

1er janvier 2021



# Encouragement à la propriété

Directives pour l'encouragement à la propriété du logement  
au moyen de la prévoyance professionnelle





# Table des matières

1. Dispositions générales	4
2. À quelle fin le capital épargne vieillesse disponible peut-il être utilisé?	4
3. Comment le capital vieillesse disponible peut-il être utilisé?	4
4. Qui peut procéder à un retrait anticipé ou à une mise en gage?	4
5. Montant maximal de la prétention	5
6. Montant minimal pour le retrait anticipé	5
7. Mention d'une restriction du droit d'aliéner au registre foncier	5
8. Conséquences sur la prévoyance	6
9. Conséquences fiscales	6
10. Remboursement du retrait anticipé	6
11. Conséquences lors de changement d'institution de prévoyance	7
12. Procédure	7
13. Formulaire de demande retrait anticipé - Réglementation des signatures	8
14. Frais	8
15. Avantages et désavantages en bref	8
16. Dispositions finales	8

## 1. Dispositions générales

---

### 1.1 But

En date du 1er janvier 1995 est entré en vigueur la loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (EPL). La possibilité fut ainsi donnée d'utiliser par le capital de prévoyance épargné une nouvelle et complémentaire source de financement pour la propriété du logement à usage propre.

### 1.2 Dénominations globales

Afin d'améliorer la lisibilité de ce texte, nous renonçons aux doubles utilisations dans ce règlement. Lors de dénominations de personnes, de fonctions et de titres professionnels, sont comprises les personnes de sexe masculin et féminin.

Dans le cadre de ces directives, le partenariat enregistré est assimilé au mariage avec les mêmes droits et obligations.

## 2. À quelle fin le capital épargne vieillesse disponible peut-il être utilisé?

---

Le capital épargne vieillesse peut être utilisé

- a. pour l'acquisition, la construction, l'extension et la transformation ainsi que pour la rénovation d'une propriété de logement habitée en permanence par la personne assurée elle-même. Ceci concerne les maisons familiales et les appartements en propriété, mais n'inclut pas les maisons ou appartements de vacances;
- b. pour l'amortissement ou le remboursement d'hypothèques, mais n'inclut pas le paiement d'intérêts hypothécaires de la propriété de logement à usage propre;
- c. pour l'acquisition de certificats d'action d'une coopérative de construction et d'habitation ou autres participations similaires.

## 3. Comment le capital vieillesse disponible peut-il être utilisé?

---

Un retrait anticipé autant qu'une mise en gage sont en principe possibles.

Lors d'un retrait anticipé, le capital épargne vieillesse est perçu entièrement ou partiellement.

Lors d'une mise en gage, les prestations de prévoyance sont proposées comme garantie au créancier hypothécaire. Peuvent être mis en gage:

- a. l'ensemble des prétentions aux prestations futures ou actuelles de vieillesse, d'invalidité ou de décès, dans le cadre des prescriptions légales
- b. un montant fixé, jusqu'à hauteur du montant de la prestation de sortie

## 4. Qui peut procéder à un retrait anticipé ou à une mise en gage?

---

La personne assurée activement auprès de la **fondation de prévoyance asmac** peut prétendre au retrait anticipé ou à la mise en gage de prestations d'assurance pour l'encouragement à la propriété du logement. Les titulaires d'un compte épargne vieillesse libre de cotisations peuvent uniquement prétendre à une mise en gage des prestations d'assurance. Les conditions et l'étendue de la prétention se conforment aux dispositions légales.

Le retrait anticipé ou la mise en gage peuvent être effectués uniquement si la personne assurée est elle-même propriétaire. Lors de copropriété, le retrait anticipé ne peut être supérieur à la part de la copropriété de l'habitation à usage propre. Un retrait anticipé ou une mise en gage lors de propriété commune est possible uniquement entre conjoints ou lors d'un partenariat enregistré.

## 5. Montant maximal de la prétention

---

Jusqu'à l'âge de 50 ans, il est possible d'effectuer un retrait anticipé ou une mise en gage au maximum jusqu'au montant de la prestation de sortie actuelle.

A partir de l'âge de 50 ans, le montant maximal correspond soit à la prestation de sortie au 31 décembre après l'âge de 50 révolus, ou soit, si ce montant est supérieur, au maximum à la moitié de la prestation de sortie actuelle.<sup>1)</sup>

## 6. Montant minimal pour le retrait anticipé

---

Pour le retrait anticipé est valable un montant minimal de CHF 20 000. De plus, des retraits ne sont autorisés que tous les cinq ans. Pour l'acquisition de certificats d'actions de coopératives de constructions et d'habitations et de participations similaires, il n'y a pas de montant minimal.

## 7. Mention d'une restriction du droit d'aliéner au registre foncier

---

Suite à un retrait anticipé, la **fondation de prévoyance asmac** procède à la mention d'une restriction du droit d'aliéner auprès du registre foncier compétent. La restriction du droit d'aliéner est établie afin que la propriété de logement ne puisse être aliénée qu'avec l'accord de la **fondation de prévoyance asmac**.

La **fondation de prévoyance asmac** peut légalement donner son accord à la radiation de la restriction du droit d'aliéner uniquement lorsque le remboursement du retrait anticipé est garanti par le produit de la vente. La restriction du droit d'aliéner reste enregistrée jusqu'au remboursement intégral du retrait anticipé.

<sup>1)</sup> Exemple de calcul:

A l'âge de 50 ans, une personne assurée a droit à une prestation de sortie de CHF 100 000. Sont donc disponibles au maximum CHF 100 000 pour l'encouragement à la propriété du logement.

Trois ans plus tard, à l'âge de 53 ans, la prestation de sortie comprend déjà CHF 160 000. Sont toujours disponibles pour le retrait anticipé que les CHF 100 000, la moitié de CHF 160 000 comprenant CHF 80 000.

Six ans plus tard, à l'âge de 56 ans, la prestation de sortie s'élève à CHF 220 000. Sont disponibles à présent pour le retrait anticipé CHF 110 000, c'est-à-dire la moitié de la prestation de sortie de CHF 220 000.

## 8. Conséquences sur la prévoyance

---

### 8.1 Retrait anticipé

Lors de l'obligation de paiement à l'âge de retraite de la **fondation de prévoyance asmac**, la rente de vieillesse/le capital de vieillesse est réduit en fonction du montant du retrait anticipé, en tenant compte des intérêts.

En cas de décès de la personne assurée ou lors d'invalidité, les prestations de prévoyance ne sont pas réduites, selon le règlement. Par contre, les prestations de vieillesse versées à la suite des prestations d'invalidité sont réduites au montant du retrait anticipé.

### 8.2 Mise en gage

Etant donné qu'il n'y a pas de sortie de capital de la **fondation de prévoyance asmac** lors de mise en gage, les prétentions à la rente restent inchangées. Il en est autrement uniquement si le créancier gagiste vise à réaliser le gage et exige le versement du gage par la **fondation de prévoyance asmac** parce que la personne assurée ne remplit plus les obligations fixées par le contrat de mise en gage. En cas de réalisation du gage, les conséquences sont les mêmes que lors d'un retrait anticipé. Après réalisation de la mise en gage et dans la mesure où le montant du gage est concerné, l'approbation écrite du créancier gagiste est indispensable pour:

- a. le versement en espèces de la prestation de libre passage;
- b. le versement de la prestation de prévoyance;
- c. le transfert d'une partie de la prestation de libre passage à l'institution de prévoyance du conjoint ou du partenaire suite à un divorce ou une dissolution du partenariat enregistré.

## 9. Conséquences fiscales

---

Le retrait anticipé est séparé d'autres revenus auprès de la Confédération, du canton et de la commune et imposé directement et de manière identique. Les bases de calcul appliquées varient selon les cantons. Les informations détaillées quant aux modalités et aux montants sont fournies par les administrations cantonales des impôts respectives. La **fondation de prévoyance asmac** a l'obligation de déclarer les retraits anticipés à l'administration fédérale des impôts.

La mise en gage elle-même n'est pas imposable. Une imposition n'aura lieu qu'en cas d'éventuelle utilisation du gage par le créancier gagiste.

## 10. Remboursement du retrait anticipé

---

Lors de vente ou de location à des tiers (l'usage propre tombe) du logement en propriété, ou en cas de décès de la personne assurée sans échéance d'une prestation de prévoyance, le montant du retrait anticipé doit être remboursé à la **fondation de prévoyance asmac**. Si une réutilisation du montant perçu à hauteur du retrait anticipé est envisagée en l'espace de deux ans pour l'accession à la propriété d'un logement, ce montant peut être versé sur un compte de libre passage ou une police de libre passage.

Un remboursement facultatif du montant du retrait anticipé est possible jusqu'au début de la prétention aux prestations de rente réglementaire.

Lors de remboursement, l'impôt payé lors du retrait anticipé peut être revendiqué, sans intérêts, auprès des autorités fiscales. Le montant minimal d'un remboursement est de CHF 10 000 et doit être mentionné en tant que « remboursement de retrait anticipé » vis-à-vis de la **fondation de prévoyance asmac**. Une restitution de l'impôt payé lors du retrait anticipé doit être demandée par la personne assurée dans les trois ans suivant le remboursement.

Lorsque le retrait anticipé est remboursé ou lorsqu'il ne subsiste plus d'obligation de remboursement, la restriction du droit d'aliéner peut être radiée du registre foncier.

## 11. Conséquences lors de changement d'institution de prévoyance

---

Lorsqu'une personne assurée ayant effectué une mise en gage ou un retrait anticipé change d'employeur et d'institution de prévoyance, la **fondation de prévoyance asmac** transmet toutes les informations nécessaires à la nouvelle institution de prévoyance afin que celle-ci puisse définir les conséquences actuarielles et assurer l'observation des prescriptions légales.

## 12. Procédure

---

### 12.1 Retrait anticipé

Envoi du formulaire de demande pour un retrait anticipé à la **fondation de prévoyance asmac** avec les documents requis prouvant que le retrait anticipé du capital est destiné au financement d'un logement à usage propre (contrat de vente, contrat de prêt hypothécaire, extrait du registre foncier, et cetera). L'utilisation du retrait anticipé devra en outre être annoncé (acquisition, construction, extension, transformation ou rénovation d'une propriété de logement, participation à la propriété de logement ou remboursement de prêts hypothécaires) par le biais d'une confirmation de l'institution bénéficiaire du retrait anticipé (prêteur, banque, assurance) ou de la personne bénéficiaire (notaire, vendeur, ou autre similaire).

Le versement du retrait anticipé avant l'inscription du contrat de vente au registre foncier ne peut être effectué qu'à un notaire ou à l'institution assurant le financement. Si le versement est effectué au notaire, celui-ci est tenu de s'engager à ne transmettre le montant du retrait anticipé à l'institution ou à la personne ayant-droit qu'après annonce du contrat de vente au registre foncier, et d'annoncer simultanément la restriction du droit d'aliéner lors de la remise du contrat de vente auprès du registre foncier.

Si le versement est effectué à l'institution assurant le financement, celle-ci doit confirmer par écrit le remboursement du retrait anticipé en cas de non-réalisation du transfert de propriété.

Le retrait anticipé sera versé au bénéficiaire désigné par la personne assurée, celui-ci devant répondre aux exigences légales.

Le traitement du retrait anticipé est effectué après réception de la totalité des documents requis.

### 12.2 Mise en gage

Pour autant que les exigences légales soient remplies, la banque de financement effectue la conclusion d'un contrat de gage avec la personne assurée.

Le créancier gagiste informe la **fondation de prévoyance asmac** dans quelle mesure la personne assurée a mis en gage ses prétentions aux prestations de sortie respectivement aux prestations de prévoyance.

Après réception du contrat de gage et annonce de la mise en gage, la **fondation de prévoyance asmac** confirme la mise en gage effectuée. La personne assurée doit remettre à la **fondation de prévoyance asmac** une copie du contrat de vente signé.

### 13. Formulaire de demande retrait anticipé - Réglementation des signatures

---

Lors de retrait anticipé, l'accord écrit du conjoint respectivement du partenaire est requis pour les personnes étant mariées ou en partenariat enregistré. La signature doit être authentifiée par un notaire ou attestée auprès d'une administration officielle. La signature peut également être effectuée au siège de la fondation.

### 14. Frais

---

Les frais de mention et l'annulation de la restriction du droit d'aliéner sont à la charge de la personne assurée. Lors de mise en gage, la mention ne sera effectuée qu'au moment d'une éventuelle réalisation du gage.

### 15. Avantages et désavantages en bref

---

#### 15.1 Retrait anticipé

Avantages	Désavantages
<ul style="list-style-type: none"><li>– fonds propres supplémentaires</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– imposition immédiate</li><li>– réduction de la prestation de vieillesse</li><li>– perte d'intérêts sur la somme retirée</li><li>– restriction du droit d'aliéner</li><li>– remboursement du retrait anticipé avant un rachat réglementaire</li></ul>

#### 15.2 Mise en gage

Avantages	Désavantages
<ul style="list-style-type: none"><li>– gage supplémentaire possible</li><li>– pas d'imposition</li><li>– pas de réduction de la prestation de vieillesse</li><li>– report d'amortissement (amortissement indirect)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– accord du créancier gagiste lors de prétention au capital ou à la rente</li><li>– pas de capital propre, mais garantie pour un endettement supplémentaire</li></ul>

### 16. Dispositions finales

---

Le Conseil de fondation a approuvé les présentes directives lors de sa séance du 19 novembre 2020. Elles entrent en vigueur au 1er janvier 2021 et remplacent les directives du 1er janvier 2020.



