



L'acquisition d'un logement en propriété au moyen de la prévoyance professionnelle

Encouragement à la propriété du logement



Swisscanto

Stiftungen/Fondations/Fondazioni

Encouragement à la propriété du logement

L'acquisition d'un logement en propriété au moyen de la prévoyance professionnelle

L'acquisition d'un logement en propriété est une affaire onéreuse en Suisse par rapport à d'autres pays. En règle générale, le bailleur de crédit exige que 20% au moins du prix de vente soient payés par les propres moyens de l'acheteur. C'est là un obstacle majeur pour bon nombre de gens, car la majeure partie de la fortune personnelle est généralement investie dans un but spécifique pour la prévoyance professionnelle. Souvent, le rêve de son propre chez-soi n'est donc réalisable que si les moyens de la prévoyance professionnelle sont impliqués dans le financement de la propriété du logement. Il convient toutefois de noter que l'ensemble de l'apport personnel minimal ne peut pas être perçu uniquement sur des fonds issus de la prévoyance professionnelle. Au moins les premiers 10% du prix d'achat doivent provenir d'autres sources (p.ex. argent liquide ou fonds du pilier 3a).

La présente feuille d'information vous renseigne sur les principaux points en rapport avec l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle. Avant l'acquisition d'un immeuble, il vaut la peine de procéder à une planification financière individuelle détaillée, dans laquelle l'emploi de moyens de la prévoyance peut également intervenir. Nos conseillers en prévoyance et finance vous assisteront volontiers.

Quels types d'encouragement à la propriété du logement existent-ils ?

La prévoyance professionnelle connaît deux types d'encouragement à la propriété du logement: le versement anticipé et la mise en gage. Lors du versement anticipé, l'avoir d'épargne (ce qu'on appelle la prestation de sortie) est entièrement ou partiellement touché en espèces. Lors de la mise en gage, il est cédé au créancier gagiste des droits de prévoyance en tant que garantie.

Dans quel but pouvez-vous investir vos moyens de prévoyance ?

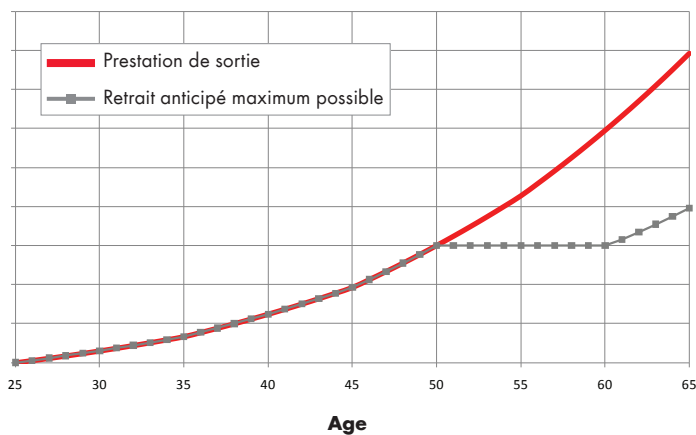
Le versement anticipé et la mise en gage sont admis pour l'acquisition ou la construction de propriété du logement en propriété seule ou en co-propriété ainsi qu'en propriété collective avec votre conjoint ou partenaire enregistré. Le remboursement de prêts hypothécaires, l'acquisition de bons de participation d'une coopérative de construction et d'habitation, ainsi que des investissements ajoutant de la valeur à votre propriété du logement existante sont également des possibilités.

Les moyens ne doivent être affectés qu'à la propriété du logement pour ses propres besoins. Le terme de «propres besoins» signifie que la propriété du logement est utilisée par la personne assurée à son domicile ou à son lieu de séjour habituel. Peu importe à cet égard que le domicile se trouve en Suisse ou à l'étranger. Toutefois, les fonds ne peuvent pas être affectés au financement d'appartements de vacances et de résidences secondaires.

Le retrait anticipé

Quel montant pouvez-vous retirer par anticipation?

Age	Retrait anticipé maximum
jusqu'à 50 ans	le montant de votre prestation de sortie actuelle
à partir de 50 ans	la prestation de sortie à l'âge de 50 ans ou la moitié de la prestation de sortie à l'âge du versement anticipé (la plus élevée des deux valeurs s'applique)



De quoi devez-vous en outre tenir compte lors du retrait anticipé?

- Un retrait anticipé doit s'élever à CHF 20 000.– au minimum (ne s'applique pas aux polices de libre passage et à l'acquisition de participations).
- Vous pouvez demander un retrait anticipé tous les cinq ans, mais la dernière fois trois ans avant la retraite. Si vous avez effectué des rachats facultatifs dans votre prévoyance, vous pouvez retirer par anticipation le montant correspondant au plus tôt après trois ans pour la propriété du logement.

- Si vous êtes marié ou vivez en partenariat enregistré, votre partenaire doit donner son consentement écrit au retrait anticipé.
- Le versement a lieu sur votre ordre directement au vendeur ou au prêteur. La loi n'autorise pas le versement à vous-même.
- Il faut mentionner dans le registre foncier que votre propriété a été financée au moyen de la prévoyance professionnelle. Ceci représente une restriction du droit d'aliéner qui garantit que le capital soit affecté à un but spécifique même en cas de vente ultérieure du logement en propriété.

Quand pouvez-vous ou devez-vous rembourser le retrait anticipé?

- Vous pouvez rembourser à bien plaisir le retrait anticipé jusqu'à trois ans avant la retraite, jusqu'à la survenance d'un autre cas de prévoyance (invalidité ou décès) ou jusqu'au paiement en espèces de la prestation de sortie. Le montant minimum d'un remboursement est de CHF 10 000.–.
- A la vente du logement en propriété, vous devez impérativement rembourser le retrait anticipé à l'institution de prévoyance, pour autant que vous ne réinvestissiez pas le capital au cours des deux années suivantes dans un logement en propriété à usage personnel.
- Vous devez aussi obligatoirement rembourser entièrement le retrait anticipé si vous voulez faire des achats facultatifs dans votre prévoyance.

Quelles sont les répercussions fiscales d'un retrait anticipé?

Le montant retiré par anticipation est imposable immédiatement en tant que prestation en capital de la prévoyance professionnelle. L'évaluation de l'impôt s'effectue en règle générale séparément du reste du revenu; le montant des impôts dépend de la législation cantonale applicable en matière

fiscale. Le montant retiré par anticipation ne peut pas être affecté au paiement des impôts.

Si vous remboursez le retrait anticipé, ce remboursement ne peut pas être déduit des impôts. Vous pouvez toutefois exiger de l'administration fiscale compétente qu'il vous soit remboursé les impôts payés sur le retrait anticipé proportionnellement au montant du remboursement.

Quelles sont les conséquences d'un retrait anticipé sur la couverture de prévoyance?

Vos prestations de vieillesse sont réduites du fait du retrait anticipé; elles ne peuvent être augmentées que si le retrait anticipé est remboursé.

Selon la structure de votre plan de prévoyance, un retrait anticipé entraîne aussi des pertes dans la couverture du risque en cas d'invalidité et de décès. Pour compenser des lacunes de prévoyance, vous avez la possibilité d'une assurance complémentaire financée à titre privé.

Tableau synoptique du retrait anticipé

Les avantages	Les inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• Augmentation du capital propre• Réduction de la charge hypothécaire• intérêts débiteurs plus bas	<ul style="list-style-type: none">• Réduction des prestations de prévoyance• Imposition immédiate du capital• Déductibilité fiscale plus faible des intérêts débiteur• Pas de possibilité des rachat avant le remboursement du retrait anticipé

La mise en gage

Quelles prestations pouvez-vous mettre en gage?

Vous pouvez céder au créancier gagiste les prétentions suivantes issues de la prévoyance professionnelle, en tant que garantie supplémentaire :

- prestations de prévoyance dans la vieillesse, en cas d'invalidité ou de décès
- un montant jusqu'à concurrence de votre prestation de sortie actuelle. Pour les personnes de plus de 50 ans, les mêmes restrictions s'appliquent au retrait anticipé. Pour la mise en gage, il n'est pas fixé de montant minimum.

A quoi devez-vous faire attention en outre lors de la mise en gage?

- Une mise en gage peut avoir lieu pour la dernière fois trois ans avant la retraite.
- Pour qu'une mise en gage soit valable, vous devez vous annoncer par écrit à votre institution de prévoyance. Si vous êtes marié-e ou vivez en partenariat enregistré, votre partenaire doit donner son consentement écrit à la mise en gage.
- Aussi longtemps que vous respectez les obligations dans le cadre de l'hypothèque, aucun impôt ne sera dû lors de la mise en gage et la couverture de prévoyance ne sera pas réduite. Toutefois, si le gage doit être réalisé, ceci a les mêmes effets qu'un retrait anticipé.
- Du fait de la mise en gage, certaines des possibilités prévues par le règlement dans le traitement de vos fonds de prévoyance sont restreintes. Ainsi, en ce qui concerne la somme mise en gage, l'accord du créancier gagiste est nécessaire dans les cas suivants :
 - versement en espèces de la prestation de sortie
 - versement des prestations de prévoyance
 - transfert d'une partie de la prestation de sortie en cas de divorce ou dissolution d'un partenariat enregistré

Tableau synoptique de la mise en gage

Les avantages	Les inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• Maintien de la couverture de prévoyance• Avantages fiscaux du fait du différé de l'amortissement• Besoin en capital propre plus faible (possibilité de prêt plus élevé)	<ul style="list-style-type: none">• Plus forte charge d'intérêts débiteurs• Pour certains processus, l'accord du créancier gagiste est nécessaire

Swisscanto Fondation collective des Banques Cantonales
St. Alban-Anlage 26, Case postale 3855, 4002 Bâle
Téléphone 058 280 26 66
Fax 058 280 29 77

Informations complémentaires sur

www.swisscanto-fondations.ch

