die ökologisch-ethische Pensionskasse

Fiche d'information
(01.01.2024)

L'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (EPL)

Le présent document ne résume que les dispositions légales les plus importantes.
Sont déterminants dans les cas individuels:

- Les articles 30a-30f et 83a de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle (LPP)
- Les articles 331d-331f du Code des obligations (loi fédérale du 17 décembre 1993 sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle)
- L'ordonnance du 3 décembre 1994 sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle

Tout versement anticipé doit être remboursé avant qu'un rachat ne puisse être effectué.
(art. 21 al. 4 du règlement de prévoyance)

Que signifie «propriété du logement» au sens de l'EPL?

Le capital de prévoyance peut être utilisé pour un seul logement en propriété à usage propre.

Les seuls biens immobiliers justifiant un versement anticipé sont l'appartement et la maison familiale. Il est obligatoire de fournir un plan de construction concret. Une personne qui veut d'abord acheter le terrain dans l'intention d'y bâtir une maison plus tard ne peut pas prétendre à un versement anticipé.

Un bien immobilier peut être acquis en tant que propriété individuelle, copropriété ou propriété commune avec le conjoint. L'acquisition d'un logement en vertu d'un droit de superficie donne également le droit à un versement anticipé EPL.

L'EPL soutient également certaines participations à la propriété du logement. Il est ainsi possible de financer l'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation ou l'achat d'actions d'une société anonyme de locataires.

Comment les fonds EPL de la prévoyance professionnelle peuvent-ils être utilisés?

Les capitaux de la prévoyance ne financent pas tout ce qui s'inscrit dans la propriété du logement. Il n'est par exemple pas possible de les utiliser pour payer des réparations du logement. Cependant, des travaux de transformation peuvent être (partiellement) financés par l'EPL.
L'ordonnance prévoit trois buts d'utilisation:

- Acquérir ou construire un logement en propriété
- Acquérir des participations à la propriété d'un logement. Exemple: participations dans une coopérative de construction et d'habitation; octroi d'un prêt à un organisme de construction d'utilité publique
- Rembourser des prêts hypothécaires

Exemple

La personne qui souhaite acheter une maison doit présenter les documents nécessaires, comme un contrat de vente; celle qui veut adhérer à une coopérative de construction et d'habitation doit notamment en fournir les statuts ou le règlement.

Comment financer un logement en propriété au moyen de l'EPL?

Il est possible de retirer (partiellement) son avoir de prévoyance de la caisse de pensions (versement anticipé).
Ou l'avoir de prévoyance reste dans la caisse de pensions, mais il est mis en gage.
Le financement au moyen de l'EPL est possible uniquement pour les personnes assurées qui jouissent de leur pleine capacité de travail lors du versement anticipé ou de la mise en gage.

Répercussions d'un versement anticipé ou d'une mise en gage sur les prestations

Lorsqu'une personne assurée retire (partiellement) son avoir de vieillesse pour financer un logement en propriété, les prestations de vieillesse diminuent. Selon le plan de prévoyance choisi, les prestations d'invalidité, pour enfants ou de partenaire peuvent aussi diminuer. Ceci est valable à partir de la date du versement anticipé.

Si l'avoir de vieillesse est mis en gage, la réduction des prestations n'est effective qu'à partir du moment de la réalisation du gage.

Sur demande écrite, Nest calcule les réductions de prestations et vous indique sur demande une possible assurance complémentaire. Lors d'une mise en gage, les réductions de prestations peuvent être déterminées avec exactitude uniquement au moment de la réalisation du gage. En règle générale, la conclusion d'une assurance complémentaire est nécessaire avant la mise en gage. Les cotisations à l'assurance complémentaire sont entièrement à la charge de la personne assurée. Renseignez-vous sur les déductions fiscales possibles auprès d'un ou d'une spécialiste de la fiscalité ou de l'administration des contributions.

1. Versement anticipé

1.1 Montant du versement anticipé

Le montant minimal du versement anticipé est de CHF 20 000. Si le versement est destiné à l'acquisition de parts sociales dans une coopérative de construction et d'habitation, il n'y a pas de limite inférieure.

Avant l'âge de 50 ans, la personne assurée peut percevoir l'intégralité de son avoir.

Dès l'âge de 50 ans, elle peut seulement retirer une partie de son avoir. Lorsque la personne assurée est âgée de plus de 50 ans, elle peut obtenir au maximum le plus élevé des deux montants suivants:
a. le montant de la prestation de libre passage dont elle disposait à l'âge de 50 ans, augmenté des remboursements effectués après l'âge de 50 ans et diminué du montant des versements anticipés reçus ou du produit des gages réalisés après l'âge de 50 ans;

b. la moitié de la différence entre la prestation de libre passage au moment du versement anticipé et la prestation de libre passage déjà utilisée à ce moment pour la propriété du logement.
Le montant disponible dans le cadre de l'EPL figure dans votre certificat de prévoyance.

1.2 Versement

Nous nous efforçons de traiter votre demande dans les meilleurs délais. Vous devez toutefois compter avec un délai de traitement de 2 à 6 semaines au minimum **à partir du moment où nous avons reçu tous les documents nécessaires.** Le versement est effectué à un organisme de paiement autorisé par loi (banque ou notaire).

1.3 Versement anticipé réitéré

Il est possible de demander plusieurs versements anticipés en observant un intervalle de cinq ans entre chaque versement. Un versement anticipé est toutefois possible au plus tard jusqu'à trois ans avant d 'atteindre l'âge de référence.

2. Mise en gage

2.1 Qu'est-ce qu'une mise en gage?

Au lieu de percevoir (partiellement) son avoir de prévoyance, la personne assurée peut aussi le mettre en gage. Cela signifie que l'avoir (ou la prestation gagée) sert de garantie.

Exemple
Une personne assurée souhaite obtenir un crédit d'une banque afin d'acheter un appartement. Mais la banque exige une garantie pour octroyer ce crédit à la personne assurée. Le capital de prévoyance gagé en faveur de la banque constitue une garantie valable.
Si, par la suite, la personne assurée n'est pas en mesure de rembourser le crédit ou les intérêts, la banque peut exiger que les dettes soient remboursées (partiellement) au moyen de l'avoir mis en gage, c'est-à-dire qu'elle peut exiger la réalisation du gage.

2.2 Que peut-on mettre en gage?

La personne assurée peut gager son avoir de vieillesse. Elle peut aussi gager une prestation de prévoyance (future) comme un capital de décès et une rente d'invalidité ou de vieillesse.

2.3 Montant du gage

Le droit de la personne assurée âgée de moins de 50 ans de mettre en gage un montant maximal à concurrence de la prestation de libre passage est limité à la prestation de libre passage au moment de la réalisation du gage.
Pour les assurés âgés de plus de 50 ans, la mise en gage est soumise aux mêmes règles que le versement anticipé (voir point 1.1 ci-dessus). Une mise en gage est toutefois possible au plus tard jusqu'à trois ans avant d'atteindre l'âge ordinaire de la retraite.

Le montant des prestations de vieillesse, de décès et d'invalidité figure dans votre certificat de prévoyance. Normalement, ces indications sont suffisantes pour entamer les premières démarches auprès des banques ou des divers créanciers. Sur demande écrite, Nest vous indique le montant maximal des prestations à votre disposition pour une mise en gage. Pour que la mise en gage soit valable, elle doit être notifiée à Nest par écrit.

3. Remboursement

3.1 Remboursement obligatoire

Le montant du versement anticipé ou de la mise en gage doit être remboursé à la caisse de pensions lorsque le logement en propriété qui a été financé au moyen de la prévoyance professionnelle est vendu, fait objet d'une donation ou qu'il n'est plus utilisé en propre. Le remboursement est aussi obligatoire si un rachat doit être effectué, ou en cas de décès de la personne assurée, et qu'aucune prestation (par exemple rente d'orphelin-e) n'est due.

3.2 Remboursement facultatif

Un remboursement facultatif est aussi possible. Il est toutefois soumis aux conditions suivantes:

- Les remboursements doivent être effectués jusqu'au départ à la retraite.
- Le remboursement facultatif n'est plus possible à la survenance d'un cas de prévoyance.
- Le remboursement n'est plus possible lorsque la prestation de libre passage a déjà été versée en espèces après le versement anticipé.
- Le montant minimum du remboursement est de CHF 10 000 ou l'intégralité de la somme encore due.

4. EPL et impôts

4.1 En cas de versement anticipé

Les montants EPL sont soumis à l'impôt au moment du versement anticipé.

4.2 En cas de mise en gage

L'impôt est seulement dû au moment de la réalisation du gage, qu'il s'agisse d'un capital de décès ou d'une prestation de libre passage.

4.3 Remboursement de versements EPL

Nous vous fournissons la confirmation écrite de tout remboursement effectué. Sur présentation de cette confirmation, l'administration fiscale vous restitue l'impôt payé au moment du retrait, mais sans intérêts.

Renseignez-vous auprès des instances fiscales concernées ou d'une société fiduciaire privée pour connaître les aspects fiscaux dans votre cas concret.

5. Logement en propriété à l'étranger

Le retrait des avoirs de la prévoyance dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement est en principe aussi possible pour acquérir un bien immobilier à l'étranger. Toutefois, avant de percevoir le versement anticipé ou de pouvoir mettre en gage ses avoirs de prévoyance, la personne assurée domiciliée à l'étranger doit prouver qu'elle utilise les avoirs de la prévoyance pour financer un logement en propriété à usage propre. Les particularités suivantes s'appliquent:

- Pour répondre aux exigences de la propriété immobilière à usage propre, un versement anticipé n'est généralement possible que si le logement est situé à proximité de la frontière Suisse.
- Le versement est effectué lorsque les conditions de l'encouragement à la propriété du logement sont remplies, c'est-à-dire après l'achat effectué, après des rénovations qui augmentent la valeur du bien ou après l'amortissement réalisé.
- Si vous n'êtes pas domicilié-e en Suisse, vous serez soumis-e à l'impôt à la source. L'impôt à la source est prélevé directement sur le montant du versement anticipé. Veuillez vous adresser directement à votre administration fiscale de l'étranger pour savoir si vous pouvez demander le remboursement de l'impôt à la source.

6. Comment procéder?

- Vous nous indiquez le montant et la date probable du retrait ou de la mise en gage dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement (tél. 044 444 57 57; info@nest-info.ch). Le montant maximum dont vous disposez figure dans votre certificat de prévoyance.
- Nous vous fournissons les documents nécessaires dans ce contexte et, le cas échéant, d'autres informations adaptées à votre situation.
- Vous nous envoyez la demande dûment remplie ainsi que les documents exigés.

Le plus important en bref

- Pour effectuer un retrait anticipé, vous devez remplir le formulaire «LEPL – Requête de versement anticipé» et l'envoyer à Nest avec la documentation exigée. Le versement est effectué dans les 2 à 6 semaines, à partir du moment où nous avons reçu **toutes les pièces justificatives**.
- Pour les vérifications nécessaires en cas de mise en gage d'avoir EPL, vous pouvez vous adresser à des instituts de crédit comme les banques, par exemple.

- Toute personne qui désire acquérir un logement à usage propre doit notamment se demander dans quelle mesure des intérêts hypothécaires peuvent impacter son budget et se renseigner sur l'aspect fiscal. Nous vous recommandons de vous adresser à des spécialistes pour bénéficier du conseil adéquat.