

Aide-mémoire relatif à l'encouragement de la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle

REVOR Fondation collective

Valable à partir du 1^{er} janvier 2021



Sommaire

1. Introduction	3
1.1 L'encouragement à la propriété du logement	3
1.2 Propriété du logement et propres besoins	3
1.3 But d'utilisation	3
1.4 Versement anticipé – montant minimal, limitations	3
1.5 Paiement	4
1.6 Consentement du créancier gagiste	4
1.7 Frais d'administration	4
1.8 Conséquences fiscales lors du paiement	4
1.9 Documents requis pour le versement anticipé ou la mise en gage	5
1.10 Authentification des documents	5
1.11 Réductions des prestations en cas de versement anticipé	5
1.12 Réductions des prestations en cas de mise en gage	5
1.13 Conclusion d'une assurance risque	5
1.14 Garantie du but de la prévoyance	5
1.15 Remboursement volontaire	6
1.16 Obligation de rembourser	6
1.17 Conséquences fiscales en cas de remboursement	6
1.18 Mise en gage	6
2. Avantages et inconvénients	7
2.1 Avantages et inconvénients en cas de versement anticipé	7
2.2 Avantages et inconvénients en cas de mise en gage	7
3. Calcul de contrôle pour le versement anticipé – quelques exemples	8
3.1 Propriété commune	8
3.2 Propriété à 50% (exemple en cas de propriété par étages)	8
3.3 Propriété à 50% (exemple en cas de rénovation ou transformation)	8
4. Suite de la procédure	9
4.1 Suite de la procédure pour le versement anticipé	9
4.2 Suite de la procédure pour la mise en gage	9
5. Conclusion	9

Forme masculine et féminine

Pour une meilleure lisibilité, la forme masculine a en règle générale été utilisée. Nous précisons cependant expressément que la forme masculine désigne aussi bien les hommes que les femmes.

1. Introduction

1.1 L'encouragement à la propriété du logement

Selon la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) et l'ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (OEPL), vous avez la possibilité, en tant que personne assurée auprès de REVOR Fondation collective (REVOR), d'utiliser des fonds du 2^e pilier pour financer un logement en propriété pour vos propres besoins. Ces fonds proviennent de votre avoir de vieillesse chez REVOR.

L'encouragement à la propriété du logement englobe aussi bien le versement anticipé (liquidités immédiates) que la mise en gage (garantie en faveur d'un créancier-gagiste).

1.2 Propriété du logement et propres besoins

Les objets sur lesquels peut porter la propriété sont l'appartement ou la maison familiale.

De plus, il faut tenir compte des propres besoins. Par propres besoins on entend l'utilisation de la personne assurée à son lieu de domicile ou à son lieu de séjour habituel.

Les formes autorisées de propriété du logement sont :

- la propriété ;
- la copropriété, notamment la propriété par étages ;
- la propriété commune de la personne assurée avec son conjoint ou son partenaire enregistré ;
- le droit de superficie distinct et permanent.

1.3 But d'utilisation

L'encouragement à la propriété du logement vaut pour :

Buts d'utilisation autorisés	Buts d'utilisation non autorisés
<ul style="list-style-type: none">– Acquérir ou construire un logement en propriété pour ses propres besoins– Faire des travaux en vue d'augmenter ou de conserver la valeur (voir aussi les buts d'utilisation non autorisés)– Amortir l'hypothèque existante– Acquérir des parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation	<ul style="list-style-type: none">– Financer des résidences secondaires ou objets de rendement (p. ex. maison de vacances ou appartement à louer)– Financer la propriété du logement de tiers (p. ex. pour les enfants)– Faire des travaux d'entretien ou remplacer certains appareils– Construire des objets de luxe (p. ex. piscine)– Payer des impôts, frais de notaire ou de réservation

1.4 Versement anticipé – montant minimal, limitations

Un versement anticipé ne peut être demandé que tous les cinq ans et au plus tard trois ans avant la retraite ou la survenance d'un cas de prestation. Il en va de même en cas de retraite anticipée.

Le montant minimal du versement anticipé est de CHF 20'000.-. Cette limite ne s'applique pas à l'acquisition e parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation. Il n'y pas de montant minimal pour la mise en gage. En cas de réalisation du gage toutefois, le montant minimal est également de CHF 20'000.-.

Lorsque la personne assurée est âgée de plus de 50 ans, elle peut obtenir ou mettre en gage au maximum le plus élevé des deux montants suivants :

- l'avoir de vieillesse disponible le mois de ses 50 ans ou
- la moitié de l'avoir de vieillesse disponible au moment du versement anticipé ou de la mise en gage.

Le versement anticipé est payé à raison du rapport entre l'avoir de vieillesse selon la LPP et la partie surobligatoire de l'avoir de vieillesse total. Vous trouverez indiqué sur votre certificat de prévoyance le montant de l'avoir de vieillesse total et la partie de celui-ci qui est LPP.

Si des rachats volontaires dans le deuxième pilier ont été effectués au préalable, les rachats (intérêts compris) ne peuvent pas être utilisés pour le versement anticipé au cours des trois années qui suivent. Si un versement anticipé est effectué pendant ce délai, il peut, suivant le canton de domicile, entraîner l'annulation de la réduction d'impôt due au rachat.

1.5 Paiement

Le paiement ne peut être effectué qu'après production de tous les documents requis et exigés et après réception des frais d'administration, mais au plus tôt lors du transfert de propriété selon l'art. 656 CC. Par conséquent, nous vous recommandons de remettre à REVOR les documents dans les délais afin d'éviter tout retard.

Le paiement peut être effectué aux adresses de paiement suivantes :

- compte hypothécaire ou compte de paiement bloqué de la banque qui finance
- compte clients du ou de la notaire
- compte du vendeur
- compte de l'entreprise de construction

Aucun paiement ne doit être effectué à l'adresse de paiement privée de la personne assurée.

REVOR procédera à un contrôle afin d'éviter le surfinancement ou le financement de la copropriété d'autrui au moyen du versement anticipé. Veuillez consulter à ce sujet les exemples contenus au chapitre 3 – *Calcul de contrôle pour le versement anticipé*.

1.6 Consentement du créancier gagiste

Si l'avoir de vieillesse est mis en gage, le consentement du créancier gagiste est nécessaire pour affecter le montant mis en gage :

- au paiement en espèces de l'avoir de vieillesse
- au paiement de la prestation de prévoyance (p. ex. prestation de vieillesse, d'invalidité ou de décès)
- au transfert, à la suite d'un divorce ou de la dissolution judiciaire d'un partenariat enregistré, d'une partie de l'avoir de vieillesse à une autre caisse de pension

1.7 Frais d'administration

Selon le règlement sur les frais administratifs, les frais d'administration sont les suivants :

- En cas de versement anticipé CHF 400.-
- En cas d'acquisitions de parts sociales de coopératives de construction et d'habitation CHF 150.-
- En cas de mise en gage CHF 250.-

1.8 Conséquences fiscales lors du paiement

Le versement anticipé ou la réalisation du gage doivent être annoncés dans les 30 jours à l'Administration fédérale des contributions. Celle-ci tient établira une taxation fiscale séparée, sur la base du taux d'imposition du lieu de domicile ou du domicile fiscal de la personne assurée.

Ces impôts doivent être payés avec les fonds propres de la personne assurée. L'avoir de vieillesse de REVOR ne peut pas être utilisé pour payer les impôts.

La personne assurée doit clarifier elle-même directement auprès de l'administration fiscale compétente de son lieu de domicile ou de son domicile fiscal à combien s'élèvent les impôts.

Pour les frontaliers, l'impôt à la source est déduit de la somme à verser au moment du paiement et transmis à l'Administration fédérale des contributions. La personne assurée doit elle-même se renseigner pour savoir si elle peut faire valoir dans son pays de domicile un remboursement de l'impôt à la source en raison de l'imposition directe.

1.9 Documents requis pour le versement anticipé ou la mise en gage

Les documents requis pour le versement anticipé ou la mise en gage varient suivant le motif (p. ex. achat ou construction). Sur le formulaire de demande (versement anticipé ou mise en gage), vous trouverez une liste des documents requis. REVOR peut exiger pour le contrôle d'autres documents non mentionnés sur le formulaire de demande.

1.10 Authentification des documents

Concernant les personnes assurées mariées ou vivant en partenariat enregistré, le formulaire de demande doit également être signé par le/la conjoint/e ou le/la partenaire enregistré/e. Cette signature doit être authentifiée (par un/e notaire ou la commune de domicile).

Les autres documents (p. ex. contrat de vente et contrat hypothécaire ou contrat de construction) doivent être signés par toutes les parties. Les projets ou les offres ne peuvent pas être acceptés en tant que pièces justificatives. Les copies des documents sont cependant envoyées à REVOR.

1.11 Réductions des prestations en cas de versement anticipé

En cas de versement anticipé ou de réalisation du gage, les futures prestations de vieillesse et les prestations expectatives qui en découlent (rente de conjoint ou rente pour enfant de retraité) sont réduites dans tous les cas. La question de savoir si les prestations de risque assurées (rente d'invalidité ou rente pour enfant d'invalidé) sont également réduites dépendant du plan de prévoyance de l'employeur affilié.

Avant le paiement du versement anticipé, vous recevez un calcul de comparaison des prestations avant et après le versement anticipé.

A noter que les changements de prestations dus au versement anticipé ou à la réalisation du gage s'appliquent pour la durée d'assurance auprès de REVOR. En cas de changement de caisse de pension, les prestations assurées se basent sur le règlement de la nouvelle caisse de pension.

1.12 Réductions des prestations en cas de mise en gage

En cas de mise en gage, il n'y a pas de modification des prestations tant que le gage n'est pas réalisé. En cas de réalisation du gage par le créancier gagiste, les prestations changent comme décrit sous chapitre 1.11 *Réductions des prestations en cas de versement anticipé*. Veuillez également consulter les avantages et les inconvénients à la fin de cet aide-mémoire.

1.13 Conclusion d'une assurance risque

Vous avez la possibilité de combler les lacunes d'assurance résultant du versement anticipé ou de la réalisation du gage. Une telle assurance peut être conclue auprès d'une compagnie d'assurance suisse de votre choix.

1.14 Garantie du but de la prévoyance

En cas de versement anticipé ou de réalisation du gage, une restriction du droit d'aliéner sera mentionnée au registre foncier (vaut uniquement pour la propriété du logement en Suisse). La mention de cette restriction permet de garantir qu'en cas de vente éventuelle du logement, le remboursement du versement anticipé sera effectué à REVOR.

Par conséquent, la vente de l'immeuble qui a entre autre été financé par un versement anticipé de REVOR ne peut avoir lieu que si REVOR fait radier la restriction du droit d'aliéner au registre foncier ou donne l'autorisation de procéder à cette radiation. Il en va de même si il y a eu changement de caisse de pension entre-temps. Dans ce cas, la nouvelle caisse de pension est responsable de la radiation.

Les coûts de réquisition de la mention de restriction du droit d'aliéner au registre foncier sont assumés par REVOR.

En cas d'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation, les parts sociales doivent être déposées chez REVOR.

La radiation de la restriction du droit d'aliéner peut aussi avoir lieu dans les cas suivants :

- _ en cas de remboursement complet du versement anticipé
- _ à la naissance du droit réglementaire aux prestations de vieillesse
- _ après la survenance d'un autre cas de prévoyance (p. ex. invalidité)
- _ en cas de versement en espèces de l'avoir de vieillesse (p. ex. début d'une activité lucrative indépendante)
- _ lorsque le versement anticipé a été transféré entièrement sur un compte de libre passage et est à nouveau utilisé dans les deux ans pour l'achat d'un logement. La preuve doit être fournie à REVOR.

1.15 Remboursement volontaire

La personne assurée peut rembourser le versement anticipé en tout temps, sous respect des conditions suivantes :

- _ jusqu'à la survenance du droit réglementaire aux prestations de vieillesse
- _ jusqu'à la survenance d'un autre cas de prévoyance (p. ex. invalidité ou décès)
- _ jusqu'au moment du paiement en espèces de l'avoir de vieillesse en raison du début d'une activité lucrative indépendante ou du départ définitif de Suisse.

Le remboursement peut se faire aussi en différentes étapes ou seulement partiellement. Le montant minimal du remboursement est de CHF 10'000.-. Si le solde du versement anticipé à rembourser est inférieur à cette somme, le remboursement doit être effectué en une seule tranche.

1.16 Obligation de rembourser

La personne assurée ou ses héritiers doivent rembourser le montant perçu si :

- _ le logement en propriété est vendu
- _ les droits équivalant économiquement à une aliénation sont concédés sur le logement en propriété
- _ au décès d'une personne assurée, aucune prestation de prévoyance n'est due
- _ il n'y a plus d'utilisation pour propres besoins
- _ le logement est loué
- _ le contrat de bail de la coopérative d'habitation et de construction est résilié

Si le logement en propriété est vendu pour racheter un nouveau logement dans un délai de deux ans, le montant du versement anticipé peut être « parqué » sur un compte de libre passage auprès d'une banque.

1.17 Conséquences fiscales en cas de remboursement

REVOR annonce le remboursement à l'Administration fédérale des contributions dans les 30 jours à compter de la réception du paiement. Les impôts dus au moment du versement anticipé ou de la réalisation du gage sont restitués à concurrence du montant du remboursement. La restitution doit être demandée par la personne assurée à l'administration fiscale compétente dans les trois ans à compter du remboursement.

Comme pour le versement anticipé, le remboursement est crédité à la personne assurée à raison du rapport entre l'avoir de vieillesse selon la LPP et la partie subrogatoire de l'avoir de vieillesse total.

1.18 Mise en gage

En cas de mise en gage, les prestations ne changent pas immédiatement. Une réduction des prestations n'a lieu que si le créancier gagiste initialise la réalisation du gage. La réalisation du gage peut par exemple avoir lieu en cas de difficultés de paiement.

En cas de mise en gage, les formes suivantes (séparées ou combinées) sont en règle générale appliquées :

- _ mise en gage de **la totalité de l'avoir de vieillesse**
- _ mise en gage d'un **montant fixe de l'avoir de vieillesse**
- _ mise en gage **des prestations de prévoyance** (rente de vieillesse, d'invalidité, de conjoint)

Important à savoir :

Très souvent, ce ne sont pas seulement l'avoir de vieillesse et les prestations de prévoyance disponibles au moment de la signature du contrat qui sont mises en gage, mais aussi l'avoir de vieillesse et les prestations futurs. Cela signifie que l'évolution future de l'avoir de vieillesse et des prestations de prévoyance assurées est aussi mise en gage. Plus l'avoir de vieillesse augmente, plus la garantie que vous avez remise au créancier gagiste est donc élevée.

2. Avantages et inconvénients

2.1 Avantages et inconvénients en cas de versement anticipé

Avantages	Inconvénients
Capitaux propres supplémentaires	Réduction des prestations de vieillesse et expectatives
Réduction du financement externe (hypothèque ou financement de construction)	Charge fiscale immédiate
Charge d'intérêts plus faible de la dette hypothécaire	Pas de rachat volontaire possible tant que le versement anticipé n'a pas été entièrement remboursé

2.2 Avantages et inconvénients en cas de mise en gage

Avantages	Inconvénients
Pas de réduction des prestations de vieillesse	Pas de capitaux propres supplémentaires
Pas de charge fiscale tant que pas de réalisation du gage	Financement externe plus élevé
Garantie élevée pour le créancier gagiste (voir aussi les inconvénients)	Consentement du créancier gagiste en cas de versement d'une prestation (aussi bien versement en capital que rente)
	Éventuellement garantie trop élevée en faveur du créancier gagiste

3. Calcul de contrôle pour le versement anticipé – quelques exemples

3.1 Propriété commune

Versement anticipé souhaité	50'000
Prix d'achat	500'000
Moins hypothèque	400'000
Moins capitaux propres	50'000
Montant restant (financement manquant)	50'000
Versement anticipé de CHF 50'000 est approuvé	

3.2 Propriété à 50% (exemple en cas de propriété par étages)

Versement anticipé souhaité	50'000
Copropriétaire à	50%
Prix d'achat	500'000
Moins hypothèque	400'000
Moins capitaux propres	50'000
Montant restant (financement manquant)	50'000
50% du montant restant	25'000
Versement anticipé de maximum CHF 25'000 est approuvé	

3.3 Propriété à 50% (exemple en cas de rénovation ou transformation)

Versement anticipé souhaité	50'000
Copropriétaire à	50%
Frais de transformation ou de rénovation	100'000
Moins capitaux propres	20'000
Montant restant (financement manquant)	80'000
50% du montant restant	40'000
Versement anticipé de maximum CHF 40'000 est approuvé	

Pour les frais de transformation ou de rénovation, il faut impérativement remettre des contrats ou mandats signés à REVOR. Les offres ou projets ne peuvent pas être acceptés.

4. Suite de la procédure

4.1 Suite de la procédure pour le versement anticipé

Sur la page d'accueil de REVOR – www.revor.swiss –, vous trouverez le formulaire de demande pour le versement anticipé. Vous pouvez aussi nous envoyer un e-mail – info@revor.swiss – en indiquant le montant versement anticipé souhaité. Nous vous enverrons le calcul comparatif des prestations ainsi que le formulaire de demande.

1. Remplissez le formulaire de demande et faites-le parvenir à REVOR avec les documents indiqués sur le formulaire. En cas de personnes assurées mariées ou vivant en partenariat enregistré, ne pas oublier l'authentification de la signature.
2. REVOR examinera les documents et exigera le cas échéant des documents supplémentaires. De plus, vous recevrez la facture pour le transfert des frais d'administration.
3. Si les documents sont complets et après réception par REVOR des frais d'administration, vous recevrez pour signature le formulaire en vue de requérir la mention de la restriction du droit d'aliéner au registre foncier. Ce formulaire doit à nouveau être retourné à REVOR.
4. Après réception de la réquisition signée de mention de la restriction du droit d'aliéner, REVOR peut préparer le paiement. Celui-ci est effectué au plus tôt lors du transfert de propriété à l'adresse de paiement bloquée de la banque qui finance, sur le compte clients de l'étude de notaire, sur le compte de la partie qui vend ou celui de l'entreprise de construction.

4.2 Suite de la procédure pour la mise en gage

Sur la page d'accueil de REVOR – www.revor.swiss –, vous trouverez le formulaire de demande pour la mise en gage. En règle générale cependant, REVOR est contactée directement par le créancier gagiste.

1. Remplissez le formulaire de demande et faites-le parvenir avec les documents indiqués sur le formulaire à REVOR.
2. REVOR examinera les documents et exigera le cas échéant des documents supplémentaires. De plus, vous recevrez la facture pour le transfert des frais d'administration.
3. Si les documents sont complets et après réception par REVOR des frais d'administration, aussi bien le créancier gagiste que vous-même recevrez la lettre de confirmation concernant l'enregistrement de la mise en gage.

5. Conclusion

Nous espérons que le présent aide-mémoire vous aura fourni suffisamment d'informations concernant le versement anticipé ou la mise en gage. Si vous avez encore des questions ouvertes, n'hésitez pas à contacter votre interlocuteur chez REVOR.