

Encouragement à la propriété du logement

But

La propriété du logement est une forme de prévoyance vieillesse. C'est pourquoi, la loi prévoit l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle. Vous pouvez retirer ou mettre en gage votre capital épargne pour l'acquisition et la construction d'un logement en propriété, la participation à un logement en propriété ou le remboursement total ou partiel d'un prêt hypothécaire.

Conditions

- Un versement anticipé peut être obtenu jusqu'à 3 ans avant la retraite ordinaire.
- Vous possédez votre pleine capacité de travail.
- Vous habitez vous-même l'immeuble. Les résidences secondaires et maisons de vacances ne font pas l'objet de l'encouragement à la propriété du logement.
- Pour l'acquisition de parts sociales, le règlement de la coopérative de construction et d'habitation doit prévoir qu'au cas où la personne assurée quitte la coopérative, les fonds de prévoyance versés par elle seront virés à une autre coopérative de construction et d'habitation ou à une institution de prévoyance.
- Vous devez informer immédiatement la fondation lorsque la condition de l'usage personnel n'est plus remplie.
- Le montant à disposition correspond, pour les personnes de moins de 50 ans, à l'intégralité du droit à la prestation de sortie et, pour les personnes de plus de 50 ans, à la moitié du droit à la prestation de sortie actuelle ou à l'intégralité du droit à la prestation de sortie en vigueur à l'âge de 50 ans.
- Le montant minimal d'un versement anticipé est de CHF 20 000.– (exception: acquisition de parts sociales dans une coopérative de construction et d'habitation).
- Les rachats effectués dans les 3 années précédant le versement anticipé ne peuvent pas être utilisés pour le versement anticipé (apport et intérêts).
- La propriété commune n'est possible qu'entre conjoints ou partenaires enregistrés.
- Un versement anticipé ne peut être demandé que tous les 5 ans.
- La demande de versement anticipé ou de mise en gage doit être remise à la fondation avec le formulaire officiel et il n'y est fait suite qu'après réception de tous les documents nécessaires.
- En signant la demande, vous autorisez la fondation à prendre directement contact avec les autorités et établissements bancaires concernés.

Conséquences pour la prévoyance

- Un versement anticipé ou une éventuelle réalisation de gage entraîne une diminution du capital épargne et exerce une influence sur le montant des prestations. Pour calculer les prestations après l'obtention d'un versement anticipé, veuillez vous adresser à votre institution de prévoyance.
- Les rachats facultatifs ne sont à nouveau possibles qu'après le remboursement intégral du versement anticipé.
- En cas d'éventuelle vente, le risque d'une diminution de valeur est assumé par la personne assurée.

Versement anticipé

Le versement anticipé permet de créer un capital propre qui sert de base financière supplémentaire et permet de réduire les intérêts à payer. Pour les personnes mariées et les partenaires enregistrés, le consentement écrit et authentifié officiellement du conjoint/partenaire est nécessaire. La fondation verse le montant au plus tôt 1 mois et au plus tard 6 mois après la réception de la demande. Le versement est effectué sur le compte que vous aurez indiqué (compte du vendeur, compte hypothécaire, mais pas le compte privé de la personne assurée). Vous inscrirez les données dans le formulaire de demande. En payant le montant, la fondation requiert la mention d'une restriction du droit d'aliéner auprès du registre foncier. En cas de divorce, le versement anticipé est considéré comme prestation de sortie et il est compris dans le calcul de l'avoir acquis durant le mariage.

Remboursement

Un remboursement, y compris par acomptes, est permis jusqu'à la naissance du droit réglementaire aux prestations de vieillesse. Le montant minimal de chaque remboursement est de CHF 10 000.-. Un remboursement du versement anticipé entraîne une augmentation de votre capital épargne.

Le versement anticipé doit être remboursé en cas d'aliénation du logement en propriété. Le transfert à des bénéficiaires selon le droit de la prévoyance (conjoint, enfants) n'est pas considéré comme aliénation.

Si vous souhaitez à nouveau affecter le versement anticipé à un logement en propriété dans les 2 ans suivant une aliénation, vous pouvez réclamer le virement du montant sur un compte de libre passage. Vous devez le mentionner dans le contrat de vente et documenter le remplacement par écrit.

Après le remboursement intégral du versement anticipé ou la survenance d'un cas de prévoyance, vous pouvez faire radier la mention de la restriction du droit d'aliéner.

En cas de décès d'assurés n'entraînant pas l'échéance de prestations pour survivants, les héritiers doivent rembourser l'intégralité du versement anticipé.

Impôts

Le versement anticipé est soumis à l'impôt par la Confédération et les cantons séparément du reste des revenus, comme une prestation en capital issue de la prévoyance. La fondation communique le versement anticipé ainsi qu'un éventuel remboursement à l'Administration fédérale des contributions. En cas de remboursement, vous pouvez réclamer la restitution des impôts payés lors du versement anticipé. L'impôt à la source en cas de versement à l'étranger est directement déduit du versement anticipé par la fondation. La personne assurée peut demander le remboursement de cet impôt. Une mise en gage n'entraîne pas d'imposition. De plus amples informations sont disponibles auprès du service des contributions.

Mise en gage

La mise en gage de fonds de prévoyance permet d'obtenir un taux inférieur pour la deuxième hypothèque ou d'en différer l'amortissement. Le capital épargne ne subit aucune modification lors de la mise en gage.

Néanmoins, si le gage est réalisé avant la survenance d'un cas de prévoyance ou avant le versement en espèces de la prestation de sortie, les conséquences sont similaires à celles d'un versement anticipé en ce qui concerne la diminution des prestations, la fiscalité, l'inscription au registre foncier et le remboursement.

Frais

Les dépenses liées au versement anticipé et à la mise en gage vous sont facturées.

Divers

Aucun droit ne peut être déduit de la présente notice d'information. Dans le cas particulier, les dispositions du règlement et les bases légales y relatives sont déterminantes.

Il s'agit des art. 30a-f et 83a LPP, de l'Ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (OEPL) et de l'art. 331d s. CO.

Documents pour la demande

Les personnes non mariées doivent envoyer un certificat individuel de l'état civil actuel; il peut être demandé auprès de l'administration communale. Pour les personnes mariées et les partenaires enregistrés, la signature du conjoint/partenaire doit être légalisée.

Versement anticipé – acquisition:

- Copie du contrat de vente signé et authentifié par un notaire ou une garantie de remboursement de la banque ou d'un notaire au cas où le contrat d'achat ne serait pas conclu
- Confirmation écrite du compte hypothécaire / compte du vendeur

Versement anticipé – construction:

- Contrat de vente valable / extrait actuel du registre foncier (pays)
- Contrat de prêt (crédit de construction)
- Contrat d'entreprise
- Autorisation de construire

Versement anticipé – remboursement de l'hypothèque:

- Extrait actuel du registre foncier
- Extrait actuel du compte hypothécaire

Versement anticipé – acquisition de parts sociales:

- Parts sociales en original (sont conservées auprès de l'institution de prévoyance)
- Confirmation de la coopérative de construction et d'habitation
- Statuts

Investissements dans la propriété du logement (locaux d'habitation)

- Extrait actuel du registre foncier
- Déclaration des investissements et confirmations détaillées des commandes

Pour les investissements plus importants (plusieurs artisans impliqués), nous recommandons un règlement via un compte de construction. Les factures des artisans déjà payées ne peuvent pas être remboursées par un retrait anticipé.

Mise en gage:

- Contrat de gage (avis de mise en gage)
- Copie du contrat de vente signé et authentifié par un notaire ou extrait actuel du registre foncier