

Dispositions exécutoires sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle

1. De quoi s'agit-il?

La loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle est en vigueur depuis le 1er janvier 1995. La loi permet aux assurés d'utiliser des moyens de la caisse de pension (ci-après SHP) pour l'acquisition d'un logement à usage personnel jusqu'à trois ans avant l'âge ordinaire de la retraite. L'assuré obtient de la sorte du capital propre additionnel.

La présente information a pour but d'exposer non seulement les possibilités qu'ouvre l'application de la loi, mais aussi les limites, les conséquences et les obligations qui vont de pair.

2. But de l'utilisation

Les moyens de la SHP peuvent faire l'objet d'un versement anticipé ou d'une mise en gage aux fins suivantes:

- pour l'acquisition de la propriété d'un logement habité personnellement et durablement par la personne assurée et qui fait donc office de domicile principal. Les maisons individuelles et les appartements en propriété entrent dans cette définition, mais pas les maisons de vacances ou les appartements secondaires.
- pour l'acquisition de parts d'une coopérative de construction et d'habitation ou l'engagement dans des formes similaires de participation, si un appartement ainsi financé est à usage personnel (domicile principal).
- pour l'amortissement de prêts hypothécaires grevant un logement à usage personnel (domicile principal).
- pour l'acquisition d'un terrain à bâtir, si le logement en propriété y est construit dans un délai d'un an.

3. Versement anticipé (paiement en espèces)

3.1 Versement anticipé

3.1.1 Montant du versement anticipé

- La hauteur du capital disponible correspond, jusqu'à l'âge de 50 ans, au montant de la prestation de libre passage du moment. A partir de l'âge de 50 ans, le montant disponible correspond à la prestation de libre passage calculée à l'âge de 50 ans ou à la moitié de la prestation de libre passage disponible, si cette dernière somme est supérieure.
- Le montant se réduit par ailleurs de la totalité des versements effectués par l'assuré à titre volontaire au cours de trois années antérieures.
- Le versement anticipé est de CHF 20'000.00 au minimum.
- Un versement anticipé n'est possible que tous les cinq ans au plus.

3.1.2 Preuve de l'utilisation

La SHP verse directement les sommes correspondantes aux créanciers de la personne assurée, avec l'accord de celle-ci, tels que les vendeurs, les constructeurs, la banque, les prêteurs, etc., sur présentation des justificatifs correspondants. Le versement à l'assuré sur un compte privé n'est pas permis, à moins que celui-ci ne soit en mesure de prouver qu'il a payé les artisans par ses propres moyens.

3.1.3 Délai de paiement

La SHP effectue le versement anticipé 1 mois au plus tôt et 6 mois au plus tard après que la personne assurée a fait valoir son droit.

Conformément à l'art. 46, alinéa 6, du règlement sur la prévoyance, le Conseil de fondation peut décider de limiter ou de suspendre les versements anticipés EPL en période de découvert.

Dispositions exécutoires sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle, page 2

3.1.4 Modalités de comptabilisation

En cas de versement anticipé pour la propriété du logement, l'avoir du compte de rachat « pour retraite anticipée » est utilisé en premier, puis l'avoir du compte de rachat « normal » en second. Si le versement anticipé excède les avoirs disponibles sur les comptes de rachat, la différence est prise sur l'avoir d'épargne vieillesse. L'avoir LPP est lui aussi grevé et se réduit dans les proportions correspondantes.

3.2. Conséquences

3.2.1 Réduction des prestations

- L'avoir d'épargne vieillesse se réduit du montant des versements anticipés effectués jusqu'à l'âge de la retraite, rémunération comprise, et les prestations de vieillesse diminuent de façon correspondante.
- Les prestations d'invalidité et de survivants dues pendant la vie active ne sont généralement pas réduites, à moins que l'assurance en question ne relève d'une annexe conformément à laquelle les prestations d'invalidité et de survivants ne sont pas calculées en pourcentage du salaire assuré, mais en fonction du capital vieillesse projeté au moment du départ ordinaire à la retraite.

Tout assuré doit être conscient des conséquences financières d'un versement anticipé EPL, à savoir une rente de vieillesse moindre par la suite, un capital inférieur au moment de la retraite, voire, exceptionnellement, une réduction des prestations d'invalidité et de survivants.

3.2.2 Conséquences fiscales

Le versement anticipé doit s'imposer sans délai. La SHP est tenue de déclarer le versement anticipé à l'administration fiscale. Les modes d'imposition et les tarifs pouvant varier d'un canton à l'autre, l'impôt dû varie lui aussi. Prière de se renseigner auprès de l'administration fiscale du lieu de résidence.

En cas de remboursement ultérieur du versement anticipé, les sommes correspondantes ne peuvent se déduire des impôts, mais l'assuré peut réclamer dans un certain délai l'impôt payé à l'origine, sans les intérêts. Il faut donc soigneusement conserver tous les justificatifs; le droit de réclamer l'impôt payé à l'origine échoit 3 ans après le remboursement (partiel) d'un versement anticipé EPL.

Si le versement sert à amortir l'hypothèque, il faut savoir que la réduction qui en résulte influence directement l'impôt sur le revenu, puisque la dette est moindre.

3.3. Garantie du but de la prévoyance

La SHP est tenue de requérir au registre foncier la mention du versement anticipé effectué pour l'accession à la propriété d'un logement en Suisse. Le registre foncier inscrit une restriction du droit d'aliéner sur le bien immobilier correspondant. **Les frais d'inscription au registre foncier sont à la charge de l'assuré concerné.**

3.4. Remboursement

L'assuré est tenu de rembourser le versement anticipé à la SHP s'il procède à la vente du logement ou le loue à des tiers. La condition du besoin personnel n'est plus remplie dans les deux cas.

Un remboursement est par ailleurs possible à titre volontaire jusqu'à l'âge ordinaire de la retraite; le montant minimum du remboursement est fixé à CHF 10'000.00.

3.5. Frais administratifs

La SHP facture des frais administratifs de CHF 400.– à chaque versement anticipé pour la propriété du logement.

La redevance en question n'inclut pas d'éventuels frais externes (comme l'inscription au registre foncier de la restriction du droit d'aliéner), qui sont également à la charge du requérant.

Dispositions exécutoires sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle, page 3

4. Mise en gage

Tant le droit aux prestations de prévoyance (rente d'invalidité, rente de vieillesse, rente de conjoint/partenaire) que le droit à une somme jusqu'à concurrence de la prestation de libre passage peuvent être mis en gage. Le montant de la mise en gage est plafonné au même titre que le montant du versement anticipé.

La mise en gage ne réduit pas la protection dont bénéficie la prévoyance, à moins qu'une réalisation du gage ne s'impose. La créancière (banque) assume la totalité du risque en cas de mise en gage.

Les avantages que présente la mise en gage sont évidents:

- La prévoyance vieillesse est préservée dans son intégralité. Elle est uniquement amputée si la propriété doit faire l'objet d'une réalisation forcée.
- Les intérêts passifs peuvent continuer de se déduire des impôts sur l'emprunt hypothécaire supérieur. Cette déduction est plus élevée pour la mise en gage que pour le versement anticipé, qui est considéré comme du capital propre et se fiscalise en conséquence à un taux réduit.
- Contrairement à la pratique dont fait l'objet le versement anticipé, le fisc n'impose pas la mise en gage comme du capital. L'impôt correspondant serait uniquement dû dans le cas d'une éventuelle réalisation forcée.

5. Demande de versement anticipé et de mise en gage

- Une **demande écrite** doit être adressée à la SHP.
- Si la personne assurée est **mariée ou vit sous le régime du partenariat, le consentement officiel/authentifié du conjoint est requis.**
- Un versement anticipé ou une mise en gage lors de l'acquisition d'un logement par des **concubins** est uniquement possible pour une copropriété.
- Si la personne assurée n'est pas marié(e), nous avons besoin d'une attestation actuelle (pas plus de 6 mois) de l'état civil, par exemple une confirmation de l'état civil enregistré.
- Le but de l'utilisation des fonds ainsi que le besoin personnel doivent être prouvés.

6. Obligation d'informer faite à l'institution de prévoyance et responsabilité personnelle de l'assuré

La SHP informe l'assuré sur demande écrite

- du capital de prévoyance maximum dont il dispose pour l'accession à la propriété du logement,
- de la réduction de prestations qu'entraîne un versement anticipé ou une mise en gage,
- de l'obligation fiscale qu'entraîne le versement anticipé ou la mise en gage.

En cas d'acquisition d'un logement, il faut veiller à disposer de fonds propres suffisants.

Une règle d'or dit que les frais d'habitation ne doivent pas excéder un tiers du revenu mensuel brut.

En fin de compte, il appartient à l'assuré de décider s'il veut mettre à profit ces options, qui recèlent un certain risque, ou s'il préfère ne pas toucher à sa prévoyance professionnelle. La SHP décline toute responsabilité à cet égard.

Prière d'adresser toute question ou demande à:

Pensionskasse SHP, Case postale, 8953 Dietikon 1
Tél. 044 268 90 60, info@pkshp.ch