

Notice explicative sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle

La loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) autorise la personne assurée active de la Caisse de pensions Poste à utiliser les fonds de la prévoyance professionnelle dans le but d'acquérir un logement en propriété pour ses propres besoins de manière permanente. Un versement anticipé peut être demandé tous les cinq ans. La mise en gage n'est soumise à aucune limitation temporelle.

But d'utilisation : qu'entend-on par «logement en propriété» ?

Les fonds peuvent être utilisés pour

- acquérir des maisons familiales ou des appartements en propriété individuelle ou en copropriété, mais non des maisons de vacances ou des résidences secondaires. La propriété commune entre conjoints ainsi que le droit de superficie distinct et permanent sont également autorisés. La seule acquisition d'un terrain à bâtir ne peut être financée ;
- opérer des investissements visant à accroître la valeur d'un logement en propriété, mais non pour en financer l'entretien courant
- acquérir des parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation ou des formes similaires de participation ;
- pour amortir des prêts hypothécaires, mais non pour payer des intérêts hypothécaires.

Les fonds de la prévoyance professionnelle ne peuvent être utilisés par la personne assurée que pour un seul objet à la fois.

La personne assurée peut bénéficier de l'encouragement à la propriété du logement à condition d'utiliser le logement en propriété comme résidence principale. Lorsque la personne assurée prouve qu'elle ne peut plus utiliser le logement pendant un certain temps, elle est autorisée à le louer durant cette période.

Fonds à disposition

Principe

Il est possible de disposer de la prestation de libre passage (PLP) au moment du versement anticipé. Il en va de même des prestations de prévoyance futures, dans le cadre de la mise en gage (cf. indications sur le certificat de prévoyance).

En cas de rachat facultatif, ces fonds peuvent être utilisés afin d'effectuer un versement anticipé dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement, au plus tôt trois ans après le rachat.

Exceptions

La personne assurée de plus de 50 ans peut demander au maximum la prestation de libre passage à laquelle elle aurait eu droit à l'âge de 50 ans (cf. certificat de prévoyance) ou la moitié du montant de la prestation de libre passage atteint au moment du versement, si cette somme est supérieure.

Utilisations possibles des fonds

Il existe deux possibilités : la mise en gage et le versement anticipé.

Mise en gage

Lors d'une mise en gage, la personne assurée obtient du créancier gagiste des capitaux d'emprunt supplémentaires. Au besoin, elle peut ainsi convenir avec le créancier d'un prêt hypothécaire plus élevé, d'un renoncement (provisoire) à l'amortissement du prêt hypothécaire, d'un report de cet amortissement ou encore d'une réduction d'intérêts sur une hypothèque de rang subordonné. La mise en gage n'est valide que lorsqu'elle est annoncée par écrit à la Caisse de pensions Poste.

Deux types de mise en gage

- La mise en gage de la prestation de libre passage
La personne assurée met en gage sa prestation de libre passage actuelle ou, au besoin, une prestation de libre passage future. En règle générale, un montant fixe est mis en gage.

Les limites maximales telles que mentionnées précédemment s'appliquent à ce type de mise en gage. Dans le contrat, il peut être convenu que le montant du gage sera constamment adapté en fonction de l'évolution de la prestation de libre passage. Le risque pour le créancier cité au paragraphe suivant n'existe pas lors d'une mise en gage de la prestation de libre passage, étant donné que la réalisation du gage est assurée dans ce cas.

- La mise en gage du droit aux prestations de prévoyance (rentes de vieillesse et d'invalidité, rente de conjoint)
Dans ce cas, ce n'est pas un montant qui est mis en gage mais uniquement le droit aux prestations de prévoyance. Le créancier gagiste assume ici le risque que la prestation de prévoyance ne soit jamais payée (par exemple, si une personne célibataire décède et qu'il n'existe pas de survivant ayant droit à des prestations). Si aucune prestation d'assurance n'est versée, le gage est sans valeur pour le créancier.

La loi ne prescrit pas de montant maximal pour ce type de mise en gage. Il est donc également possible de mettre en gage les prestations de prévoyance escomptées pour le futur.

Important: lorsque la Caisse de pensions Poste est tenue de verser des prestations, par exemple à l'âge de la retraite, et que le droit aux prestations de prévoyance est mis en gage, aucune prestation ne peut en principe être versée par la caisse à la personne assurée sans le consentement écrit du créancier gagiste. En outre, si aucune limite de montant n'a été convenue dans le contrat de mise en gage, la totalité de la prestation due — par exemple le rente de vieillesse — restera bloquée jusqu'à la libération du gage ou jusqu'à ce que le créancier gagiste donne son accord pour le versement des prestations de prévoyance.

Il est recommandé de fixer un montant maximal pour ces deux types de mise en gage et, dans le cas d'un amortissement suffisant du prêt, de convenir d'une résiliation anticipée de la mise en gage (libération du gage). Si la personne assurée omet de le faire, elle prend des risques inutiles.

Ces deux types de mise en gage peuvent également se combiner l'un avec l'autre. Une telle combinaison est souvent exigée par le créancier gagiste afin de réduire le risque autant que possible. Il convient de clarifier ce point avant d'envoyer la demande à la Caisse de pensions Poste.

Remarque: pour la personne assurée, la mise en gage est souvent une solution plus intéressante que le versement anticipé.

Versement anticipé

La personne assurée reçoit des fonds propres par le biais d'un versement anticipé. Ses besoins en capitaux d'emprunt sont par conséquent réduits, ce qui implique une charge en intérêts hypothécaires plus faible, mais aussi une réduction des intérêts de la dette déductibles des impôts, ainsi qu'une imposition immédiate du capital versé de manière anticipée. Un versement anticipé ne peut être demandé que tous les cinq ans pour un montant minimum de CHF 20 000. Aucun montant minimum n'est exigé en ce qui concerne l'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation.

Délai de versement

Dans la mesure où les liquidités de la Caisse de pensions Poste le permettent, le versement est effectué dès que celle-ci est en possession de tous les documents requis. La Caisse de pensions Poste effectue le versement anticipé au plus tard six mois après la demande.

Si la Caisse de pensions Poste est informée par un office spécialisé désigné par la loi cantonale d'une négligence de l'obligation d'entretien, le versement du capital peut être retardé (art. 40 LPP en relation avec les art. 131 et 290 CC).

Rôle du conjoint

Le versement anticipé et la mise en gage ne sont autorisés qu'avec le consentement écrit du conjoint ; en cas de divorce, le versement anticipé est considéré comme prestation de libre passage.

Conséquences de la mise en gage

Couverture de prévoyance

La couverture de prévoyance n'est pas réduite par la mise en gage tant que le gage n'est pas réalisé. Si la personne assurée cesse de remplir ses obligations envers le créancier gagiste, ce dernier a le droit d'engager une poursuite en réalisation du gage ou d'agir directement contre l'institution de prévoyance et d'exiger la réalisation du gage. Il convient de faire une distinction entre ces deux types de mise en gage en ce qui concerne les conséquences de la réalisation du gage:

- *la réalisation du gage grevant la prestation de libre passage* a les mêmes conséquences sur la couverture de prévoyance qu'un versement anticipé ;
- *en cas de réalisation du gage grevant la prestation de prévoyance*, la personne assurée perd la rente mise en gage. La réalisation du gage n'est cependant possible qu'à l'échéance de la prestation de prévoyance : la rente de vieillesse, par exemple, n'est exigible qu'à l'âge de la retraite.

Imposition fiscale

La seule mise en gage n'a pas de conséquence fiscale. En cas de réalisation du gage, par contre, le produit réalisé en tant que prestation en capital provenant de la prévoyance est immédiatement imposable. La Caisse de pensions Poste annonce à l'administration des contributions la réalisation du gage ainsi que le transfert d'une partie de la prestation de libre passage.

Consentement du créancier gagiste

Dans la mesure où la somme garantie par gage est concernée, le consentement du créancier gagiste est nécessaire pour le paiement en espèces de la prestation de libre passage, ainsi que pour tout paiement de prestations de prévoyance (rentes d'invalidité, pour survivants et de vieillesse). Il en va de même pour le transfert d'une partie de la prestation de libre passage au profit de la prévoyance du conjoint divorcé. Avant le versement souhaité de la rente, la personne assurée doit veiller à ce que la Caisse de pensions Poste ait reçu la libération du gage requise. Si le créancier gagiste refuse de donner son accord, la Caisse de pensions Poste doit mettre le montant correspondant en sûreté jusqu'à ce que le juge ait rendu sa décision quant au droit du créancier gagiste.

Conséquences du versement anticipé

Couverture de prévoyance

En cas de versement anticipé, les prestations de vieillesse sont réduites, mais non les prestations d'invalidité. Les prestations pour survivants s'élèvent au plus à 80 % de la rente de vieillesse. Une assurance complémentaire peut être contractée au besoin, afin de compenser une diminution de la couverture de prévoyance. Sur demande, la Caisse de pensions Poste peut servir d'intermédiaire pour établir le contact avec une compagnie d'assurances. La pratique a toutefois démontré que, bien souvent, une relation de confiance existait déjà avec une compagnie d'assurances déterminée. Les primes sont à la charge de la personne assurée.

Imposition

Le versement anticipé est, en tant que prestation en capital provenant de la prévoyance, immédiatement imposable. La Caisse de pensions Poste annonce le versement anticipé à l'administration des contributions. Lors d'un remboursement ultérieur du versement anticipé, l'impôt payé est exigible sans intérêts. Les conséquences individuelles quant à l'imposition fiscale doivent absolument être clarifiées avec l'autorité fiscale compétente.

Vente du logement en propriété

En cas de vente, le montant versé doit être remboursé par la personne assurée ou ses héritiers (voir à ce sujet «Droits et devoirs de la personne assurée, remboursement du versement anticipé»). Est également considérée comme vente la cession de droits équivalant économiquement à une vente. La restriction du droit d'aliéner est ensuite radiée au registre foncier.

Demande de mise en gage et de versement anticipé

Une demande écrite accompagnée des documents correspondants doit être présentée à la Caisse de pensions Poste (voir formulaire de demande). Sur requête de la personne assurée, la caisse fournit le formulaire de demande.

- Des frais de dossier sont perçus pour chaque demande de mise en gage ou de versement anticipé.
- *Le but d'utilisation des fonds ainsi que l'utilisation pour ses propres besoins doivent être prouvés. Sont considérés comme preuves les actes y relatifs, les documents contractuels, les règlements, etc.*

Un versement anticipé ou une mise en gage sont possibles:

- jusqu'à l'âge de 62 ans révolus ;
- jusqu'à la survenance d'un autre cas de prévoyance (décès, invalidité) ;
- jusqu'au paiement en espèces de la prestation de libre passage.

En cas de versement anticipé en vue d'effectuer des investissements ou des rénovations d'un logement en propriété, il importe de respecter les points suivants:

Les investissements créant des plus-values doivent d'abord être financés par l'hypothèque existante ou par une nouvelle hypothèque. Si un compte immeuble est ouvert à la banque, la Caisse de pensions Poste doit recevoir une confirmation que le montant du versement anticipé est utilisé uniquement pour payer les factures des artisans.

La Caisse de pensions Poste ne paie aucune facture d'artisan.

Garantie du but de prévoyance

Paiement

La Caisse de pensions Poste vire aux créanciers de la personne assurée le montant du versement anticipé au titre de l'encouragement à la propriété du logement. Un paiement en espèces directement à la personne assurée n'est pas autorisé.

Mention au registre foncier

La remarque « restriction du droit d'aliéner » est inscrite au registre foncier. Celle-ci garantit une éventuelle obligation de rembourser le versement anticipé à la Caisse de pensions Poste. Les frais de l'inscription sont à la charge de la personne assurée.

Radiation de la mention au registre foncier

La radiation de la mention au registre foncier peut être demandée par la personne assurée ou ses héritiers:

- dès 65 ans révolus;
- après la survenance d'un autre cas de prévoyance;
- en cas de paiement en espèces de la prestation de libre passage;
- lorsque le montant du versement anticipé a été transféré à nouveau à la caisse de pension ou à une fondation de libre passage.

Parts sociales

Si, avec le versement anticipé, la personne assurée acquiert des parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation ou des formes similaires de participation, elle est tenue de les déposer auprès de la Caisse de pensions Poste afin de garantir le but de la prévoyance.

Droits et devoirs de la personne assurée

Informations par la Caisse de pensions Poste

Sur demande écrite, la Caisse de pensions Poste informe la personne assurée en ce qui concerne:

- le capital de prévoyance dont elle dispose dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement;
- les réductions des prestations de vieillesse liées à un versement anticipé ou à une réalisation du gage, ainsi que sur la manière de combler cette lacune. Sur demande, la Caisse de pensions Poste sert d'intermédiaire à la conclusion d'une assurance complémentaire auprès d'un assureur privé. Les primes sont à la charge de la personne assurée ;

- les conséquences fiscales générales d'un versement anticipé, d'une réalisation du gage ou d'un remboursement.

Remboursement du versement anticipé

Remboursement volontaire

Un tel remboursement est autorisé au plus tard:

- avant d'avoir atteint les 65 ans révolus ;
- avant la survenance d'un autre cas de prévoyance (décès, invalidité) ;
- avant le paiement en espèces de la prestation de libre passage.

Le remboursement doit s'élever au minimum à CHF 10 000.

Remboursement obligatoire

Le montant versé de manière anticipée doit être remboursé à la Caisse de pensions Poste par la personne assurée ou ses héritiers dans les cas suivants:

- lorsque le logement en propriété est vendu ou loué à des tiers avant la survenance du cas de prévoyance;
- lorsque des droits équivalant économiquement à une vente sont concédés sur le logement en propriété;
- lorsque la personne assurée décède alors qu'aucune prestation de prévoyance n'échoit.

En cas de vente, l'obligation de remboursement se limite au produit réalisé. Par produit, on entend le prix de vente, déduction faite des dettes hypothécaires et des charges légales supportées par le vendeur. Les obligations découlant des prêts contractés dans les deux années qui précèdent la vente ne peuvent généralement pas être prises en considération.

Conséquences du remboursement

En cas de remboursement, les prestations assurées augmentent en conséquence.

En cas de remboursement du versement anticipé ou du produit obtenu lors de la réalisation du gage, la personne assurée peut demander par écrit à l'autorité qui avait prélevé l'impôt une restitution du montant payé (sans intérêts). Elle doit fournir une attestation confirmant:

- le remboursement du versement anticipé;
- le capital de prévoyance investi dans le logement en propriété;
- le montant des impôts fédéraux, cantonaux et communaux payés en raison d'un versement anticipé ou de la réalisation du gage.

La Caisse de pensions Poste informe automatiquement l'autorité fiscale du remboursement effectué. Le droit à la restitution d'impôt s'éteint trois ans après que le remboursement du versement anticipé ait eu lieu. A la demande de la personne assurée, la Caisse de pensions Poste certifie le remboursement du versement anticipé.

Conséquences en cas de sortie de la Caisse de pensions Poste

La Caisse de pensions Poste informe la nouvelle institution de prévoyance si, et dans quelle mesure, il y a eu mise en gage de la prestation de libre passage et si, et dans quelle mesure, la personne assurée a demandé un versement anticipé. Les parts sociales sont transférées à la nouvelle institution de prévoyance pour y être conservées.

La Caisse de pensions Poste fait savoir au créancier gagiste à qui, et dans quelle mesure, la prestation de libre passage a été transférée.

Responsabilité de la personne assurée

- A la suite d'un versement anticipé ou de la réalisation du gage, les prestations de vieillesse et éventuellement celles pour survivants peuvent être réduites en conséquence;
- la personne assurée assume le risque d'une éventuelle perte de valeur de son logement en propriété et celui d'une possible perte financière;
- la personne assurée est responsable de faire radier ultérieurement la mention au registre foncier;
- la personne assurée doit conserver, en vue d'une restitution ultérieure, les documents relatifs au montant des impôts payés suite au versement anticipé.

Les coûts occasionnés par la mise en gage ou par le versement anticipé sont à la charge de la personne assurée. Ceci est notamment valable pour les frais d'annonce et d'inscription au registre foncier, pour les frais de traitement par la Caisse de pensions Poste et pour d'autres dépenses occasionnées en cas de nécessité à la Caisse de pensions Poste.

Il est dans l'intérêt de la personne assurée de se renseigner sur les risques d'un versement anticipé des capitaux de la prévoyance professionnelle dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement. La Caisse de pensions Poste est à la disposition de la personne assurée pour tout conseil, mais n'assume aucune responsabilité à l'égard de la décision de celle-ci.

Annexe 1: Vue d'ensemble des revenus minimums recommandés par rapport au prix d'acquisition du logement en propriété

En règle générale, trois fois les frais totaux annuels.

Exemple :

Hypothèque 1^{er} rang 65% (intérêts 4%) et hypothèque 2^{ème} rang 15% (intérêts 4.5%), amortissement du 2^{ème} rang sur 25 ans, fonds propres 20%, charges annexes 1% de la valeur du bien immobilier (chauffage, entretien, impôts, frais).

Prix d'acquisition en CHF	300 000	500 000	700 000	900 000	1 000 000
Hypothèque 1 ^{er} rang 65%	195 000	325 000	455 000	585 000	650 000
Hypothèque 2 ^{ème} rang 15%	45 000	75 000	105 000	135 000	150 000
Fonds propres 20%	60 000	100 000	140 000	180 000	200 000
Coûts totaux en CHF					
Intérêts hypothécaires 1 ^{er} rang	7 800	13 000	18 200	23 400	26 000
Intérêts hypothécaires 2 ^{ème} rang	2 025	3 375	4 725	6 075	6 750
Amortissement 2 ^{ème} rang	1 800	3 000	4 200	5 400	6 000
Frais accessoires	3 000	5 000	7 000	9 000	10 000
Frais totaux annuels	14 625	24 375	34 125	43 875	48 750
Frais totaux mensuels	1 219	2 031	2 844	3 656	4 063
Revenu annuel brut recommandé (trois fois les frais totaux annuels)	43 875	73 125	102 375	131 625	146 250

Source: brochure «Ce qu'il faut savoir sur le financement de la propriété du logement en Suisse», Winterthur.