passage et la réalisation du gage grevant la prestation de prévoyance.

Réalisation du gage grevant la prestation de libre passage

Le montant de la prestation de libre passage mis en gage est perdu, ce qui entraîne des répercussions identiques à celles d'un versement anticipé, en ce sens, notamment, que les prestations de prévoyance vieillesse, décès et invalidité sont réduites.

Réalisation du gage grevant la prestation de prévoyance

La rente ou la prestation en capital mises en gage sont perdues. La réalisation du gage grevant la prestation de prévoyance n'est cependant possible qu'à l'échéance de celle-ci. La rente de vieillesse, par exemple, n'est versée qu'à l'âge du départ en retraite.

Estimation de la charge financière /

La décision de construire ou d'acquérir un logement en propriété doit être mûrement réfléchie.

Fonds propres ou capitaux tiers

Il appartient à chacun de décider s'il souhaite faire usage de ces possibilités, avec tous les risques qu'elles comportent, ou s'il préfère ne pas toucher à sa prévoyance professionnelle. Il convient en tout cas de bien prendre tous les paramètres en compte.

Règle de base

Les intérêts hypothécaires annuels, le coût de l'amortissement et les frais annexes liés au logement en propriété ne devraient pas excéder $\frac{1}{3}$ du revenu annuel brut.

Exemples de calcul de la capacité financière

Valeur du bien (en CHF)	400 000	600 000	800 000	1 000 000	1 200 000
Financement					
Fonds propres 20%	80 000	120 000	160 000	200 000	240 000
Prêt hypothécaire en 1 ^{er} rang 66,67%	266 680	400 020	533 360	666 700	800 040
Prêt hypothécaire en 2 ^e rang 13,33%	53 320	79 980	106 640	133 300	159 960
Coût total					
Intérêts prêt hypothécaire en 1 ^{er} rang 5,0%	13 334	20 001	26 668	33 335	40 002
Intérêts prêt hypothécaire en 2 ^e rang 5,5%	2 933	4 399	5 865	7 332	8 798
Amortissement prêt hypothécaire en 2 ^e rang (15 ans)	3 556	5 332	7 109	8 887	10 664
Charges et frais d'entretien, 1% de la valeur du bien	4 000	6 000	8 000	10 000	12 000
Total annuel des frais	23 823	35 732	47 642	59 554	71 464
Total mensuel des frais	1 985	2 978	3 970	4 963	5 955
Charge financière supportable					
Revenu brut nécessaire	71 473	107 207	142 940	178 680	214 413

* Le calcul de la capacité financière se fonde sur des taux d'intérêt moyens estimés à long terme et non sur les taux en vigueur lors du calcul. Ces bases de calcul sont quasi identiques dans tous les établissements de crédit (banques et assurances).

Etapes suivantes /

Si les possibilités offertes dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement vous séduisent, la décision avec les chiffres concrets est entre les mains de votre institution de prévoyance.

Informations détaillées

Sur demande écrite, les institutions de prévoyance donnent les renseignements suivants:

- montant des avoirs de prévoyance disponible pour l'acquisition d'un logement en propriété. Cette somme figure en règle générale sur le certificat personnel ou dans la confirmation du solde;
- réduction des prestations liée à un versement anticipé ou à la réalisation du gage.

Pour une estimation des conséquences fiscales d'un versement anticipé, il est recommandé de se renseigner directement auprès des autorités fiscales compétentes.

Marche à suivre

Après avoir opté pour la mobilisation de capitaux issus de la prévoyance professionnelle, il faut encore convaincre l'institution de prévoyance que c'est le bon choix.

Demande écrite

Pour obtenir un versement anticipé ou effectuer une mise en gage, il faut adresser une demande écrite à l'institution de prévoyance. Les personnes mariées ou liées par un partenariat enregistré doivent en plus fournir l'accord écrit de leur conjoint ou partenaire enregistré. L'institution de prévoyance se réserve le droit de facturer les frais de traitement de la demande.

Documents nécessaires

Il convient de fournir à l'institution de prévoyance tous les documents nécessaires pour prouver que les avoirs seront utilisés selon le but prévu et que le logement est destiné à ses propres besoins:

- documents contractuels (en cas d'achat ou de construction d'un logement en propriété ou en cas d'amortissement d'un prêt hypothécaire);
- règlement et/ou contrat de location ou de prêt passé avec l'organisme concerné (en cas d'acquisition de parts).

Etes-vous intéressé par d'autres publications de cette série?

- 1^{er} pilier: Prévoyance publique
- 2^e pilier: Prévoyance professionnelle
- 3^e pilier: Prévoyance individuelle
- Sécurité sociale: Système de prévoyance en Suisse
- Recueil actuel de la législation sur le 2^e pilier
- Caisse de pension et propriété du logement: Encouragement à la propriété du logement (EPL)
- Prêts hypothécaires: Des financements sur mesure
- Assurances pour les propriétaires de logement (avec check-list)

Toutes les brochures et informations sont disponibles à tout moment gratuitement sur demande ou téléchargeables sur le site www.axa.ch. N'hésitez pas non plus à consulter le site www.axa.ch/ma-caisse-pension

Lors de la prise de décision, il est essentiel de tenir compte de toutes les conséquences du mode de financement envisagé.

Aperçu des avantages et des inconvénients

	Versement anticipé	Mise en gage
Avantages	Charge relative aux prêts hypothécaires et aux intérêts inférieure	Charge fiscale inférieure
		Maintien à l'identique des prestations de prévoyance
Inconvénients	Charge fiscale supérieure	Charge relative aux prêts hypothécaires et aux intérêts supérieure
	Réduction des prestations de prévoyance	

Les questions de prévoyance et d'assurance appellent des réponses individuelles.
AXA vous ouvre de nouvelles perspectives et vous propose des solutions adaptées.

Demandez dès maintenant un entretien-conseil sans engagement de votre part.

AXA Winterthur
General-Guisan-Strasse 40
Case postale 357, 8401 Winterthur
24 heures sur 24: 0800 809 810
AXA Vie SA

www.axa.ch
www.myaxa.ch (portail clients)

