

Fiche d'information sur l'encouragement à la propriété du logement

Depuis le 1er janvier 1995, il est possible de retirer ou de mettre en gage un capital d'épargne issu de la caisse de pension pour l'obtention d'un logement en propriété.

**Des questions?
Contactez-nous**

+41 58 422 50 00
info@tellcopk.ch

Bases légales

Les détails sont régis par les articles des lois suivants :

- Art. 331d – 331e CO (droit des obligations)
- Art. 30a – 30g et 83a LPP (loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité)

OEPL (ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle)

Les conditions suivantes s'appliquent à la mise en gage :

1. La personne qui demande le versement anticipé doit être assurée activement ;
2. La mise en gage peut porter au maximum sur l'avoir de prévoyance disponible.

But d'utilisation

Les buts suivants donnent droit au retrait ou à la mise en gage de l'avoir de la prévoyance professionnelle :

- Achat d'un logement en propriété (maison individuelle ou appartement en propriété) constituant le domicile principal du propriétaire. Il n'est pas possible de financer des résidences secondaires ou des maisons de vacances.
- Amortissement d'hypothèques.
- Investissements augmentant ou maintenant la valeur du logement en propriété. Le financement de l'entretien normal ou des intérêts hypothécaires n'est pas autorisé.
- Acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation, pour des biens immobiliers occupés par leur propriétaire.

Réglementations spéciales / administratives

Jusqu'à l'âge de 50 ans, la totalité de l'avoir de prévoyance peut être retirée ou mise en gage. À partir de 50 ans, le plus élevé des deux montants suivants peut être retiré ou mis en gage :

1. La totalité de l'avoir de vieillesse constitué jusqu'à l'âge de 50 ans, ou
2. la moitié de l'avoir de vieillesse disponible.

Pour l'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation ou de participations similaires, aucun montant minimum n'est fixé.

Pour un versement anticipé ou une mise en gage, la demande « Encouragement à la propriété du logement » dûment remplie et signée doit être envoyée avec les documents nécessaires.

Si un retrait ou une mise en gage est possible, Tellco pk fait inscrire une restriction du droit d'aliéner au registre foncier. Celle-ci empêche la vente du bien immobilier tant que le montant du versement anticipé n'a pas été remboursé.

Le versement effectif du retrait anticipé n'a lieu qu'après le transfert de propriété et l'inscription de la restriction du droit d'aliéner au registre foncier. Prévoyez donc impérativement assez de temps pour le règlement du versement anticipé.

Les personnes mariées ou vivant en partenariat enregistré ont besoin de l'accord de leur conjoint/ partenaire. Elles doivent donc signer ensemble la demande et faire authentifier les signatures. Les personnes non mariées doivent joindre à leur demande une attestation officielle d'état civil.

Conditions préalables

Pour un versement anticipé, l'ensemble des points suivants doivent être réunis :

1. La personne qui demande le versement anticipé doit être assurée activement ;
2. L'avoir de prévoyance doit s'élever au minimum à CHF 20'000 ;
3. Aucun rachat n'a été effectué au cours des trois dernières années ;
4. Aucun versement anticipé n'a été effectué au cours des cinq dernières années ;
5. L'âge réglementaire du départ à la retraite doit être atteint dans trois ans ou plus.

Conséquences

Versement anticipé

Le versement de l'avoir de vieillesse réduit la rente de vieillesse ou le capital-vieillesse probable au moment du départ à la retraite. Selon le plan de prévoyance, les prestations d'assurance en cas d'invalidité (rente d'invalidité et rente pour enfant) ou en cas de décès (rente de partenaire, rente d'orphelin et capital-décès) peuvent aussi être nettement plus faibles. Nous vous procurerons volontiers une assurance complémentaire si vous souhaitez compenser les pertes d'assurance.

Le capital retiré doit être imposé lors du versement. L'avoir de prévoyance versé ne peut toutefois pas être utilisé à cet effet. Le montant des impôts est déterminé par le canton de résidence, l'administration fiscale compétente peut vous fournir des informations plus précises.

La personne assurée doit également prendre en charge les frais d'inscription au registre foncier (restriction du droit d'aliéner).

Avant de pouvoir effectuer à nouveau des rachats bénéficiant d'avantages fiscaux, le versement anticipé doit être entièrement remboursé. Lors du remboursement, la personne assurée peut toutefois demander le remboursement des impôts versés auparavant. Cela doit se faire dans les trois ans suivant le remboursement.

Le remboursement peut être effectué en tout ou partie. Les remboursements partiels doivent s'élever au minimum à CHF 10.000.

Lors de l'amortissement d'une hypothèque, il faut savoir que cela peut avoir une influence sur l'impôt sur le revenu.

Si le bien immobilier est vendu ou n'est plus habité par le propriétaire, le versement anticipé doit être remboursé. Il en va de même pour les parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation.

Mise en gage

Il est possible de mettre en gage un montant fixe ou la totalité du droit à toutes les prestations de prévoyance actuelles et futures.

Une mise en gage présente les avantages suivants :

1. La mise en gage est exonérée d'impôt.
2. La couverture de prévoyance complète est maintenue (exception: réalisation du gage).
3. Il est possible d'effectuer des rachats bénéficiant d'avantages fiscaux.

Dans de nombreux contrats de mise en gage, vous acceptez automatiquement un versement de l'avoir de vieillesse en cas de prestation ou de départ à la retraite. Cela signifie que le créancier gagiste décidera, à l'échéance d'une prestation de prévoyance (cas d'invalidité, de décès ou départ à la retraite), si cet avoir sera versé sous forme de rente ou de capital.

Réalisation du gage

En cas de réalisation du gage, la situation est similaire à celle d'un versement anticipé :

- Des impôts sont prélevés sur le montant réalisé.
- Les rachats des trois dernières années sont annulés (fiscalement). Cela signifie que les économies réalisées sur l'impôt sur le revenu sont réclamées rétroactivement par l'administration fiscale.