

Encouragement à la propriété du logement

Janvier 2021

Informations générales

La loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) permet d'utiliser les avoirs de la prévoyance professionnelle dans le but d'acquérir un logement en propriété servant à ses propres besoins.

Formes d'encouragement

Deux possibilités sont envisageables pour utiliser ses avoirs du 2^e pilier pour la propriété du logement:

- le **versement anticipé** de la prestation de libre passage (PLP);
- la **mise en gage** des droits aux prestations de la Caisse.

Buts d'utilisation

Les avoirs du 2^e pilier peuvent être utilisés de manière anticipée pour:

- acquérir ou construire un logement (propriété individuelle, copropriété, propriété commune avec son conjoint);
- agrandir ou transformer un logement en propriété (investissements);
- amortir tout ou partie d'une dette hypothécaire garantie par un gage sur son propre logement;
- acheter des parts de coopératives de construction ou d'habitation.

Les avoirs du 2^e pilier ne peuvent pas être utilisés pour financer l'entretien normal d'un logement, payer les intérêts hypothécaires, les impôts dus sur le versement anticipé, les frais de notaire et de registre foncier ou encore pour acheter du terrain sans construction.



En bref

La LPP permet d'utiliser les avoirs de la prévoyance professionnelle pour acquérir un logement pour **ses propres besoins**. Le logement en propriété financé par des fonds du 2^e pilier doit alors servir à l'usage personnel de l'assuré (lieu de domicile ou lieu de séjour habituel). Deux possibilités sont envisageables:

- le **versement anticipé** de tout ou partie de la prestation de libre passage (PLP) ou
- la **mise en gage** des droits aux prestations.

Le **montant minimal** pour un versement anticipé est de CHF 20'000.–. Le **montant maximal** est, jusqu'à 50 ans, égal à la PLP disponible au moment du versement. Dès 50 ans, il correspond au montant le plus élevé entre la PLP acquise à 50 ans et 50% de la PLP disponible au moment du versement. Un versement anticipé entraîne une **réduction** de la PLP et des rentes assurées (retraite, invalidité et survivants). Le montant est directement **versé au créancier** (vendeur, prêteur de fonds, notaire). Il est **imposé** en tant que prestation en capital. Il peut être effectué au plus tard 3 ans avant l'âge ordinaire de la retraite. Si l'assuré est marié, le **consentement écrit** du conjoint est obligatoire. Afin de garantir le but de prévoyance, une mention est inscrite au registre foncier.

Le versement anticipé doit être obligatoirement **remboursé** lorsque les droits sur le logement sont concédés à un tiers (vente, location, usufruit). Cette obligation s'éteint à la survenance d'un cas de prévoyance (invalidité, décès, retraite), mais au plus tard à l'âge ordinaire de retraite. Le remboursement entraîne une augmentation de la PLP et des rentes assurées et la possibilité de demander la **restitution** dans les 3 ans, sans intérêt, de **l'impôt** payé alors.

La mise en gage permet d'utiliser ses avoirs du 2^e pilier, tout en maintenant sa couverture de prévoyance (réduction seulement si le gage est réalisé). Le consentement écrit du créancier gagiste est requis pour toute utilisation ultérieure des fonds du 2^e pilier.

Les frais de dossier s'élèvent à CHF 400.–.



Propres besoins

Le logement financé par les avoirs du 2^e pilier doit être réservé à l'**usage personnel** de l'assuré au lieu de domicile principal en Suisse ou à l'étranger. Le financement d'une résidence secondaire ou d'une maison de vacances n'est pas admis. S'il s'agit d'immeuble de plusieurs propriétaires, le versement anticipé est proportionnel à la valeur du logement habité par l'assuré.

Versement anticipé

Montant et limitation

Le montant du versement anticipé **ne peut pas être inférieur à CHF 20'000.-** et il ne peut être demandé que **tous les 5 ans**. Jusqu'à l'âge de 50 ans, le versement anticipé correspond, au maximum, à la PLP disponible au jour du versement anticipé. A partir de 50 ans, le montant maximal est égal au montant le plus élevé entre la PLP acquise à 50 ans et 50% de la PLP disponible au moment de la demande (voir schéma en page 3). Cette possibilité de disposer d'un versement anticipé ou d'une mise en gage subsiste jusqu'à la fin du mois durant lequel l'assuré atteint l'âge de **61 ans** (58 ans pour les assurés au bénéfice des dispositions particulières PPP), soit 3 ans avant l'âge de retraite ordinaire. Le versement anticipé ou la mise en gage ne sont également plus possibles pour les assurés qui bénéficient du maintien facultatif de l'assurance au sens de l'art. 9bis du Règlement d'assurance (RAss), lorsque celui-ci a duré plus de 2 ans.

Effet du versement anticipé

Un versement anticipé a pour effet de réduire la PLP et le montant des rentes assurées (rentes de retraite, d'invalidité, d'enfants et, en cas de décès, des rentes de survivants). La Caisse peut établir des simulations pour déterminer les effets du versement anticipé.

Imposition

Le versement anticipé est imposé en tant que prestation en capital (barème disponible sur le site internet du canton de domicile). **prévoyance:ne** informe l'autorité fiscale des retraits par anticipation. L'imposition est effectuée indépendamment des autres revenus. L'impôt est dû à l'autorité fiscale du lieu de domicile. L'imposition comprend l'impôt fédéral, l'impôt cantonal et l'impôt communal.

Domicile de paiement et délai

Après examen de toutes les pièces justificatives nécessaires à un tel versement, la Caisse versera le montant demandé directement au vendeur, au prêteur de fonds ou au notaire, au plus tard, dans un délai de 6 mois à partir du moment où le questionnaire est dûment rempli et retourné, et que toutes les conditions sont réunies.

Police d'assurance complémentaire

Afin d'éviter que la couverture ne soit restreinte par la diminution des prestations en cas de décès ou d'invalidité, l'assuré a la possibilité de conclure une police d'assurance complémentaire auprès d'une compagnie d'assurance. Le coût d'une telle assurance est entièrement à la charge de l'assuré, lequel doit lui-même faire le nécessaire.



Mention au Registre foncier

prévoyance:ne doit requérir, auprès du Registre foncier, une mention (restriction du droit d'aliéner ou de vendre). Cette mention oblige l'assuré à rembourser le versement anticipé en cas de vente du logement. L'exigence de cette réquisition vise à garantir le but et l'usage des avoirs de la prévoyance professionnelle. Les frais de cette inscription sont à la charge de l'assuré.

Remboursement

Remboursement facultatif

Il est possible de rembourser tout ou partie du versement anticipé à la Caisse. Il doit toutefois s'agir d'un montant de CHF 10'000.- minimum (exception si le solde restant est inférieur à ce montant). Le remboursement est possible jusqu'à la fin du mois durant lequel l'assuré atteint l'âge de **retraite ordinaire de 64 ans** (61 ans pour les assurés au bénéfice des dispositions particulières PPP), au plus tard toutefois jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance (invalidité, décès ou retraite anticipée).

Remboursement obligatoire

Le versement anticipé doit être obligatoirement remboursé lorsque les droits sur le logement sont transmis à un tiers, puisque le logement ne sert alors plus aux propres besoins de l'assuré. Cette obligation concerne aussi bien la vente (à hauteur maximum de la valeur de la vente) que l'aliénation du logement au profit d'un tiers (location, usufruit, droit d'habitation, donation).

Effet du remboursement

Le remboursement entraîne une augmentation des rentes assurées. Le règlement d'assurance auquel l'assuré est affilié au moment du remboursement, ainsi que les bases de calcul actuarielles en vigueur à la date du remboursement, sont applicables pour déterminer les nouvelles prestations. Un remboursement total du versement anticipé ne permet de retrouver qu'une partie des prestations perdues lors du versement, cela par le fait que ce montant n'a pas bénéficié d'intérêts pendant la période du retrait.

Restitution de l'impôt

Le remboursement donne droit à la restitution pour le montant correspondant de l'impôt payé lors du versement anticipé, sans intérêt. **prévoyance:ne** atteste le remboursement à l'Administration fédérale des contributions (AFC) par le biais d'un formulaire transmis à l'AFC et à l'assuré. L'assuré doit ensuite demander la restitution de l'impôt à l'autorité cantonale compétente. La restitution de l'impôt par l'assuré peut être exigée dans un délai de 3 ans à compter du remboursement.

Exemple de plan de financement

Valeur réelle	600'000.00
Coût total (achat/construction)	430'000.00
Terrain	145'000.00
Transformation/rénovation/plus-values	25'000.00
Financement	600'000.00
Fonds propres (liquidités)	50'000.00
Autres fonds propres personnels	10'000.00
Versement anticipé du conjoint	30'000.00
Versement anticipé de l'assuré	30'000.00
Crédit de construction ou hypothécaire	480'000.00
Montant total	600'000.00

Les frais d'acquisition (lods et frais de notaire) sont à financer par des fonds propres personnels.

Mise en gage

Pour acquérir un logement destiné à ses propres besoins, l'assuré a la possibilité de mettre en gage son droit aux prestations de retraite, d'invalidité et de décès ou un montant correspondant à sa PLP.

Montant maximal

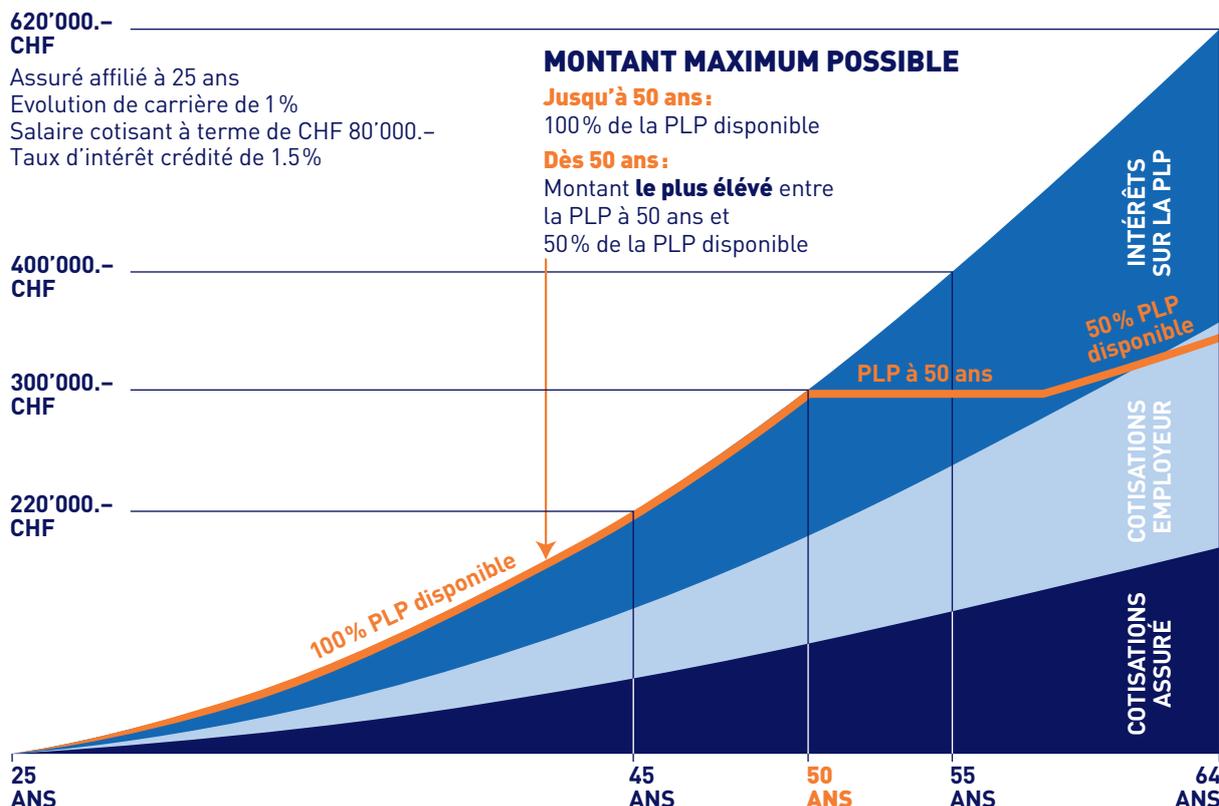
Le montant maximal pouvant être mis en gage est identique à celui du versement anticipé. Il est possible de convenir dans le contrat de gage ou de prêt, que la somme mise en gage soit constamment adaptée au montant de la prestation de libre passage disponible, jusqu'à concurrence toutefois des limites fixées par la loi.

Effet de la mise en gage

Contrairement au versement anticipé, la mise en gage ne diminue pas immédiatement les prestations auprès de la Caisse. Ce n'est que si le gage est réalisé (si le versement anticipé est exigé par le créancier-gagiste) que les prestations seront réduites. En cas de réalisation du gage, l'assuré perd le montant de la PLP mise en gage. Il se retrouve alors dans la même situation que s'il avait demandé un versement anticipé. Les rentes de retraite, d'invalidité, d'enfants et, en cas de décès, de conjoint et d'orphelin, sont réduites en conséquence. Le versement est imposé en tant que prestation en capital.

Montant maximal pour un versement anticipé

Evolution de la PLP et montant maximum pour le versement anticipé





Modalités

Procédure

L'assuré doit adresser à **prévoyance:ne** une **demande écrite** et utiliser le formulaire de demande disponible sur notre site Internet: www.prevoyance.ne.ch. Au moyen du formulaire, il doit ainsi renseigner la Caisse sur:

- la forme de l'encouragement (versement anticipé ou mise en gage);
- le but (acquisition d'une maison ou d'un appartement);
- la date prévue de l'achat et les coordonnées du notaire;
- le domicile de paiement (auprès du notaire ou de la banque, le compte hypothécaire ou le compte de crédit de construction).

L'assuré devra joindre à ce formulaire les documents suivants:

- extrait récent du Registre foncier;
- plan de financement (voir exemple en page 3);
- copies des actes de vente et des contrats de prêts.

Si l'assuré est **marié**, le **consentement écrit du conjoint est obligatoire** (signature légalisée auprès d'un notaire ou en présence d'un collaborateur à la Caisse).

La Caisse communiquera les renseignements suivants:

- le montant maximal qui peut être utilisé dans le cadre de l'encouragement à la propriété;
- les rentes assurées avant et après le versement anticipé;
- les incidences financières en cas de réalisation du gage.

Mise en garde

Le fait d'utiliser tout ou partie de sa PLP pour l'accèsion à la propriété du logement ne comportera pas que des avantages; il conduira aussi à des inconvénients préjudiciables à l'assuré, à savoir la réduction des prestations assurées (rentes de retraite, d'invalidité, de conjoint et d'enfants) et à ses conséquences à long terme (perte des intérêts sur ce montant), ainsi qu'à l'imposition fiscale.

Rachat

Lorsqu'un versement anticipé a été accordé par la Caisse pour l'encouragement à la propriété, des rachats facultatifs personnels ne peuvent être effectués que lorsque ce versement anticipé aura été remboursé.

Frais de dossier

Les premières informations sont données par l'administration de **prévoyance:ne** à titre **indicatif et gratuitement**. L'assuré doit être attentif au fait que des frais pourraient être facturés pour des demandes ultérieures, **à partir de la 3^e simulation de calculs, si celle-ci est demandée à prévoyance:ne dans l'intervalle d'une année.**

Les frais de dossier s'élèvent à **CHF 400.-** et sont dus à **prévoyance:ne**, dès l'ouverture du dossier (formulaire de demande rempli) d'un versement anticipé, d'un transfert ou d'une mise en gage.

Encouragement à la propriété du logement



Références légales

Les dispositions applicables pour l'encouragement à la propriété du logement sont les suivantes:

- Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25.06.1982 (LPP), plus particulièrement les articles 30a et suivants;
- Ordonnance fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (OEPL) du 03.10.1994;
- Règlement d'assurance de la Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel (RAss), plus particulièrement les articles 61 et 62;
- Règlement relatif aux frais (RFrais).

Acquisition de parts sociales

Il est possible d'acquérir des participations à la propriété du logement (parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation, actions d'une société anonyme de locataires ou prêts paritaires à un organisme de construction d'utilité publique). Dans de tels cas, la limite du montant minimal de CHF 20'000.- pour un versement anticipé ne s'applique pas; l'assuré peut retirer le montant désiré. Les effets du retrait (réduction des prestations) et l'imposition sont identiques à ceux du versement anticipé, mais aucune mention au registre foncier n'est requise en cas d'acquisition de parts sociales avec des fonds de la prévoyance professionnelle. Toutefois, les parts sociales originales doivent être déposées auprès de **prévoyance:ne**.

Le règlement de la coopérative doit prévoir qu'en cas de sortie de l'assuré de cette dernière, les fonds de la prévoyance retirés par l'assuré soient transférés à une autre coopérative, un autre organisme de logement utilisé personnellement ou à une institution de prévoyance.

Par analogie au montant minimal du retrait, le remboursement n'est pas limité à un minimum de CHF 10'000.-.

Toutes ces indications sont données à titre informatif; seules les dispositions réglementaires et légales font foi.

