

Encouragement à la propriété du logement

Guide explicatif concernant la demande d'un versement anticipé

Objectifs de ce document

Ce document, qui complète la formule "Demande de versement anticipé" dans le cadre de la loi sur l'encouragement à la propriété du logement, a été rédigé pour vous aider à remplir la formule de demande de versement anticipé et pour vous informer sur les conditions et les conséquences d'un versement anticipé.

Vous devez fournir spontanément à l'institution de prévoyance toutes les pièces justificatives nécessaires à prouver que votre démarche entre dans le cadre de la loi sur l'encouragement à la propriété du logement; ces pièces doivent être suffisamment probantes pour permettre à l'institution de prévoyance de constater que l'utilisation du versement anticipé que vous sollicitez correspond bien aux exigences de la loi.

Ce guide mentionne au fur et à mesure les documents principaux à fournir à l'institution de prévoyance et vous laisse le soin de les joindre à votre demande. Un extrait récent du Registre foncier doit dans tous les cas être fourni. En outre, si vous êtes marié ou lié par un partenariat enregistré (LPart), la demande doit comporter le consentement écrit de votre conjoint ou partenaire. Cette signature doit être officiellement authentifiée par un notaire ou l'office de la population de la commune de résidence.

Les modalités applicables en matière d'encouragement à la propriété du logement sont fixées par le règlement de la l'institution de prévoyance. Ce dernier peut prévoir une participation de votre part aux frais.

Montant maximum

Le montant maximum auquel vous avez droit est égal, sous réserve d'un ou plusieurs achats effectués durant les trois dernières années:

- si vous êtes âgé de moins de 50 ans au jour du versement anticipé, à la totalité de la prestation de libre passage réglementaire déterminée à cette date;
- si vous êtes âgé de 50 ans et plus au jour du versement anticipé, au montant le plus élevé entre la prestation de libre passage que vous auriez touchée à 50 ans et le 50 % de la prestation de libre passage déterminée au jour du versement déduction faite des montants déjà utilisés pour la propriété du logement.

Les prestations résultant d'un achat ne peuvent pas être versées sous forme de capital par l'institution de prévoyance avant l'échéance d'un délai de trois ans. L'interdiction vaut pour toutes les formes de versement en capital, dont le versement anticipé. Par conséquent, seule la prévoyance accumulée avant l'achat peut faire l'objet d'un versement anticipé. C'est pourquoi, afin d'être en mesure de respecter cette interdiction, nous vous demandons de nous indiquer si un ou plusieurs achats ont été effectués auprès de l'institution de prévoyance précédente durant ces trois dernières années. Les achats effectués en cas de divorce ou de dissolution judiciaire du partenariat enregistré ne sont pas concernés par cette limitation et ne doivent donc pas être indiqués.

Un retrait pour l'encouragement à la propriété du logement est possible jusqu'à trois ans avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse.

Montant minimum

Le montant minimum du versement anticipé est de CHF 20'000.–. Cette limite n'est pas applicable pour l'acquisition de participation à la propriété du logement.

Date du versement

La date que vous indiquez ne pourra être respectée que pour autant qu'elle corresponde aux possibilités de l'institution de prévoyance, tant du point de vue administratif que de celui de ses disponibilités. Relevons que la loi prévoit un délai de 6 mois entre la demande et l'exécution. Tant et aussi longtemps que l'institution de prévoyance est en découvert au sens de la LPP, elle peut limiter le versement anticipé dans le temps et en limiter le montant ou refuser tout versement s'il est utilisé pour rembourser des prêts

hypothécaires. Dans ce cas, l'institution de prévoyance vous informera par écrit.

Désignation du logement et forme de propriété du logement

Par logement, il faut entendre uniquement un appartement ou une maison familiale. Vous ne pouvez utiliser les fonds que pour un seul objet à la fois et dont vous êtes propriétaire. Le logement doit être utilisé pour vos propres besoins, c'est-à-dire que vous devez l'habiter. L'acquisition d'une résidence secondaire au moyen du 2e pilier est exclue.

Les formes autorisées de propriété du logement sont:

Propriété

Vous êtes l'unique propriétaire de votre logement.

Copropriété

La propriété est détenue par plusieurs personnes, chacun pour sa quote-part.

Propriété commune avec le conjoint / partenaire au sens de la LPart

Vous et votre conjoint/partenaire êtes propriétaires du logement en tant que personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat.

Droit de superficie distinct et permanent

Ce droit vous donne la possibilité de construire un logement sur le fonds d'autrui et d'y habiter.

Remboursement d'un prêt hypothécaire

Un versement anticipé peut être utilisé pour rembourser un prêt hypothécaire, mais pas pour payer les intérêts hypothécaires.

Participations

Le versement anticipé peut être utilisé pour l'acquisition de participations.

Parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation

Le sociétaire peut habiter un logement de la coopérative dont le but est de permettre la construction et l'habitation à ses membres.

Dans ce cas, vous devez remettre à l'institution de prévoyance le règlement ou les statuts de la coopérative de construction et d'habitation dans sa dernière version. L'un ou l'autre de ces deux documents doit impérativement prévoir que si vous quittez la coopérative, les fonds provenant de la prévoyance versés par l'institution de prévoyance pour permettre d'acquérir des parts sociales seront transférés soit à une autre coopérative, soit à un organisme de logement ou de construction dont vous utilisez le logement pour vos propres besoins, soit à une institution de prévoyance professionnelle.

La coopérative devra communiquer à l'institution de prévoyance toute modification de ce document à ce sujet, au plus tard toutefois jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance vous concernant.

Les parts sociales ou les certificats de participation similaires doivent être déposés auprès de l'institution de prévoyance.

Actions d'une société anonyme de locataires

La participation au capital social d'une société anonyme a pour but la location à ses propres actionnaires des immeubles qu'elle détient.

Dans ce cas, vous devez remettre à l'institution de prévoyance les statuts de la société anonyme. Il est en effet indispensable que ces derniers prévoient que si vous vous séparez de vos actions, les fonds provenant de la prévoyance qu'avait versés l'institution de prévoyance pour permettre de les acquérir ne pourront être utilisés que pour l'achat d'actions d'une société anonyme ayant un but analogue ou pour le transfert à un autre organisme de logement ou de construction dont vous utilisez le logement pour vos propres besoins et

qu'à défaut ces fonds devront faire retour à une institution de prévoyance professionnelle.

La société anonyme devra communiquer à l'institution de prévoyance toute modification de ses statuts à ce sujet, au plus tard toutefois jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance vous concernant.

Les actions doivent être déposées auprès de l'institution de prévoyance.

Prêt partiaire à un organisme de construction

Il s'agit d'une participation financière dans un organisme de construction d'utilité publique, par l'apport de fonds à celle-ci, afin de recevoir une quote-part des bénéfices (sous forme d'un logement) au lieu d'intérêts et sans en devenir sociétaire.

Dans ce cas, vous voudrez bien fournir à l'institution de prévoyance de la documentation concernant l'organisme en question et lui remettre le règlement qui le régit dans sa dernière version. Il est en effet indispensable que ce dernier prévoit que si la personne assurée met fin au prêt, les fonds provenant de la prévoyance que l'institution de prévoyance lui avait mis à disposition pour être versés à l'organisme de construction d'utilité publique seront transférés d'office, soit à un autre organisme de construction analogue, soit à une institution de prévoyance professionnelle.

Cet organisme devra communiquer à l'institution de prévoyance toute modification de son règlement à ce sujet, au plus tard toutefois jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance vous concernant.

Les titres ou autres pièces représentant vos droits dans le cadre de ce prêt doivent être déposés auprès de l'institution de prévoyance.

Utilisation du logement

Le logement acquis au moyen des fonds de la prévoyance pour vos propres besoins se trouve

- à votre lieu de domicile; dans ce cas, vous voudrez bien fournir une attestation de domicile;
- à votre lieu de séjour habituel; dans ce cas, vous voudrez bien fournir une attestation de séjour.

Dépôt des parts sociales

Les parts sociales ou certificats de participation similaires acquis au moyen des fonds de la prévoyance professionnelle doivent être déposés auprès de l'institution de prévoyance.

Si vous changez d'institution de prévoyance, l'institution de prévoyance transférera ces titres à votre nouvelle institution.

Imposition

Vous êtes domicilié en Suisse

Lorsqu'un versement anticipé est effectué, il est soumis à l'impôt en tant que prestation en capital provenant de la prévoyance (impôt fédéral direct, impôt cantonal et impôt communal). Pour connaître le montant des impôts à votre charge et dont vous aurez vous-même à vous acquitter, vous pouvez vous adresser directement à l'administration fiscale dont vous dépendez.

Vous êtes domicilié à l'étranger

Lorsqu'un versement anticipé est effectué, il est soumis à l'impôt à la source qui sera prélevé directement par l'institution de prévoyance.

Couverture des prestations

Un versement anticipé peut entraîner une réduction:

- de la prestation de vieillesse,

- des prestations assurées en cas d'invalidité et de décès.

Afin d'atténuer les effets d'une éventuelle diminution, vous pouvez conclure avec une compagnie d'assurances sur la vie une police d'assurance couvrant tout ou partie de la réduction des prestations assurées par l'institution de prévoyance. Cette décision est de votre seule compétence. Pour pouvoir la prendre en toute connaissance de cause, vous pouvez vous adresser à la compagnie d'assurances de votre choix. Nous vous rendons attentif au fait que les primes découlant de cette couverture seraient entièrement à votre charge et dues directement à la compagnie d'assurances.

Remboursement obligatoire par l'assuré

Le versement anticipé doit être remboursé à l'institution de prévoyance si :

- le logement en propriété est vendu;
- des droits équivalant économiquement à une aliénation sont concédés sur le logement en propriété.

L'obligation de rembourser intervient au plus tard:

- jusqu'à trois ans avant la naissance du droit aux prestations de retraite;
- jusqu'à la survenance d'un autre cas de prévoyance;
- jusqu'au paiement en espèces de la prestation de libre passage.

D'autre part, en cas de vente du logement, l'obligation de rembourser se limite au produit de la vente (prix de vente sous déduction des dettes hypothécaires et des charges légales supportées par le vendeur), les obligations découlant de prêts contractés dans les 2 ans qui précèdent la vente n'étant pas prises en considération, à moins que vous ne puissiez prouver que ces prêts ont exclusivement servi à financer le logement en propriété.

Remboursement facultatif

Vous aurez toujours la liberté de rembourser tout ou partie du versement anticipé; dans ce cas, les montants remboursés augmenteront vos prestations assurées auprès de l'institution de prévoyance.

Il convient de préciser ici que le remboursement du versement anticipé ne peut être fait que par tranches de CHF 10'000.– au minimum et dans les mêmes limites de temps que le remboursement obligatoire.

En cas de remboursement du versement anticipé, ou d'une partie de celui-ci, vous pourrez exiger la restitution des impôts payés, à condition d'en présenter la demande à l'autorité qui a effectué leur prélèvement, au plus tard dans un délai de trois ans après chaque remboursement.

Par ailleurs, si vous souhaitez effectuer un achat de prestations manquantes (qui ne vise pas à rembourser un montant transféré suite à un divorce ou une dissolution judiciaire du partenariat enregistré), celui-ci ne sera possible que lorsque le(s) versement(s) anticipé(s) aura(auront) été remboursé(s).

Remboursement obligatoire par les héritiers

Vos héritiers devront rembourser le versement anticipé si aucune prestation de prévoyance n'est exigible à votre décès (avant la mise au bénéfice de la rente de retraite ou d'invalidité) dans les mêmes limites de temps que le remboursement obligatoire par l'assuré.

Inscription au Registre foncier (ne concerne pas les participations)

L'institution de prévoyance fera inscrire au Registre foncier une restriction du droit d'aliéner. Cela signifie que vous ne pourrez transférer la propriété de votre logement à un tiers sans prouver que le versement anticipé a été remboursé à l'institution de prévoyance. En signant la demande de versement anticipé, vous autorisez l'institution de prévoyance, une fois le versement effectué, à requérir l'inscription au Registre Foncier compétent.

Si le règlement de l'institution de prévoyance le prévoit, les frais d'inscription sont à votre charge.

La mention peut être radiée:

- a. trois ans avant la naissance du droit aux prestations de retraite;
- b. après la survenance d'un autre cas de prévoyance;
- c. en cas de paiement en espèces de la prestation de libre passage;
- d. lorsque le montant perçu aura été remboursé.

Documents à fournir par l'assuré

Il est indispensable de joindre tous ces documents à votre demande. Le délai d'exécution ne débutera qu'à partir du moment où l'institution de prévoyance sera en possession de tous les justificatifs demandés.

Nous vous rendons attentif qu'en cas de transformation ou de rénovation du logement, le versement anticipé ne pourra être accepté qu'à la condition que les factures des entrepreneurs ne soient pas encore payées. En d'autres termes, un remboursement des factures déjà réglées n'est pas admis.

L'institution de prévoyance se réserve le droit de vous demander tout autre document qu'elle jugera nécessaire. De même, elle est seule compétente pour admettre que certaines pièces ne soient pas produites simultanément à la demande mais ultérieurement, notamment l'attestation de domicile.

Versement

Le versement anticipé ne pourra intervenir que pour autant que la demande puisse être acceptée.

En ce qui concerne le montant, vous voudrez bien indiquer la somme prévue uniquement si vous avez choisi un montant fixe. Dans le cas où vous souhaitez toucher le montant maximum possible, vous ne pouvez pas indiquer de montant à l'avance puisque ce dernier sera déterminé de manière exacte au jour du versement effectif.

Les fonds ne peuvent pas vous être versés directement, mais seront transférés en faveur du vendeur, du prêteur ou de l'entrepreneur. C'est la raison pour laquelle vous voudrez bien donner à l'institution de prévoyance toutes les informations nécessaires quant au bénéficiaire du paiement et lui fournir toute preuve quant au droit des personnes ou sociétés mentionnées.

Un versement ultérieur ne pourra être demandé qu'après l'échéance d'un délai de cinq ans.

Signatures

La formule de demande à l'institution de prévoyance doit être datée et signée par vos soins.

Consentement

Si vous êtes marié ou lié par un partenariat enregistré, le versement n'est autorisé que si votre conjoint ou votre partenaire au sens de la LPart donne son consentement écrit. S'il n'est pas possible de recueillir ce consentement ou s'il est refusé, vous pouvez en appeler au Tribunal.