

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

Depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur le libre passage dans la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LFLP) au 1^{er} janvier 1995, les assurés ont la possibilité d'utiliser une partie de leur prévoyance professionnelle pour financer la propriété d'un logement. Une telle utilisation des fonds de la caisse de pensions a cependant des conséquences importantes sur la prévoyance.

Lorsque des fonds de la prévoyance professionnelle peuvent être utilisés pour le financement, la charge financière (intérêts hypothécaires, frais d'amortissement, frais accessoires) doit être supportable pour la personne assurée.

Les dispositions légales sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle prévoient deux possibilités. Il s'agit de la mise en gage d'une part, et du versement anticipé de prestations de prévoyance ou de libre passage d'autre part.

Quel est le but de l'encouragement à la propriété du logement?

L'encouragement à la propriété du logement permet aux personnes assurées d'utiliser une partie de leurs fonds de la prévoyance professionnelle dans le but de financer un logement en propriété pour leurs propres besoins. Les fonds peuvent être utilisés pour:

- l'acquisition et la construction d'un logement.
- le règlement des obligations d'amortissement.
- l'amortissement volontaire de prêts hypothécaires.
- l'acquisition de parts sociales dans des coopératives d'habitation ou d'autres participations similaires.

Les fonds de la prévoyance professionnelle ne peuvent en revanche pas être utilisés pour le financement de l'entretien courant du logement ou pour le paiement des intérêts hypothécaires.

Qu'entend-on par logement en propriété (exigences légales)?

En principe, l'acquisition d'un logement en propriété avec le soutien financier des fonds de caisses de pensions est reconnue par la loi comme étant une forme de prévoyance. Toutefois, le législateur a fixé un certain nombre d'exigences et de limitations.

Les dispositions suivantes doivent notamment être respectées:

- Les propres besoins ainsi que l'utilisation personnelle doivent être prouvés.
- Limitations concernant le montant et les délais du versement anticipé et de son éventuel remboursement.
- Consentement écrit du conjoint.
- Imposition immédiate du versement anticipé.
- Inscription de la restriction du droit d'aliéner au registre foncier.
- Paiement et délais du versement anticipé.

Que signifient les propres besoins?

Les propres besoins sont l'utilisation par la personne assurée de son logement en tant que domicile ou comme résidence principale.

Si la personne assurée peut prouver que l'utilisation n'est provisoirement pas possible, elle est alors autorisée à louer le logement durant cette période.

Limitation financière?

En vue de financer la propriété d'un logement, la personne assurée a à sa disposition un montant à concurrence de la prestation de libre passage de la prévoyance professionnelle obligatoire et surobligatoire.

Les personnes assurées de plus de 50 ans peuvent demander au maximum la prestation de libre passage à laquelle elles auraient eu droit à l'âge de 50 ans ou la moitié du montant de la prestation de libre passage atteint au moment du versement, si cette somme est supérieure.

Le montant minimum d'un versement anticipé est de CHF 20'000.--. Le montant minimal pour le remboursement d'un versement anticipé est de CHF 10 000.

Limitation temporelle?

Un versement anticipé ne peut être demandé que tous les cinq ans. La personne assurée ne peut en revanche faire valoir le droit à un versement anticipé que jusqu'à 3 ans avant la naissance d'un droit à des prestations de vieillesse anticipées, c'est-à-dire jusqu'à l'âge de 62 ans révolus.

Comment les fonds peuvent-ils être utilisés?

La personne assurée peut demander à bénéficier d'un «versement anticipé» ou «mettre en gage» des droits aux prestations de libre passage ou de prévoyance.

La mise en gage

Les principaux objectifs de la mise en gage sont les suivants:

- Garanties supplémentaires par rapport aux créanciers hypothécaires
- Obtention possible de réductions d'intérêts sur les hypothèques de rang subordonné
- Report d'amortissements

La mise en gage ne fournit donc pas de fonds propres supplémentaires. En d'autres termes, les fonds propres non disponibles ou insuffisants ne peuvent pas être augmentés.

Le versement anticipé

Le versement anticipé fournit à l'acheteur d'un logement de «vrais fonds propres». Le versement anticipé, qui peut être demandé à plusieurs reprises, est une source de financement supplémentaire. Avec le versement anticipé, la personne assurée assume cependant seule la responsabilité de l'utilisation des fonds de prévoyance versés de manière anticipée.

Effets sur les prestations de prévoyance:

La mise en gage n'est rien d'autre qu'un capital de prévoyance investi dans le logement en propriété auquel le créancier hypothécaire peut avoir droit le cas échéant. L'argent reste donc dans la caisse de pensions. La mise en gage n'a aucun effet direct sur les prestations de prévoyance tant que le gage n'est pas réalisé.

En cas de versement anticipé, les fonds de la caisse de pensions sont transférés par la caisse dans la propriété du logement. Les prestations assurées sont réduites en conséquence.

Ce n'est donc plus la caisse de pensions qui est responsable pour les prestations de prévoyance réduites mais la personne assurée qui en bénéficie. Les prestations ne réaugmentent que lorsque le versement anticipé a été remboursé. Le montant en francs dans le cas particulier dépend de l'âge au moment du remboursement ainsi que du montant à rembourser.

Comment demander une mise en gage ou un versement anticipé?

Pour le versement anticipé / la mise en gage, la personne assurée est tenue de faire une demande écrite à l'institution de prévoyance avec le formulaire «Demande d'un versement anticipé / une mise en gage dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle». Elle est également tenue de prouver le but d'utilisation des fonds.

Pour être valable, la mise en gage doit être annoncée par écrit à l'institution de prévoyance.

Sur demande, l'institution de prévoyance donne aux assurés des renseignements concernant:

- Les fonds de prévoyance à leur disposition pour la propriété du logement.
- La réduction de prestations liée à un versement anticipé ou à une réalisation de gage.
- La possibilité de conclure une protection de prévoyance pour la lacune due au versement anticipé ou à la réalisation de gage.

Naturellement, nous sommes toujours à la disposition de nos assurés pour leur fournir des renseignements complémentaires.

Comment le but de prévoyance est-il garanti?

L'institution de prévoyance vire au prêteur, vendeur ou notaire tous les versements au titre de l'encouragement à la propriété du logement. Un paiement direct à la personne assurée n'est pas autorisé.

De plus, la mention «restriction du droit d'aliéner» est inscrite au registre foncier. Celle-ci garantit une éventuelle obligation de rembourser le versement anticipé à l'institution de prévoyance.

Cette mention peut-elle être radiée au registre foncier ?

Dans les cas suivants, la radiation de la mention au registre foncier peut être demandée par la personne assurée ou par ses héritiers:

- trois ans avant la naissance du droit à des prestations de vieillesse.
- après la survenance d'un autre cas de prévoyance.
- en cas de paiement en espèces de la prestation de sortie.
- en cas de remboursement du versement anticipé (volontaire ou obligatoire)

Remboursement volontaire?

La personne assurée peut rembourser en tout temps le montant du versement anticipé au plus tard trois ans avant la survenance d'un droit à des prestations de vieillesse, avant la survenance d'un cas de prévoyance ou avant le paiement en espèces de la prestation de libre passage.

Remboursement obligatoire:

Le montant versé de manière anticipée doit être remboursé à l'institution de prévoyance par la personne assurée ou ses héritiers dans les cas suivants:

- lorsque le logement en propriété est vendu.
- lorsque des droits équivalant économiquement à une vente sont concédés sur le logement en propriété.
- lorsque la personne assurée décède alors qu'aucune prestation de prévoyance n'échoit.

En cas de vente, l'obligation de remboursement se limite au produit réalisé. Par produit, on entend le prix de vente, déduction faite des dettes hypothécaires garanties et des charges légales supportées par le vendeur.

Quelles sont les conséquences d'un remboursement?

En cas de remboursement, l'institution de prévoyance accorde à la personne assurée un droit aux prestations plus élevé, selon son règlement.

En cas de remboursement du versement anticipé ou du produit obtenu lors de la réalisation du gage, la personne assurée peut demander une restitution du montant d'impôt payé lors de la réalisation du gage ou du versement anticipé. L'institution de prévoyance informe l'Administration fédérale des contributions dans les 30 jours que le remboursement a été effectué.

Que se passe-t-il lorsque la personne assurée change d'institution de prévoyance?

L'ancienne institution de prévoyance doit informer la nouvelle institution si et dans quelle mesure la personne assurée a demandé un versement anticipé. L'institution de prévoyance fait savoir au créancier gagiste à qui et dans quelle mesure la prestation de sortie a été transférée.

Que se passe-t-il si la fondation a des problèmes de liquidités?

L'institution de prévoyance effectue le versement anticipé au plus tard 6 mois dès la demande. Toutefois, si les liquidités de l'institution de prévoyance sont menacées, le versement peut être ajourné.

Quels sont les frais gestion pour un versement anticipé ou mise en gage?

Pour la réalisation d'un versement anticipé nous demandons un frais de gestion de CHF 400.-- par dossier. Les frais d'inscription au registre foncier sont inclus dans ce montant. Pour le traitement d'une mise en gage nous demandons un frais de gestion de CHF 200.-- par dossier. Ces frais sont facturés séparément et doivent être réglés avant l'exécution du versement anticipé ou avant la confirmation de la mise en gage.