

Encouragement à la propriété

Directives pour l'encouragement à la propriété du logement
au moyen de la prévoyance professionnelle

Valable dès le 1^{er} janvier 2015



Vorsorgestiftung VSAO
Fondation de prévoyance ASMAC

Pour améliorer la lisibilité de ce texte, nous renonçons à mentionner la forme féminine.

Fondation de prévoyance ASMAC

Kollerweg 32 | Case postale 389 | CH-3000 Berne 6

N° Téléphone.: +41 31 350 46 00

N° Fax: +41 31 350 46 01

Internet: www.fondation-asmac.ch

E-mail: info@vorsorgestiftung-vsao.ch

Table des matières

1.	De quoi s'agit-il?	4
2.	À quelle fin le capital vieillesse peut-il être utilisé?	4
3.	Comment le capital vieillesse disponible peut-il être utilisé?	4
4.	Qui peut procéder à un retrait anticipé ou à une mise en gage?	4
5.	Montant maximal de la prétention	5
6.	Montant minimal pour le retrait anticipé	5
7.	Enregistrement d'une restriction de vente au registre foncier	5
8.	Incidences sur la prévoyance	6
8.1	Retrait anticipé	6
8.2	Mise en gage	6
9.	Conséquences sur le plan fiscal	6
10.	Remboursement du retrait anticipé	7
11.	Conséquences lors de changement d'institution de prévoyance	7
12.	Démarche à entreprendre	7
12.1	Retrait anticipé	7
12.2	Mise en gage	8
13.	Réglementation des signatures	8
14.	Frais	8
15.	Avantages et désavantages en bref	8
15.1	Retrait anticipé	8
15.2	Mise en gage	9
16.	Dispositions finales	9

1. De quoi s'agit-il?

En date du 1er janvier 1995, la loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (EPL) est entrée en vigueur. Ainsi fut donnée la possibilité d'utiliser en complément, pour la propriété du logement à usage propre, une nouvelle source de financement au moyen du capital de prévoyance épargné.

2. À quelle fin le capital vieillesse peut-il être utilisé?

Le capital épargne vieillesse peut être utilisé comme suit:

- a. pour l'acquisition, la construction, l'extension et la transformation ainsi que pour la rénovation d'une propriété de logement habitée en permanence par la personne assurée elle-même. Ceci concerne des maisons familiales et des appartements en propriété, mais non des maisons ou des appartements de vacances
- b. pour l'amortissement ou le remboursement d'hypothèques, mais non pour le paiement d'intérêts hypothécaires pour la propriété de logement à usage propre
- c. pour l'acquisition de bons de participation dans une coopérative d'habitation et société de construction ou autres participations similaires

3. Comment le capital vieillesse disponible peut-il être utilisé?

En principe un retrait anticipé autant qu'une mise en gage sont possibles.

Lors d'un retrait anticipé, le capital épargne vieillesse est perçu entièrement ou partiellement.

Lors d'une mise en gage, les prestations de prévoyance sont offertes en garantie au créancier hypothécaire. Peuvent être mis en gage:

- a. l'ensemble des prétentions aux prestations de vieillesse, d'invalidité ou de décès, actuelles ou futures, dans le cadre des prescriptions légales
- b. Un montant fixé jusqu'à hauteur de la prestation de sortie

4. Qui peut procéder à un retrait anticipé ou à une mise en gage?

La personne assurée activement auprès de la Fondation de prévoyance ASMAC peut prétendre au retrait anticipé ou à la mise en gage de prestations d'assurance pour l'encouragement à la propriété du logement. Les conditions et l'étendue de la prétention se conforment aux dispositions légales.

Le retrait anticipé ou la mise en gage ne peuvent être revendiqués que lorsque la personne assurée est elle-même propriétaire. Lors de copropriété, le retrait anticipé ne peut être supérieur à la part de la copropriété de l'habitation à usage propre. Un retrait anticipé ou une mise en gage lors de propriété collective ne sont possibles qu'entre conjoints ou en cas de partenariat enregistré.

5. Montant maximal de la prétention

Jusqu'à l'âge de 50 ans, il est possible d'effectuer un retrait anticipé ou une mise en gage pour un montant équivalent au maximum à la hauteur de la prestation de sortie actuelle.

A partir de 50 ans, le montant maximal correspond soit à la prestation de sortie au 31 décembre de l'année au cours de laquelle la personne assurée atteint l'âge de 50 ans, soit, si ce montant est supérieur, au maximum à la moitié de la prestation de sortie actuelle.

Exemple:

A l'âge de 50 ans, une personne assurée a droit à une prestation de sortie de CHF 100 000. Sont donc disponibles au maximum pour l'encouragement à la propriété du logement CHF 100 000.

Trois ans plus tard, à l'âge de 53 ans, la prestation de sortie comprend déjà CHF 160 000. Sont toujours disponibles pour le retrait anticipé que les CHF 100 000, puisque la moitié de CHF 160 000 ne comprend que CHF 80 000.

Six ans plus tard, à l'âge de 56 ans, la prestation de sortie s'élève à CHF 220 000. Sont disponibles à présent pour le retrait anticipé CHF 110 000, c'est-à-dire la moitié de la prestation de sortie de CHF 220 000.

6. Montant minimal pour le retrait anticipé

Pour le retrait anticipé, le montant minimal est de CHF 20 000. De plus, des retraits ne sont autorisés que tous les cinq ans. Pour l'acquisition de bons de participation dans des coopératives d'habitations et sociétés de construction ou de participations similaires, il n'y a pas de montant minimal.

7. Enregistrement d'une restriction de vente au registre foncier

Suite à un retrait anticipé, la Fondation de prévoyance ASMAC procède à l'enregistrement d'une restriction de vente auprès du registre foncier compétent. La restriction de vente sert à ce que le la propriété de logement ne puisse être vendue qu'avec l'accord de la Fondation de prévoyance ASMAC.

La Fondation de prévoyance ASMAC ne peut légalement donner son accord à la radiation de la restriction de vente que lorsque le remboursement du retrait anticipé est garanti par le produit de la vente. La restriction de vente reste enregistrée jusqu'au remboursement intégral du retrait anticipé.

8. Incidences sur la prévoyance

8.1 Retrait anticipé

Lorsque débute l'obligation de payer pour la Fondation de prévoyance ASMAC à l'âge de la retraite, la rente de vieillesse/le capital vieillesse seront réduits en fonction du montant du retrait anticipé, en tenant compte des intérêts.

En cas de décès de la personne assurée ou en cas d'invalidité, les prestations de prévoyance en cas de décès ou d'invalidité ne seront pas réduites, selon le règlement. Par contre, les prestations de vieillesse versées à la suite des prestations d'invalidité seront réduites à hauteur du montant du retrait anticipé.

8.2 Mise en gage

Étant donné qu'il n'y a pas de sortie de capital de la Fondation de prévoyance ASMAC lors de la mise en gage, les prétentions de rente restent inchangées. Il en est autrement uniquement si le créancier gagiste veut éventuellement faire utilisation du gage et exige le versement du gage par la Fondation de prévoyance ASMAC, dans le cas où la personne assurée ne remplirait plus les obligations fixées par le contrat de mise en gage. En cas de réalisation du gage, les conséquences sont les mêmes que lors d'un retrait anticipé. Après réalisation de la mise en gage et dans la mesure où le montant du gage est concerné, l'approbation écrite du créancier gagiste est indispensable pour

- a. le versement en espèces de la prestation de libre passage
- b. le versement de la prestation de prévoyance
- c. le transfert d'une partie de la prestation de libre passage à une institution de prévoyance du conjoint ou du partenaire en cas de divorce ou de rupture de partenariat enregistré.

9. Conséquences sur le plan fiscal

La mise en gage elle-même n'est pas imposable. Une imposition n'aura lieu qu'en cas d'éventuelle revendication du gage par le créancier gagiste.

Actuellement, le retrait anticipé est directement imposable, séparément d'autres revenus, auprès de la Confédération, du canton et de la commune. Les barèmes appliqués varient selon les cantons. De plus amples renseignements concernant les modalités et les barèmes d'imposition sont fournis par les offices cantonaux des impôts respectives. La Fondation de prévoyance ASMAC a l'obligation de déclarer les retraits anticipés à l'administration fédérale des impôts.

10. Remboursement du retrait anticipé

Le montant du retrait anticipé devra être remboursé à la Fondation de prévoyance ASMAC en cas de vente du logement en propriété, en cas de location à des tiers (il n'y a plus d'usage propre) ou en cas de décès de la personne assurée sans échéance d'une prestation de prévoyance. Si une réutilisation du montant à hauteur du retrait anticipé est envisagée, en l'espace de deux ans, pour l'accession à la propriété d'un logement, ce montant peut être versé sur un compte de libre passage ou une police de libre passage.

Un remboursement facultatif du retrait anticipé est possible durant les trois ans précédant le début de la prétention aux prestations de rente.

Le remboursement de l'impôt perçu sur le retrait anticipé peut être revendiqué auprès des autorités contribuable, sans intérêt. Le montant minimal d'un remboursement est de CHF 20 000 et doit être mentionné en tant que «remboursement de retrait anticipé» vis-à-vis de la Fondation de prévoyance ASMAC. L'impôt versé lors du retrait anticipé doit être revendiqué par la personne assurée au cours des trois ans suivant le remboursement.

Lorsque le retrait anticipé est remboursé ou lorsqu'il ne subsiste plus d'obligation de rembourser, la restriction de vente peut être radiée du registre foncier.

11. Conséquences lors de changement d'institution de prévoyance

Lorsqu'une personne assurée ayant effectué une mise en gage ou un retrait anticipé change d'employeur et d'institution de prévoyance, la Fondation de prévoyance ASMAC transmet toutes les informations nécessaires à la nouvelle institution de prévoyance afin que celle-ci puisse définir les conséquences actuarielles et contrôler le respect des prescriptions légales.

12. Démarche à entreprendre

12.1 Retrait anticipé

Remise du formulaire de demande pour un retrait anticipé à la Fondation de prévoyance ASMAC, avec les documents requis prouvant que le retrait anticipé du capital est destiné au financement d'un logement à usage propre (contrat de vente, contrat de prêt hypothécaire, extrait du registre foncier, et cetera). Par ailleurs, l'usage du retrait anticipé devra être précisé (acquisition, construction, extension, transformation ou rénovation d'une propriété de logement, participation à la propriété de logement ou remboursement de prêts hypothécaires) par le biais d'une confirmation de l'institution bénéficiaire du retrait anticipé (prêteur, banque, assurance) ou de la personne bénéficiaire (notaire, vendeur, ou autre de ce genre).

Le versement du retrait anticipé avant l'inscription du contrat de vente au registre foncier ne peut être effectué qu'à un notaire ou à l'institution assurant le financement, à condition que le notaire s'engage à ne transmettre le montant du retrait anticipé à l'institution ou à la personne bénéficiaire qu'après l'annonce du contrat de vente au registre foncier et qu'il annonce l'annotation de la restriction de vente lors de la remise du contrat de vente auprès du registre foncier.

Le retrait anticipé sera versé au bénéficiaire indiqué par la personne assurée, celui-ci devant répondre aux exigences légales.

Remarques

Le traitement du retrait anticipé dure environ un mois après réception de tous les documents requis.

12.2 Mise en gage

Pour autant que les exigences légales soient respectées, la banque qui procède au financement conclura un contrat de mise en gage avec la personne assurée.

Le créancier gagiste informe la Fondation de prévoyance ASMAC dans quelle mesure la personne assurée a mis en gage ses prétentions à la prestation de sortie respectivement à la prestation de prévoyance.

La résiliation du contrat de mise en gage devra être annoncée immédiatement par le créancier gagiste à la Fondation de prévoyance ASMAC.

Après réception du contrat de mise en gage et de l'annonce de la mise en gage, la Fondation de prévoyance ASMAC confirmera la mise en gage effectuée. La personne assurée doit remettre à la Fondation de prévoyance ASMAC une copie du contrat de vente signé.

13. Réglementation des signatures

Lors d'un retrait anticipé autant que lors d'une mise en gage, l'accord écrit du conjoint ou du partenaire est requis pour les personnes mariées ou lors de partenariat enregistré (voir formulaire de demande).

14. Frais

Les frais d'enregistrement et d'annulation de la restriction de vente sont à la charge de la personne assurée. Dans le cas d'une mise en gage, cet enregistrement ne sera effectué qu'au moment d'une éventuelle réalisation du gage.

15. Avantages et désavantages en bref

15.1 Retrait anticipé

Avantages	Désavantages
<ul style="list-style-type: none">– fonds propres supplémentaires	<ul style="list-style-type: none">– imposition immédiate– réduction de la prestation de vieillesse– restriction de vente– remboursement du retrait anticipé requis avant un rachat réglementaire

15.2 Mise en gage

Avantages	Désavantages
<ul style="list-style-type: none">– prêt supplémentaire possible– pas d'imposition– pas de réduction de la prestation de vieillesse– moratoire d'amortissement (amortissement indirect)	<ul style="list-style-type: none">– accord du créancier gagiste requis en cas de prétention au capital ou à la rente– pas de capital propre, mais garantie en cas d'endettement supplémentaire

16. Dispositions finales

Le Conseil de fondation a approuvé les présentes directives lors de sa séance du 19 novembre 2014. Elles entrent en vigueur au 1er janvier 2015 et remplacent les directives du 1er janvier 2013.

