



J. Safra Sarasin

J. Safra Sarasin Fondation de libre passage

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 1^{er} 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 professionnelle avant l'échéance de la prestation de vieillesse (âge de la retraite LPP) 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.

1. Il est possible de faire appel à l'encouragement à la propriété du logement pour acquérir ou construire un logement en propriété (entrent dans cette catégorie les maisons familiales et les appartements en PPE, mais pas les maisons de vacances ou les résidences secondaires), acheter des parts d'une coopérative de construction ou d'habitation et amortir ou rembourser des hypothèques.
2. La notion de propriété du logement désigne l'appartement ou la maison familiale en pleine propriété ou en copropriété, resp. en propriété commune du preneur de prévoyance et de son conjoint, ainsi que le droit de superficie distinct et permanent.
3. Il faut entendre par propres besoins l'utilisation par le preneur de prévoyance d'un logement à son lieu de domicile ou à son lieu de séjour habituel. Lorsque le preneur de prévoyance prouve qu'il ne peut plus utiliser le logement pendant un certain temps, il est autorisé à le louer pendant ce laps de temps.

Retrait anticipé

1. Un retrait anticipé de l'avoir est possible jusqu'à avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse; dans ce cas, le consentement écrit du conjoint/partenaire est indispensable. S'il n'est pas possible d'obtenir ce consentement ou s'il est refusé sans motif valable, le preneur de prévoyance peut en appeler au tribunal.
2. Un versement anticipé ne peut être demandé que tous les cinq ans. Aucun montant minimal n'a été fixé pour l'acquisition de parts d'une coopérative d'habitation ou de construction.
3. Le montant à disposition pour le versement anticipé correspond en principe à la prestation de libre passage. Lorsque le preneur de prévoyance est âgé de plus de 50 ans, ce montant est limité à celui de la prestation de libre passage dont il disposait à 50 ans ou à la moitié de la prestation de libre passage si ce dernier montant est plus élevé.
4. Le retrait anticipé a pour conséquence une réduction proportionnelle des prestations lors de la survenance d'un cas de prévoyance, en fonction du montant perçu par anticipation. A la date du versement anticipé, l'institution de prévoyance communique au preneur de prévoyance les nouvelles prestations réduites. L'art. 15 est applicable

en ce qui concerne les possibilités de compenser la réduction des prestations consécutive à un versement anticipé. Les réductions de prestations sont annulées en fonction des montants remboursés. Les lacunes de couverture peuvent être assurées à titre complémentaire hors de la fondation. Le preneur de prévoyance doit s'adresser à la compagnie d'assurance de son choix pour demander une offre. S'il le souhaite, la Fondation peut lui procurer une telle offre.

5. En cas de retrait anticipé dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement, la Fondation verse le montant demandé directement au créancier du preneur d'assurance ou à ses ayants droit suivant la réception de la demande complète.
6. Le but de prévoyance des capitaux perçus par anticipation est garanti par une mention correspondante au registre foncier ou par le dépôt des parts sociales auprès de l'institution de prévoyance. La mention peut être radiée:
 - avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse;
 - à la survenance d'un autre cas de prévoyance;
 - en cas de versement en espèces de la prestation de libre passage;
 - lorsqu'il est établi que le montant investi dans la propriété du logement a été transféré à l'institution de prévoyance du preneur de prévoyance ou à une institution de libre passage.
7. En cas de retrait anticipé, le preneur de prévoyance doit immédiatement s'acquitter des impôts dus. Lors du remboursement du retrait anticipé, l'administration des contributions lui restituera sans intérêts l'impôt versé. La Fondation établit à cet effet les attestations officielles nécessaires en observant les délais légaux.
8. Le preneur de prévoyance ou ses héritiers doivent rembourser à la Fondation le montant perçu par anticipation lorsque:
 - le logement en propriété est vendu,
 - des droits économiquement équivalents à une vente sont concédés sur le logement en propriété ou
 - aucune prestation n'est exigible au décès du preneur de prévoyance.Le transfert de la propriété ne peut être inscrit au registre foncier que lorsque le remboursement a été effectué. Si le preneur de prévoyance à l'intention d'acheter un autre logement avec le produit de la vente de son logement dans un délai de deux ans, il peut transférer ce montant à une institution de libre passage. L'obligation de rembourser se limite au produit réalisé. Le produit correspond au prix de vente, déduction faite des dettes hypothécaires et des taxes légales à la charge du vendeur. Les engagements découlant d'un emprunt contracté dans les deux ans précédant la vente doivent avoir été nécessaires au financement de la propriété du logement, sinon ils ne sont pas pris en considération.
9. Le preneur de prévoyance peut rembourser volontairement le montant perçu par anticipation jusqu'à avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse, à condition qu'aucun autre cas de prévoyance ne soit survenu et que le paiement en espèces de la prestation de libre passage ne soit pas exigé. La Fondation établit à cet effet les attestations officielles correspondantes en observant les délais légaux. Aucun montant minimum n'est fixé pour les institutions de libre passage.

Mise en gage

1. Les fonds peuvent être mis en gage jusqu'à avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse; dans ce cas, le consentement écrit du conjoint est également indispensable. S'il n'est pas possible d'obtenir ce consentement ou s'il est refusé sans motif valable, le preneur de prévoyance peut en appeler au tribunal.
2. Le montant pouvant être mis en gage correspond en principe à la prestation de libre passage. Lorsque le preneur de prévoyance est âgé de plus de 50 ans, ce montant est limité à la prestation de libre passage si ce dernier montant est plus élevé.
3. La mise en gage est valable dès que le preneur de prévoyance en a informé l'institution de prévoyance par lettre recommandée, avec mention du nom du créancier.
4. Le consentement du créancier gagiste est nécessaire dès que le montant mis en gage est affecté au versement en espèces de la prestation de libre passage ou au paiement de prestations de prévoyance.
5. La réalisation du montant mis en gage entraîne les mêmes conséquences que le retrait anticipé.
6. Le gage s'éteint après un délai de trois mois à compter du moment où le créancier a eu connaissance de la suppression des conditions préalables au gage.

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

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, août 2015

J. Safra Sarasin Fondation de libre passage

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