



Pensionskasse Musik und Bildung
Caisse de Pension Musique et Formation
Cassa Pensioni Musica e Educazione

Encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle

Résumé pour les assurés

Généralités

La loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle entrera en vigueur au 1er janvier 1995.

Dès l'introduction de la loi, l'assuré peut, jusqu'à trois ans avant l'arrivée à l'âge de la retraite, utiliser **dans une certaine mesure** les droits aux prestations des institutions de prévoyance (prévoyance LPP/prévoyance supérieure au minimum obligatoire/prévoyance antérieure à l'entrée en vigueur de la LPP) pour **financer la propriété d'un logement pour ses propres besoins**.

Deux possibilités sont prévues:

- . **Versement anticipé**
- . **Mise en gage**

Modalités

L'assuré peut obtenir un montant jusqu'à concurrence de la prestation de libre passage à laquelle il aurait droit au moment de la demande (= droit en cas de sortie de la fondation de prévoyance; avoir de vieillesse acquis).

Dès l'âge de 50 ans, le montant est limité à la valeur de la prestation de libre passage acquise à l'âge de 50 ans ou à la moitié de la prestation de libre passage à laquelle il aurait droit au moment du versement.

Les assurés âgés de moins de 25 ans n'ont en principe pas droit à une prestation de libre passage.

La mise en gage porte également sur les droits aux prestations de prévoyance (vieillesse, décès et invalidité).

Le montant minimal légal d'un versement anticipé s'élève à fr. 20'000.--.

Financement d'un logement pour les propres besoins de l'assuré

Le financement d'un logement pour les propres besoins de l'assuré signifie:

- acquisition, construction d'un logement (propriété individuelle/copropropriété/propriété en commun avec le conjoint);
- investissements dans un logement;
- amortissement de prêts hypothécaires existants;
- acquisition de parts d'une coopérative de construction et d'habitation ou engagement dans des formes similaires de participation.

Les résidences secondaires ou les appartements de vacances ne sont pas considérés comme des logements pour les propres besoins de l'assuré dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement. De même, le financement de l'entretien courant et le paiement des intérêts hypothécaires n'entrent pas dans le cadre de la nouvelle loi.

Par propres besoins, on entend l'utilisation par la personne assurée d'un logement à son lieu de domicile ou à son lieu de séjour habituel, en Suisse ou à l'étranger.

Versement anticipé

- Notion	Un versement est effectué avant l'arrivée à l'âge de la retraite (voir "Modalités"). L'assuré augmente ainsi ses fonds propres, mais amenuise simultanément sa couverture de prévoyance. En outre, la réduction des intérêts hypothécaires entraîne une diminution des sommes fiscalement déductibles.
- Prestations de prévoyance	Le versement anticipé donne lieu à une réduction des prestations de prévoyance futures.
- Traitement fiscal	<p>La somme versée de manière anticipée est imposée en tant que prestation en capital provenant de la prévoyance (chaque canton applique ses propres taux; l'autorité fiscale compétente fournit toutes les informations nécessaires). En cas de remboursement du versement anticipé, l'assuré peut demander la restitution des impôts versés (sans intérêts). A ce sujet, il importe de conserver soigneusement tous les justificatifs. La fondation de prévoyance est tenue d'informer l'administration fédérale des contributions.</p> <p>Le versement anticipé ne peut en aucun cas servir au paiement des impôts.</p>
- Consentement du conjoint	Le versement anticipé n'est possible qu'avec le consentement écrit du conjoint.
- Justificatifs	<p>L'assuré doit remettre à la caisse de pension une demande écrite accompagnée de l'ensemble des documents nécessaires pour le versement anticipé. Le formulaire ad hoc peut être retiré auprès de l'organe d'application.</p> <p>Un versement anticipé ne peut avoir lieu que tous les cinq ans.</p>
- Garantie du but de prévoyance	<p>Une restriction du droit d'aliéner est mentionnée au registre foncier (voir "Obligation de rembourser").</p> <p>Si l'assuré utilise le versement anticipé pour acquérir des parts de coopératives ou s'engager dans des formes similaires de participation, il doit remettre ces parts en dépôt auprès de la caisse de pension. Les frais éventuels sont à la charge de la personne assurée.</p>
- Versement	La caisse de pension transfère le montant total du versement anticipé directement au vendeur ou au créancier.
- Obligation de rembourser	L'assuré ou les héritiers doivent rembourser le montant perçu à la caisse de pension si le logement en propriété est vendu, ainsi qu'en cas de décès si aucune prestation de prévoyance n'est exigible. La location ou d'autres mesures similaires ont valeur d'aliénation.
- Droit de rembourser	L'assuré a le droit de rembourser le montant perçu jusqu'à trois ans avant l'arrivée à l'âge de la retraite.
- Sortie	Si l'assuré sort de la caisse de pension (changement d'emploi, nouvelle institution de prévoyance), l'ancienne institution de prévoyance doit informer la nouvelle sur les versements anticipés ou les demandes de versement anticipé en suspens.

Mise en gage

- **Notion**

Les capitaux de prévoyance (voir "Modalités") tiennent lieu de gage pour le prêteur. L'assuré a ainsi la possibilité, pour autant qu'il trouve un prêteur ou un créancier gagiste, d'obtenir des capitaux d'emprunt qui, sans cette garantie, ne lui seraient pas accordés, ou alors à un taux beaucoup moins favorable. Le cas échéant, la mise en gage permet de retarder un amortissement.
- **Prestations de prévoyance**

Les prestations de prévoyance ne sont pas modifiées par la mise en gage, sauf en cas de réalisation du gage.
- **Traitement fiscal**

Il n'y a imposition qu'en cas de réalisation du gage.
- **Consentement du créancier gagiste**

Le créancier gagiste doit donner son consentement écrit à la fondation de prévoyance pour la mise en gage. Son consentement est également nécessaire pour le paiement en espèces de la prestation de libre passage, pour le versement de prestations de prévoyance ainsi que pour le transfert d'une part de la prestation de libre passage (en cas de divorce).
- **Consentement du conjoint**

La mise en gage n'est possible qu'avec le consentement écrit du conjoint.
- **Justificatifs**

L'assuré doit remettre à la fondation de prévoyance une demande écrite accompagnée de l'ensemble des documents nécessaires pour la mise en gage.
- **Réalisation du gage**

Dans certaines circonstances (p. ex. à la suite de la diminution de la valeur du logement ou du non-respect de l'obligation de verser les intérêts), le créancier gagiste peut se saisir du gage.

S'il s'agit d'une mise en gage

 - de la prestation de libre passage (ou d'une partie de celle-ci), le montant correspondant est versé au créancier gagiste. Ce paiement produit les mêmes effets que lorsqu'un assuré obtient un versement anticipé;
 - de droits découlant de la prévoyance (p. ex. rentes de vieillesse non encore échues), le créancier gagiste ne les touche qu'à leur échéance (en l'occurrence lorsque l'assuré atteint l'âge de la retraite).
- **Sortie**

Si l'assuré sort de la caisse de pension (changement d'emploi, nouvelle institution de prévoyance), l'ancienne institution de prévoyance doit informer la nouvelle sur la mise en gage ou la demande de mise en gage en suspens.

Remarques particulières

L'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle n'est pas sans comporter certains risques, requérant de chaque assuré une attitude responsable à l'égard de sa prévoyance.

L'assuré doit avant tout s'assurer qu'il connaît les conséquences fiscales que les mesures proposées impliquent.

Il convient dès lors de se conformer à la règle d'or en matière de charge financière, qui veut que la totalité des coûts annuels (intérêts hypothécaires, taux d'amortissement, frais annexes) n'excèdent pas 1/3 du revenu annuel brut.