J. Safra Sarasin

J. Safra Sarasin Fondation Pilier 3a

Aide-mémoire «Encouragement à la propriété du logement»

Décembre 2022

Encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance individuelle liée (pilier 3a)

La présente information doit démontrer toutes les possibilités, mais également les limites, les conséquences ainsi que les obligations qui découlent de l'application de la loi. La notion de «conjoint/partenaire» utilisée dans le texte désigne les personnes mariées ainsi que les partenaires enregistrés au sens de la loi sur le partenariat enregistré.

Dispositions générales

La loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle est entrée en vigueur le 1er janvier 1995. A la même date, le Conseil fédéral a également mis en vigueur l'ordonnance d'exécution correspondante du 3 octobre 1994.

La loi offre à chaque preneur de prévoyance la possibilité d'utiliser son avoir de la prévoyance individuelle liée avant l'échéance de la prestation de vieillesse (âge de la retraite AVS) pour acquérir son logement. L'encouragement à la propriété du logement prévoit deux possibilités de disposer de ce capital, à savoir le retrait anticipé (versement en espèces de l'avoir de prévoyance) ou la mise en gage.

Affectation

L'avoir de la prévoyance individuelle liée peut être retiré ou mis en gage pour:

- acquérir un logement utilisé durablement par la personne assurée elle-même. Entrent dans cette catégorie les maisons familiales et les appartements en PPE, mais pas les maisons de vacances ou les résidences secondaires;
- acquérir des parts d'une coopérative d'habitation ou de participation si l'appartement financé de cette façon est également utilisé par le preneur de prévoyance lui-même;
- rembourser ou amortir une hypothèque.

L'institution de prévoyance ne peut autoriser un retrait anticipé que si le preneur de prévoyance est lui-même inscrit au registre foncier en tant que propriétaire. Si l'un des conjoints/partenaires est seul propriétaire, l'autre conjoint/partenaire ne peut pas effectuer de retrait anticipé ni mettre en gage son avoir. Pour les concubins, la justification de la propriété est nécessaire. En cas de partenariat enregistré, le régime de propriété en mains communes est applicable.

Accord du conjoint/partenaire

Lorsque les capitaux de prévoyance sont utilisés pour acquérir un logement, l'accord écrit du conjoint/partenaire est impérativement nécessaire.

Retrait anticipé

Un retrait anticipé de l'avoir est possible tous les cinq ans et jusqu'à avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse. Tout ou une partie de l'avoir de prévoyance accumulé peut être retirée. Aucun montant minimal ou maximal n'est fixé. Le législateur a exclu le virement direct au preneur de prévoyance. La Fondation doit virer le retrait anticipé sur présentation des justificatifs appropriés directement au vendeur, entrepreneur, prêteur ou à d'autres bénéficiaires.

Conséquences fiscales et juridiques

La Fondation est tenue de communiquer sans délai le versement en capital à l'Administration fédérale des contributions. Un retrait anticipé entraîne donc l'assujettissement fiscal immédiat. Le montant nécessaire à cet effet ne peut pas être réglé au moyen du capital libéré par le retrait anticipé. Etant donné que les méthodes et les taux d'imposition varient d'un canton à l'autre, les charges fiscales qui en résultent sont différentes. L'administration fiscale du lieu de domicile renseigne à ce sujet.

Lorsque le retrait anticipé sert à amortir une hypothèque, la réduction de l'intérêt hypothécaire qui s'ensuit a une incidence directe sur le niveau de l'impôt sur le revenu.

Le capital versé dans le cadre d'un retrait anticipé du pilier 3a ne doit pas être garanti par une mention au registre foncier comme la loi l'exige pour les avoirs du deuxième pilier. Le remboursement du retrait anticipé au pilier 3a est donc exclu.

Mise en gage

Au lieu d'être retiré, l'avoir de prévoyance peut être mis en gage. La mise en gage n'entraîne pas de réduction de l'avoir de prévoyance comme cela est le cas après un retrait anticipé, ni de conséquences fiscales immédiates. Si le gage est réalisé à une date ultérieure, les conséquences fiscales sont alors les mêmes que lors d'un retrait anticipé.

Demande d'un retrait anticipé ou d'une mise en gage

Une demande écrite doit être adressée à la Fondation. La preuve de l'affectation des capitaux et de l'utilisation du logement en propriété pour les besoins propres du preneur de prévoyance (contrat d'achat, extrait du registre foncier, contrat hypothécaire, contrat de mise en gage et, dans tous les cas, le consentement du conjoint/partenaire pour les personnes mariées et les partenaires enregistrés) doit être jointe à cette demande.

Devoir d'information de la Fondation et responsabilité propre des preneurs d'assurance

Sur demande, la Fondation informe les preneurs de prévoyance sur:

- le capital de prévoyance à disposition pour l'acquisition d'un logement en propriété
- les obligations fiscales en cas de retrait anticipé ou de réalisation du gage représenté par le capital de prévoyance (mais pas sur le montant des impôts dus).

Il appartient au preneur de prévoyance de décider s'il souhaite utiliser l'avoir prévu pour sa retraite pour financer un logement en propriété.

Bâle, décembre 2022

J. Safra Sarasin Fondation Pilier 3a

Elisabethenstrasse 62
Case postale
CH-4002 Bâle
Téléphone + 41 (0)58 317 49 48
Téléfax + 41 (0)58 317 48 96
www.jsafrasarasin.ch/vorsorge