

Aide-mémoire pour l'exécution de l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle

1. Bases légales

1.1. Conditions préalables

Les fonds de la prévoyance professionnelle peuvent être utilisés aux fins suivantes :

- Acquisition et construction du logement en propriété ;
- Participation à un logement en propriété ;
- Remboursement d'emprunts hypothécaires ;
- Financement des travaux de rénovation ou d'autres travaux importants qui apportent une plus-value au logement.

Le financement de l'entretien normal ou des intérêts hypothécaires n'est pas admis. Un seul objet peut être financé à la fois. L'objet financé doit servir aux besoins propres (pas de résidence secondaire ou de vacances).

1.2. Objets autorisés

Est considéré comme logement en propriété celui qui remplit les conditions suivantes :

Objets autorisés

- Appartement
- Maison individuelle

Formes autorisées (propriété directe)

- Propriété
- Copropriété, à savoir propriété par étages
- Droit de superficie indépendant et durable

Formes autorisées (propriété indirecte)

- Acquisition de titres de participation à une coopérative d'habitation
- Acquisition d'actions d'une société anonyme de locataires
- Octroi d'un prêt à une société construisant des logements d'utilité publique

1.3. Utilisation / Condition préalable

Il existe deux variantes d'utilisation : le versement anticipé et le nantissement des prétentions de prévoyance. La condition préalable est une pleine capacité de travail.

1.4. Montant minimum et maximum / Délais

Le montant maximum disponible pour l'encouragement à la propriété du logement correspond, jusqu'à l'âge de 50 ans, à la prestation de sortie acquise dans son entier. Après l'âge de 50 ans, le montant maximum disponible est la prestation de sortie acquise à 50 ans ou la moitié de la prestation de sortie au moment du versement anticipé. En lieu et place de la prestation de sortie, on peut aussi nantir les prestations de prévoyance.

La possibilité d'un versement anticipé peut être utilisée jusqu'à 3 ans avant la naissance de la prétention aux prestations de vieillesse. Le versement anticipé peut être effectué à plusieurs reprises. Le versement anticipé minimal est de CHF 20'000 (pour les titres de participation, un montant inférieur est admis). Il y a un délai d'attente minimum de 5 ans entre deux versements anticipés. En cas de versement anticipé ou de nantissement, le consentement écrit du conjoint est nécessaire.

1.5. Réductions des prestations

Les prestations assurées sont réduites dans la mesure de la prétention de prévoyance versée en avance ou nantie. Il est recommandé à l'assuré de faire examiner sa situation personnelle de prévoyance et éventuellement de conclure une assurance complémentaire privée. Les frais de cette assurance complémentaire doivent être pris en charge par l'assuré.

1.6. Restriction du droit de disposer

Afin de garantir le but de prévoyance en cas de versement anticipé ou de réalisation de gage, une restriction du droit de disposer est inscrite au registre foncier, qui constate qu'en cas d'aliénation du logement en propriété, le montant versé à l'avance doit être remboursé à la caisse de pension. La restriction au droit d'aliéner ne peut être radiée par l'assuré qu'après le remboursement du versement anticipé, mais au plus tard trois ans avant la naissance de la prétention à la prestation de vieillesse.

La caisse de pension informe les assurés en détails sur les possibilités et les conséquences de l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle. Elle est responsable de l'exécution et de la surveillance des mesures à prendre ; à cet effet, elle se fonde sur le règlement établi par le conseil de fondation pour l'exécution de la loi sur l'encouragement à la propriété du logement.

2. Encouragement à la propriété du logement et impôts

2.1. Imposition

Le versement anticipé et la réalisation de gage ont pour conséquence l'imposition simultanée de l'avoir de prévoyance. L'autorité fiscale compétente renseigne sur le montant de l'impôt. L'assuré doit absolument conserver le bordereau d'impôts !

2.2. Remboursement des impôts

En cas de remboursement du versement anticipé, le montant d'impôts payé est restitué sans intérêts. S'il y a plusieurs versements anticipés, lors de leur remboursement la restitution des impôts payés a lieu selon l'ordre des versements anticipés payés. Le même ordre s'applique lorsque plusieurs cantons sont concernés.

Pour le remboursement du montant d'impôts, une demande écrite doit être adressée à l'autorité fiscale qui l'a perçu. Le demandeur doit présenter une attestation concernant

- le remboursement;
- le capital de prévoyance investi dans le logement en propriété;
- le montant des impôts payés à la Confédération, au canton et à la commune.

3. Remboursement du versement anticipé

3.1. Remboursement obligatoire

L'assuré ou ses héritiers doivent rembourser le montant reçu à l'institution de prévoyance lorsque :

- le logement en propriété est aliéné;
- ce logement en propriété est assorti de droits qui équivalent économiquement à une aliénation;
ou
- aucune prestation de prévoyance n'est due au décès de l'assuré.

3.2. Remboursement facultatif

En principe, l'assuré peut d'ailleurs rembourser le montant reçu en tout temps. Le remboursement est autorisé :

- jusqu'à trois ans avant la naissance de la prétention aux prestations de vieillesse ;
- jusqu'à la réalisation d'un autre cas de prévoyance ; ou
- jusqu'au paiement en espèces de la prestation de libre-passage.

3.3. Dispositions générales

Si, dans le cadre du versement anticipé, l'assuré souhaite à nouveau, dans les deux ans, utiliser le produit de l'aliénation de son logement en propriété pour son logement en propriété, il peut verser ce montant à une institution de libre-passage.

En cas d'aliénation du logement en propriété, le devoir de remboursement est limité à la recette. Le produit correspond au prix de vente sous déduction des dettes garanties par des hypothèques et des charges dues par le vendeur aux termes de la loi. Pour le calcul du produit, les obligations de prêt antérieures à la vente du logement en propriété ne sont pas prises en considération, à moins que la personne assurée n'amène la preuve que celles-ci étaient nécessaires au financement de la propriété du logement.

En cas de remboursement, l'institution de prévoyance accorde à l'assuré une prétention plus élevée selon son règlement.