

FAQ sur l'encouragement à la propriété du logement (EPL)

Questions d'ordre général

➔ Qu'entend-on par «encouragement à la propriété du logement» ou «EPL»?

Les fonds épargnés dans le cadre de la prévoyance professionnelle peuvent être utilisés pour financer l'acquisition d'un logement. La loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) prévoit deux types d'utilisation des fonds du deuxième pilier pour financer l'achat d'un logement à usage personnel (besoins propres) : le retrait ou la mise en gage des fonds.

➔ Qu'entend-on par usage personnel?

Les fonds du 2^e pilier peuvent être retirés ou mis en gage pour accéder à la propriété d'un logement uniquement si, en tant que personne assurée, vous utilisez vous-même le bien immobilier et qu'il vous sert de domicile civil.

➔ À quoi faut-il faire attention lors d'un achat en copropriété?

Si vous achetez un bien immobilier en copropriété, seule votre part de copropriété peut être prise en compte dans le calcul du montant possible du versement anticipé.

Exemple pour une copropriété à 50% :

Prix d'achat	CHF 1'000'000.-
Hypothèque	CHF 700'000.-
Différence	CHF 300'000.-
Montant maximal du versement anticipé	CHF 150'000.- (50 % de la différence de CHF 300'000.-)

➔ À quelles fins les fonds peuvent-ils être utilisés?

- pour acheter ou construire un appartement ou une maison en propriété (pour un usage personnel)
- pour financer les travaux de transformation d'un logement en propriété habitée par son propriétaire
- pour amortir un prêt hypothécaire
- pour acquérir des parts de coopératives de construction/d'habitation et de formes de participation similaires

➔ À quelles fins les fonds ne peuvent-ils pas être utilisés?

- pour acquérir du terrain à bâtir
- pour financer une résidence secondaire ou une maison de vacances
- pour réaliser des rénovations, des travaux d'entretien et des transformations de moindre envergure
- pour payer d'autres prêts hypothécaires
- pour financer les frais de notaire, de réservation et d'administration

➔ Existe-t-il un montant maximal?

Oui. Jusqu'à votre 50^e anniversaire, vous pouvez retirer ou mettre en gage au maximum le montant correspondant à votre prestation de sortie existante. Après cette limite d'âge, il est possible de percevoir ou de mettre en gage au maximum un montant égal à la prestation de sortie à laquelle vous auriez eu droit à l'âge de 50 ans ou à la moitié de la prestation de sortie existante.

➔ Existe-t-il un montant minimal pour le versement anticipé?

Oui. Le montant minimal d'un versement anticipé est de CHF 20'000 (exceptions : acquisition de parts sociales de coopératives de construction et d'habitation et de formes similaires de participation).

➔ **Comment formuler une demande?**

Vous trouverez les formulaires de demande de versement anticipé et de mise en gage sur notre site web à l'adresse www.cpvcap.ch/fr/telechargements/

➔ **Faut-il obtenir le consentement d'une autre personne?**

Pour les personnes mariées (même si elles sont séparées), le consentement écrit du conjoint est nécessaire. En cas de partenariat enregistré avant le 1^{er} juillet 2022, les partenaires sont assimilés à des personnes mariées.

➔ **Que se passe-t-il si je sors de la CPV/CAP?**

Si vous passez dans une autre institution de prévoyance ou dans une institution de libre passage, la CPV/CAP informe la nouvelle institution qu'un **versement anticipé** a été effectué. Les éventuels remboursements ultérieurs doivent être effectués auprès de la nouvelle institution.

En cas de **mise en gage**, la CPV/CAP informe la nouvelle institution de la mise en gage effectuée et le créancier gagiste du changement d'institution. Si la prestation de sortie est versée en espèces, l'accord écrit du créancier gagiste est nécessaire.

➔ **Un versement anticipé entraîne-t-il une réduction de ma prestation de sortie et de mes prestations de prévoyance?**

Oui. Le versement anticipé réduit la prestation de sortie et les prestations de prévoyance. Vous pouvez demander à la CPV/CAP de vous fournir une simulation de votre situation ou vous pouvez la réaliser vous-même sur le portail pour les assurés (accès direct sur le site de la CPV/CAP ou à l'adresse <https://partnerweb.cpvcap.ch/>).

Pour éviter une réduction des prestations en cas de décès ou d'invalidité, vous pouvez souscrire une assurance risque complémentaire auprès de l'assureur de votre choix.

➔ **Quels délais dois-je respecter pour obtenir le versement anticipé?**

La CPV/CAP peut effectuer un versement anticipé dans les 6 mois suivant la réception de la demande complète (y c. tous les documents nécessaires). Nous vous recommandons d'envoyer votre demande à temps afin que le versement puisse être effectué à la date souhaitée. Une fois le versement anticipé effectué, la CPV/CAP vous envoie un certificat de prévoyance mis à jour.

➔ **Quand et à qui le versement anticipé est-il versé?**

Le paiement du versement anticipé a lieu à la fin d'un mois civil et dépend de la date du transfert de propriété. Le paiement est effectué directement au créancier (p. ex. notaire, banque).

➔ **Les paiements dans la zone SEPA**

Les paiements dans la zone SEPA sont effectués exclusivement en euros.

Les éventuels frais engendrés par la conversion de l'euro dans la devise cible sont à la charge de l'assuré. Afin d'éviter des frais supplémentaires, veuillez svp vous assurer que le compte bénéficiaire accepte les virements en euros.

➔ **Quand est-il possible de demander un nouveau versement anticipé?**

Un nouveau versement anticipé peut être effectué au plus tôt 5 ans après le dernier versement anticipé.

➔ **Puis-je effectuer un versement anticipé après un rachat auprès de la CPV/CAP?**

En principe oui. Il convient toutefois de noter que les prestations résultant d'un rachat ne peuvent pas faire l'objet d'un versement anticipé dans les trois ans suivant le paiement du rachat. Si des rachats ont été effectués moins de 3 ans avant un versement anticipé, il faut en outre partir du principe qu'aucune déduction fiscale n'est ou n'était autorisée pour les rachats en question.

➔ **Quelles sont les conséquences d'un versement anticipé?**

Les versements anticipés sont immédiatement imposables en tant que prestation en capital provenant de la prévoyance. La CPV/CAP informe directement l'Administration fédérale des contributions de chaque retrait. Vous pouvez obtenir de plus amples informations sur le taux et les modalités auprès des autorités fiscales compétentes dans votre cas.

La CPV/CAP transmet l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner à l'office du registre foncier compétent dans votre cas (pour les immeubles situés en Suisse).

Si la personne assurée réside à l'étranger, la CPV/CAP prélève l'impôt à la source directement sur le versement anticipé et le transmet aux autorités fiscales.

➔ **Quand dois-je rembourser mon versement anticipé ? Y a-t-il des exceptions?**

Il existe une obligation de remboursement dans les cas suivants :

- en cas de vente du logement en propriété
- en cas de transfert de droits sur le logement en propriété équivalant économiquement à une aliénation (usufruit ou droit exclusif d'habitation)
- en cas de décès de la personne assurée, si aucune prestation de prévoyance n'est due.

Il n'y a pas d'obligation de remboursement dans les cas suivants:

- Si le logement en propriété est vendu et que le produit de la vente est investi dans un délai de deux ans à hauteur du versement anticipé dans l'acquisition d'un logement en propriété à usage personnel (pendant cette période, le montant concerné peut être transféré à une institution de libre passage).
- En cas de décès de la personne assurée, si aucune prestation de prévoyance n'est due.

Après le départ à la retraite, l'obligation de rembourser tombe.

➔ **Jusqu'à quand le remboursement volontaire du versement anticipé est-il possible?**

Un remboursement volontaire du versement anticipé est possible dans les cas suivants :

- jusqu'au 65^e anniversaire
- jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance (vieillesse, invalidité ou décès)
- jusqu'au paiement en espèces de la prestation de sortie.

Le montant minimum à rembourser est de CHF 10'000 (s'il est inférieur à 10'000 CHF, il doit être effectué en un seul versement). Le remboursement par mensualités n'est pas autorisé.

➔ **Quelles sont les conséquences fiscales du remboursement du versement anticipé?**

La CPV/CAP annonce le remboursement du versement anticipé dans les 30 jours à l'Administration fédérale des contributions et transmet l'attestation à la personne assurée, qui peut alors demander (dans un délai de 3 ans) le remboursement des impôts qu'elle a payés suite au versement anticipé. Le remboursement du versement anticipé ne peut pas être déduit du revenu imposable.

➔ Quelles sont les conséquences d'une mise en gage?

En mettant en gage les fonds du 2^e pilier, vous offrez davantage de garanties au créancier (banque). En ce qui concerne le 2^e pilier à proprement parler, une mise en gage n'entraîne ni une réduction des prestations de sortie et/ou de prévoyance, ni une obligation fiscale. Seule une éventuelle réalisation du gage entraîne une réduction des prestations de sortie et/ou de prévoyance et l'assujettissement à l'impôt.

➔ Quelles sont les différentes formes de mise en gage?

Une mise en gage peut prendre l'une des deux formes suivantes, qui peuvent également être combinées :

- Mise en gage du droit aux prestations de prévoyance (en cas de vieillesse, d'invalidité et de décès) : le gage ne peut être réalisé qu'après la survenance d'un cas de prévoyance et uniquement s'il faut verser des prestations de prévoyance.
- Mise en gage de la prestation de sortie ou d'une partie de celle-ci : le gage peut être réalisé tant qu'une prestation de sortie est disponible, c'est-à-dire tant qu'un cas de prévoyance n'est pas survenu.

➔ Dans quels cas l'accord écrit du créancier ou de la créancière gagiste est-il nécessaire?

L'accord écrit du créancier gagiste est nécessaire si le montant du gage est concerné :

- pour le paiement en espèces de la prestation de sortie
- pour le versement en capital de la prestation de prévoyance
- pour le transfert d'une partie de la prestation de sortie après un divorce
- pour le paiement d'un versement anticipé, si une mise en gage a déjà eu lieu.

Si le créancier gagiste refuse de donner son accord, la CPV/CAP doit déposer le montant correspondant en garantie. Dans ce cas, il peut arriver qu'un tribunal doive décider de l'utilisation du montant déposé en garantie.

➔ Quelles sont les conséquences de la réalisation d'un gage?

À l'instar d'un versement anticipé, une réalisation de gage est soumise à imposition. Au niveau du droit de la prévoyance, il convient de distinguer les effets suivants :

- Si la prestation de sortie est mise en gage, elle est réduite à hauteur de la part de gage réalisée. Les prestations de prévoyance s'en trouvent également réduites. Une restriction du droit d'aliéner doit être mentionnée au registre foncier (pour les immeubles situés en Suisse).
- Si le gage grevant le droit aux prestations de prévoyance est réalisé, les prestations de prévoyance sont réduites du produit de la réalisation du gage. Aucune restriction du droit d'aliéner n'est mentionnée au registre foncier, car le remboursement du produit de la réalisation du gage n'est plus possible après la survenance du cas de prévoyance.

Remarques finales:

Pour des raisons d'ordre rédactionnel, les formulations au masculin incluent le féminin.