

com Plan



Encouragement à la propriété du logement

Valable à partir du
1^{er} janvier 2024

Ce document est également disponible
en allemand, italien et anglais.

Introduction

La loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) te permet d'utiliser des fonds de la caisse de pensions pour financer l'achat d'un logement à usage personnel. Cela peut prendre la forme d'un versement anticipé ou d'une mise en gage.

Nous répondons ci-après aux principales questions en lien avec l'encouragement à la propriété du logement au moyen de fonds de la prévoyance professionnelle. Les désignations de personnes utilisées dans l'ensemble de cette brochure se réfèrent indifféremment au genre masculin ou féminin.

Index de mots clés

Mot clé	Page(s)
Age	6
Avantages et inconvénients	15
But d'utilisation	5
Calcul de contrôle	17-18
Cas de prévoyance	9-10
Changement de caisse de pensions	9
Conditions préalables	5-7
Consentement	7, 14
Délais	7
Demande	6-8
Départ à la retraite	9
Divorce / dissolution de partenariat enregistré	8-9
Formalités	6-8, 16
Frais	8
Impôts	11, 13
Invalidité	9, 13
Légalisation	7
Mise en gage	13-14
Montant (minimal/maximal)	6
Personne de contact	6
Propres besoins	5
Réalisation de gage	14
Remboursement	11-12
Restriction du droit d'aliéner	10, 13-14
Sortie	9
Sources	19
Transformation / rénovations	5
Versement	7
Versement anticipé	6-12

Qu'entend-on par « encouragement à la propriété du logement » ?

La loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) fixe les deux modes d'utilisation des fonds en provenance du 2^e pilier en vue de financer un logement en propriété à usage personnel (propres besoins). Les fonds peuvent faire l'objet d'un **versement anticipé** et/ou d'une **mise en gage**.

L'ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (OEPL) constitue une base légale supplémentaire.

Qu'entend-on par propres besoins ?

Tu ne peux retirer de manière anticipée et/ou mettre en gage des fonds du 2^e pilier que si tu en fais un usage personnel. On considère comme usage personnel le fait d'utiliser le logement en propriété comme domicile ou lieu de séjour habituel.

A quelles fins les fonds peuvent-ils être utilisés ?

Les fonds en provenance du 2^e pilier peuvent faire l'objet d'un versement anticipé ou d'une mise en gage pour :

- l'acquisition et la construction d'un logement en propriété à usage personnel;
- des investissements destinés à maintenir ou à augmenter la valeur du logement à usage personnel (par exemple le bloc de cuisine entier et non des appareils pris individuellement) ;
- l'amortissement d'une hypothèque ;
- l'acquisition de parts sociales de coopératives de construction et d'habitation et de formes similaires de participation.

A quelles fins les fonds ne peuvent-ils pas être utilisés ?

- le financement de maisons de vacances, de résidences secondaires ou d'objets de placement ;
- l'acquisition de terrain à bâtir sans projet de construction concret ;
- les investissements de luxe dans le logement en propriété à usage personnel (par exemple piscine, sauna) ;
- le financement de la propriété du logement avec usufruit ou droit d'habitation à la charge de l'objet ;
- l'entretien normal de la propriété et le paiement d'intérêts hypothécaires ;
- le financement de frais notariaux ;
- le financement de frais de réservation ;
- le financement de prestations propres.

Y a-t-il un montant maximal ?

Oui. Jusqu'à ton 50^{ème} anniversaire, tu peux percevoir ou mettre en gage un montant égal au maximum de ton avoir de vieillesse actuelle. Au-delà de cet âge limite, tu ne peux percevoir ou mettre en gage qu'un montant maximum équivalant à la prestation de sortie à laquelle tu aurais eu droit à l'âge de 50 ans ou à la moitié de la prestation de sortie actuelle. Les montants qui te concernent figurent dans ton certificat de prévoyance.

comPlan effectue également un calcul de contrôle pour éviter un surfinancement. Cela nous permet de garantir que les fonds de la prévoyance professionnelle ne sont pas utilisés à d'autres fins.

Des exemples de calculs de contrôle figurent en annexe.

Y a-t-il un montant minimal pour un versement anticipé ?

Oui. Le montant minimal d'un versement anticipé s'élève à CHF 20 000 (exceptions : acquisition de parts sociales de coopératives de construction et d'habitation et de formes similaires de participation).

Le montant à verser est prélevé en proportion de l'avoir de vieillesse, selon l'art. 15 LPP, sur le reste de l'avoir de prévoyance. Le versement s'effectue dans l'ordre suivant :

- 1) Compte de préfinancement
- 2) Compte supplémentaire
- 3) Compte de vieillesse

Jusqu'à quel âge puis-je demander un versement anticipé ou une mise en gage ?

Tu peux faire valoir un versement anticipé jusqu'à 3 ans avant ton départ à la retraite. Dans la mesure où ton contrat de travail n'est pas à durée limitée ou n'a pas été résilié au préalable, l'âge terme pour faire valoir un versement anticipé ou une mise en gage s'élève à 62 ans.

Comment puis-je déposer une demande ?

Le formulaire de demande est disponible sur [comPlan Online](#). En cas de questions, n'hésite pas à t'adresser à ta personne de contact chez comPlan.

Le consentement d'une autre personne est-il requis ?

Si tu es marié ou en partenariat enregistré (même si tu es séparé), le consentement écrit du conjoint ou du partenaire enregistré est nécessaire. La signature doit avoir été légalisée.

Comment la légalisation doit-elle être effectuée ?

La légalisation est effectuée :

- par un ou une notaire ou
- par la commune de résidence ou
- par l'ambassade suisse ou le consulat suisse compétent.

La personne dont le consentement est requis doit impérativement se présenter avec une pièce d'identité valable, munie d'une photo (passeport, carte d'identité, permis de conduire). La signature de la déclaration doit être effectuée sur place.

Quels délais faut-il respecter pour percevoir le versement anticipé ?

Les frais doivent être payés en même temps que le dépôt de la demande chez comPlan. Le versement n'intervient qu'après remise de tous les documents (ainsi que des frais versés sur le compte de comPlan) ou au plus tôt lors du transfert de propriété (CC 656 – Inscription au registre foncier).

Nous te conseillons de déposer ta demande en temps utile afin que le paiement puisse intervenir à la date désirée.

Si une mise en gage a déjà été effectuée au moment où le versement anticipé est demandé et du moment que la somme gagée est concernée, le consentement écrit du créancier gagiste est nécessaire pour que le paiement du versement anticipé intervienne.

Le paiement du versement anticipé ne t'est pas adressé mais il est effectué directement en faveur de ton créancier (p. ex. organisme de vente ou de prêt) ou d'un notaire. Une fois le versement anticipé effectué, comPlan t'envoie ton certificat de prévoyance actualisé.

Quand est-il possible de demander un autre versement anticipé ?

Un versement anticipé auprès de la même institution de prévoyance ultérieure ne peut intervenir que cinq ans au plus tôt après le dernier versement anticipé.

Puis-je effectuer un versement anticipé après avoir procédé à un rachat ?

En principe oui, mais ceci a des conséquences fiscales. Les prestations découlant d'un rachat ne peuvent être l'objet d'un versement anticipé dans les trois ans.

Si un versement anticipé est demandé avant l'expiration du délai de trois ans, le rachat concerné n'est pas susceptible de déduction fiscale. Cela signifie que tu devras payer des impôts ultérieurement ou que les déductions fiscales ne seront plus autorisées.

A combien s'élèvent les frais de traitement ?

Les frais s'élèvent à :

- CHF 500 par versement anticipé pour la propriété du logement y compris les frais de mention au registre foncier ;
- CHF 600 par transfert d'un versement existant à un nouvel objet y compris les frais de mention au registre foncier ;
- CHF 300 par mise en gage pour la propriété du logement.

Les frais sont à ta charge et doivent être payés en même temps que le dépôt de la demande chez comPlan.

Les frais éventuels pour la radiation d'une mention au registre foncier sont à ta charge. Nous te transmettons la facture correspondante de l'Office du registre foncier à réception pour règlement direct.

Que se passe-t-il si je divorce ou si mon partenariat enregistré fait l'objet d'une dissolution judiciaire ?

Tout versement anticipé effectivement perçu fait partie intégrante de la prestation de sortie à répartir suivant les règles du code civil (CC) et de la loi fédérale sur le libre passage (LFLP). S'il y a eu mise en gage, le consentement écrit du créancier gagiste est nécessaire pour qu'une partie de la prestation de sortie soit transférée suite au divorce ou à la dissolution judiciaire d'un partenariat enregistré.

La question principale en cas de divorce est de savoir si tu restes propriétaire du bien immobilier. Si tu restes propriétaire du bien immobilier que tu as financé, que tu n'y habites plus mais qu'un autre membre de la famille ayant droit à une prestation de survivant de la part de comPlan l'habite ou qu'il est loué d'une autre manière, le versement anticipé ne doit pas être remboursé.

Que se passe-t-il si je sors de comPlan ?

Si tu fais ton entrée dans une autre institution de prévoyance ou une institution de libre passage, comPlan indique à la nouvelle institution par écrit qu'un versement anticipé a été opéré afin que celle-ci puisse surveiller le respect des dispositions légales. Tous les documents pertinents sont également remis à la nouvelle institution de prévoyance.

Tes éventuels remboursements ultérieurs doivent être effectués auprès de la nouvelle institution. Ils sont portés au crédit de ton avoir de prévoyance. comPlan signale aussi par écrit à la nouvelle institution qu'il a été procédé à une mise en gage. comPlan informe en outre le créancier gagiste du changement d'institution.

Si la prestation de sortie est payée en espèces, le consentement écrit du créancier gagiste est nécessaire.

Un versement anticipé entraîne-t-il la réduction de mes prestations de sortie et de prévoyance ?

1. En cas de départ à la retraite

Un versement anticipé des fonds de la prévoyance professionnelle réduit les prestations de vieillesse assurées (rente/capital de vieillesse ainsi que rente pour enfant de retraité) ainsi que les prétentions associées, (rente de conjoint ou de partenaire ainsi que rente d'orphelin en cas de décès d'un bénéficiaire de rente).

2. En cas d'invalidité

Les prestations d'invalidité assurées ne sont pas réduites en raison de ton statut d'assuré actif chez comPlan.

Si tu as effectué un versement anticipé pour un logement en propriété et que tu souffres ensuite d'invalidité, la prestation de vieillesse octroyée à partir de l'âge de référence de la retraite subira une réduction actuarielle.

Si tu fais ton entrée dans une autre institution de prévoyance, il est possible que les prestations d'invalidité assurées y soient réduites avant 65 ans après le transfert du fait du versement anticipé EPL.

3. En cas de décès

Les rentes de survivants assurées ne sont pas réduites chez comPlan. Lors du calcul d'un capital décès supplémentaire, ton versement anticipé EPL sera pris en compte resp. déduit. Si tu fais ton entrée dans une autre institution de prévoyance, il est possible que les prestations en cas de décès assurées y soient réduites du fait du versement anticipé EPL.

Il peut être judicieux de conclure une assurance risque privée en cas de décès à titre privé (indépendamment de l'assurance chez comPlan).

Les primes sont à ta charge.

Une liste des sociétés d'assurance-vie placées sous la surveillance de l'Office fédéral des

assurances privées est consultable directement à l'adresse suivante ou sous le lien ci-après :

Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA
Laupenstrasse 27
CH – 3003 Berne
Téléphone : +41 31 327 91 00
E-mail : info@finma.ch

www.finma.ch

Quelles sont les mesures prises pour garantir le but de prévoyance quand un versement anticipé est effectué ?

En cas de versement anticipé ou de réalisation du gage grevant tout ou partie de la prestation de sortie, une restriction du droit d'aliéner est mentionnée au registre foncier (pour les biens fonciers situés en Suisse), et ce, afin de garantir le but de prévoyance. En cas de vente du logement d'habitation et d'actes juridiques qui d'un point de vue économique équivalent à une aliénation, cette restriction garantit à l'institution de prévoyance que le versement anticipé lui sera remboursé.

Une vente éventuelle de l'immeuble n'est donc possible qu'avec l'accord de comPlan.

comPlan se réserve également le droit de demander régulièrement une attestation de domicile.

Afin de garantir le but de prévoyance, les parts sociales de coopératives de construction et d'habitation ainsi que de formes similaires de participation doivent être déposées chez comPlan.

Le versement anticipé est-il imposable ?

Oui. comPlan doit signaler le versement anticipé à l'Administration fédérale des contributions dans les trente jours du paiement. Les autorités fiscales établissent l'assiette des impôts dus à la Confédération, au canton et à la commune sur la base de cette déclaration.

Le versement anticipé est imposé séparément du reste des revenus à un taux réduit. Le niveau d'imposition dépend de ton domicile fiscal, de ton état civil, de ta religion ainsi que du montant du versement anticipé.

Nous te remercions de t'informer sur ce point auprès des autorités fiscales cantonales compétentes te concernant.

Tu dois payer de tes propres fonds les impôts dus au titre du versement anticipé.

Si tu es imposable à l'étranger, comPlan prélève l'impôt à la source directement sur le versement anticipé et le transmet aux autorités fiscales. En fonction du pays de domicile, tu peux demander le remboursement de l'impôt à la source, dans la mesure où tu y as payé des

impôts en bonne et due forme sur le versement anticipé.

Quand dois-je rembourser mon versement anticipé ? Y a-t-il des exceptions ?

Il y a obligation de rembourser dans les cas suivants :

- en cas de vente du logement (l'obligation de rembourser se limite au produit réalisé calculé en règle générale à partir du prix de vente, déduction faite des dettes hypothécaires et des charges légales supportées par le vendeur) ;
- en cas de cession de droits sur le logement, qui sur un plan économique équivalent à une aliénation (usufruit ou droit d'habitation exclusif) ;
- si le bail est résilié en cas de coopérative de construction ou d'une forme similaire de participation ;
- en cas de décès de la personne assurée, si aucune prestation de prévoyance n'est exigible.

Il y n'a pas obligation de rembourser dans les cas suivants :

- si le logement est vendu et si, dans les deux ans qui suivent, le produit de la vente est investi à hauteur du versement anticipé dans l'acquisition d'un logement à usage personnel (pendant ce temps, le montant concerné peut être transféré à une institution de libre passage) ;
- en cas de décès de la personne assurée, si une prestation de prévoyance est exigible.

Jusqu'à quand le remboursement volontaire du versement anticipé est-il possible ?

Un remboursement volontaire du versement anticipé est possible :

- jusqu'à l'atteinte de l'âge de référence de la retraite
- jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance (invalidité ou décès) ;
- jusqu'au paiement en espèces de la prestation de sortie.

Le montant minimal du remboursement est de CHF 10 000. Si le montant à rembourser est inférieur à CHF 10 000, il devra être couvert en une seule tranche.

Le remboursement par acomptes mensuels n'est pas permis.

Le crédit du remboursement du versement anticipé s'effectue, en fonction du versement anticipé, sur la part obligatoire et surobligatoire de l'avoir de vieillesse.

Quels sont les effets du remboursement du versement anticipé au niveau du droit de la prévoyance ?

Le remboursement du versement anticipé a pour effet de faire augmenter la prestation de sortie et les prestations de prévoyance.

Quels sont les effets du remboursement du versement anticipé au niveau fiscal ?

comPlan doit signaler le remboursement du versement anticipé à l'Administration fédérale des contributions dans un délai de trente jours et te confirme par écrit que le versement anticipé a bien été remboursé.

L'attestation te permet de réclamer aux autorités fiscales compétentes le remboursement des impôts dont tu as dû t'acquitter lorsque le versement anticipé a été effectué. Le droit au remboursement de l'impôt s'éteint dans les trois ans suivant le remboursement du versement anticipé.

Le remboursement du versement anticipé ne peut pas être déduit du revenu assujéti à l'impôt.

Quand la restriction du droit d'aliéner est-elle supprimée du registre foncier ?

La restriction d'aliéner doit être supprimée :

- en cas de départ à la retraite ;
- en cas de remboursement intégral du versement anticipé (ou du produit de la vente éventuel) ;
- en cas de paiement en espèces de la prestation de sortie ;
- en cas de décès ou d'invalidité.

Quels sont les effets d'une mise en gage ?

Grâce à la mise en gage de fonds du 2^e pilier, il est parfois possible d'obtenir un prêt hypothécaire plus élevé ou une bonification d'intérêt.

En ce qui concerne le 2^e pilier à proprement parler, une mise en gage n'entraîne ni réduction des prestations de sortie et/ou de prévoyance, ni assujéttissement à l'impôt. Seule la réalisation éventuelle du gage entraîne la réduction des prestations de sortie et/ou de prévoyance et l'assujéttissement à l'impôt.

Entre quelles formes de mise en gage convient-il de distinguer ?

Une mise en gage peut prendre l'une des deux formes suivantes, lesquelles peuvent être combinées :

- la mise en gage du droit aux prestations de prévoyance (en cas de vieillesse, d'invalidité et de décès) : le gage ne peut être réalisé qu'après survenance d'un cas de prévoyance et seulement si des prestations de prévoyance doivent être versées ;
- la mise en gage de la prestation de sortie ou d'une partie de celle-ci : tant qu'une

prestation de sortie est disponible, autrement dit tant qu'un cas de prévoyance n'est pas survenu, le gage peut être réalisé.

Comment convient-il d'annoncer la mise en gage à comPlan ?

Tu dois lui adresser le formulaire de demande de mise en gage.

Il faut tenir compte du fait que comPlan ne peut se prononcer sur la recevabilité de la mise en gage qu'une fois la demande dûment remplie en sa possession.

Dans quels cas le consentement écrit du créancier gagiste est-il nécessaire ?

Du moment que la somme gagée est concernée, le consentement écrit du créancier gagiste est nécessaire :

- pour le paiement en espèces de la prestation de sortie ;
- pour le paiement de la prestation de prévoyance (donc aussi lors de la retraite) ;
- pour le transfert d'une partie de la prestation de sortie à la suite du divorce ou à la dissolution judiciaire d'un partenariat enregistré ;
- pour le paiement d'un versement anticipé dès lors qu'une mise en gage est déjà intervenue.

Si le créancier gagiste refuse de donner son consentement, comPlan doit mettre le montant correspondant en sûreté. Dans ce cas, il est possible qu'un tribunal doive décider de l'utilisation du montant mis en sûreté.

Quelles sont les conséquences d'une réalisation du gage ?

Une réalisation du gage est sujette à imposition tout comme un versement anticipé. Au niveau du droit de la prévoyance, il convient de distinguer les effets suivants :

- Si la prestation de sortie est mise en gage en tout ou partie, cette prestation est réduite à hauteur de la part du gage réalisée (produit de la réalisation du gage). Les prestations de prévoyance s'en trouvent également réduites.
- Si le gage grevant le droit aux prestations de prévoyance se réalise, les prestations de prévoyance sont réduites en fonction du produit de la réalisation du gage. Aucune restriction du droit d'aliéner n'est mentionnée au registre foncier puisque, le cas de prévoyance étant survenu, un remboursement du produit de la réalisation du gage n'est plus possible.

Quels sont les avantages et les inconvénients d'un versement anticipé ?

(Liste non exhaustive)

Avantages

- Fonds propres supplémentaires
- Réduction de l'emprunt (hypothèque)
- Intérêts débiteurs plus faibles

Inconvénients

- Imposition immédiate
- Prestation de vieillesse moindre
- Mention de la restriction du droit d'aliéner
- Pas de rachat possible tant que le versement anticipé n'a pas été remboursé en totalité

Quels sont les avantages et les inconvénients d'une mise en gage ?

(Liste non exhaustive)

Avantages

- Pas de réduction des prestations de vieillesse
- Pas d'imposition (sauf en cas de réalisation du gage)
- Taux de prêt plus bas selon le bailleur de fonds

Inconvénients

- Accord du créancier requis en cas de versement du capital ou de la rente
- Emprunt plus élevé (hypothèque)

Quelle est la suite de la procédure ?

Tu as pu te faire une idée des conséquences d'un versement anticipé et/ou d'une mise en gage et tu souhaites retirer de manière anticipée et/ou mettre en gage des fonds de ta caisse de pensions ?

La procédure est la suivante :

- Remplissage du formulaire de demande ;
- Le cas échéant, légalisation de la signature du conjoint/ partenaire enregistré ;
- Compilation de tous les documents (copies) signés par toutes les parties conformément au formulaire de demande ;
- Remise de tous les documents et du formulaire de demande et versement de la taxe ;
- Examen des documents, le cas échéant concertation avec comPlan (les documents peuvent varier suivant le but d'utilisation poursuivi) ;
- Paiement du versement anticipé par comPlan directement au vendeur, constructeur, prêteur ou notaire (après remise de tous les documents, ainsi que des frais versés sur le compte de comPlan ou au plus tôt lors du transfert de propriété) ou confirmation de la mise en gage par comPlan à l'égard du créancier gagiste.

Annexe

Exemple 1

Calcul de contrôle si tu es marié :

Part de propriété		Non pertinent
Versement anticipé souhaité	de CHF	100 000
Prix d'achat	en CHF	850 000
Crédit de construction / hypothèque	en CHF	700 000
Financement manquant (différence)	en CHF	150 000
Versement anticipé souhaité	de CHF	100 000 possible

Exemple 2

Calcul de contrôle si tu n'es pas marié et que tu achètes un immeuble avec une autre personne (la part de propriété étant déterminante) :

Part de propriété		50%
Versement anticipé souhaité	de CHF	100 000
Prix d'achat	en CHF	850 000
Crédit de construction / hypothèque	en CHF	700 000
Financement manquant (différence)	en CHF	150 000
Part de propriété		50%
Versement anticipé maximal possible	en CHF	75 000
Versement anticipé souhaité	de CHF	100 000 pas possible

Beispiel 3

Calcul de contrôle de surfinancement :

Part de propriété		100%
Versement anticipé souhaité	de CHF	50 000
Transformation/rénovation selon les indications de l'assuré	en CHF	250 000*
Crédit de construction / hypothèque	en CHF	200 000
Financement manquant (différence)	en CHF	50 000
*Coûts de transformation/rénovation acceptés par comPlan dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement	en CHF	170 000
Crédit de construction / hypothèque	en CHF	200 000.00
Financement manquant (différence)	en CHF	0
Versement anticipé souhaité	de CHF	50 000 pas possible

Sources:

- Règlement de prévoyance Primauté mixte
- Règlement relatif aux frais EPL de comPlan
- Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP art. 30 a – 30 g)
- Ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement avec les moyens de la prévoyance professionnelle (OEPL)
- Communications concernant la prévoyance professionnelle : compilation des informations, prises de position de l'OFAS et jurisprudence sur l'encouragement à la propriété du logement (EPL)

As-tu d'autres questions ? L'équipe comPlan y répondra volontiers.

comPlan

Stadtbachstrasse 36, 3012 Berne

Téléphone 058 221 72 73

Fax 058 221 81 62

admin.complan@swisscom.com

www.pk-complan.ch