**Zeitschrift:** Ingénieurs et architectes suisses

**Band:** 121 (1995)

Heft: 4

Artikel: Achat d'un logement à l'aide du 2e pilier: un calcul à faire

Autor: Dürr, Daniel

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-78584

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF: 23.11.2025** 

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

chef

Par Daniel Dürr,

# Achat d'un logement à l'aide du 2<sup>e</sup> pilier: un calcul à faire

On sera bientôt définitivement fixé sur le nouvel éventail des possibilités légales pour acquérir son propre logement au moyen de la prévoyance professionnelle. Le Conseil fédéral vient en effet d'adopter l'ordonnance qui y a trait et, s'il reste encore à préciser certains points importants, les incidences financières sont, en gros, connues. Aussi, les charges supplémentaires et les dégrèvements relatifs à une telle opération peuvent aujourd'hui être passés en revue.

Afin d'évaluer l'intérêt de recourir aux prestations autorisées dans le cadre de cette nouvelle loi, il importe tout d'abord de bien reconnaître l'ensemble des paramètres à prendre en compte dans le calcul. Ainsi, les fonds de prévoyance investis dans la propriété du logement ou la réalisation du gage sont considérés comme du capital propre et sont donc imposables. Lors de la comparaison des charges financières supplémentaires et des dégrèvements, il ne faudra pas non plus oublier les primes éventuelles d'assurances complémentaires destinées à couvrir la diminution des prestations de prévoyance. Les risques ne sont cependant pas tous calculables, en particulier lorsqu'il s'agit de l'évolution à long terme des taux hypothécaires, des prix de l'immobilier et de l'assiette des impôts. Toute prédiction précise tiendrait ici du miracle.

Un calcul comparatif ne peut se référer qu'à des cas particuliers puisqu'il se fonde toujours sur des valeurs et des chiffres personnels. Il doit par ailleurs tenir compte des modes et des tarifs d'imposition fiscale différents d'un canton à l'autre (voir le tableau 3 indiquant les montants d'imposition dans les capitales cantonales). On ne saurait donc établir de calcul standard valable pour tous et intégralement comparable. Un calcul-type permet cependant de donner un aperçu

des incidences fiscales et financières.

#### Charges fiscales

L'obtention anticipée de fonds est directement imposable comme du capital propre. Les caisses de prévoyance sont ainsi tenues d'annoncer les versements anticipés dans les 30 jours aux autorités fiscales compétentes de la Confédération. Comme pour toutes les autres taxations liées à ses activités rémunérées, le bénéficiaire devra payer ces impôts de sa poche sans recourir à des fonds prélevés sur le versement anticipé.

L'obtention anticipée de fonds a encore d'autres répercussions fiscales. Puisque l'apport de capital propre augmente, l'endettement par rapport à des tiers diminue, d'où des déductions fiscales moindres et une augmentation du revenu imposable. Les versements anticipés sont cependant séparés du reste du revenu et imposés à des barèmes spéciaux. Selon notre modèle de calcul, un versement anticipé de quelque Fr. 97 500.entraînerait les charges fiscales suivantes:

- imposition unique sur le versement anticipé: Fr. 6300.– environ:
- impôts annuels supplémentaires dus à l'augmentation du revenu imposable: Fr. 1597.— environ (tableau 1).

Ces charges fiscales supplémentaires doivent aussi être considérées dans une perspective à plus long terme. Si le bénéficiaire n'a pas remboursé, trois ans au moins avant de prendre sa retraite à l'âge réglementaire, les fonds de prévoyance qu'il a touchés à l'avance, il s'ensuit une réduction de son avoir personnel de vieillesse et, partant, de sa rente de vieillesse. D'où moins d'impôts sur les prestations de vieillesse. Il est donc possible de compenser de la sorte le supplément d'impôts payé auparavant. Notre calcul type indique un solde négatif à charge du versement anticipé. Mais un changement des conditions de base – de l'assiette fiscale et des taux hypothécaires, par exemple – peut modifier radicalement la présentation du calcul.

#### Remboursement du versement anticipé

En cas d'aliénation ou de changement d'affectation du logement détenu en propriété, les fonds touchés d'avance doivent être intégralement remboursés ou, du moins, jusqu'à concurrence du produit de la vente, sauf s'ils sont directement utilisés pour l'achat d'un nouveau logement. On peut aussi les rembourser volontairement et par tranches, l'ordonnance prévoyant un montant minimal de Fr. 20 000.- par tranche. Possible jusqu'à trois ans avant l'âge réglementaire de la retraite, un tel remboursement fait remonter les prestations de prévoyance; en outre, si celui-ci n'est pas déductible fiscalement, il permet en revanche de réclamer la restitution, sans intérêts, des impôts payés sur le versement anticipé de fonds. Le bénéficiaire assume l'entière responsabilité de la demande en restitution et doit produire à cette fin tous les justificatifs et documents requis.

### Incidences sur les prestations de prévoyance

L'obtention anticipée de fonds entraîne une réduction des prestations de prévoyance, tout comme d'ailleurs la réalisation du gage (tableau 2). La chose n'est pas si grave en ce qui concerne le capital-vieillesse, étant donné que le versement anticipé constitue en soi une forme de prévoyance-vieillesse. En ce qui concerne toutefois la part de risque - invalidité et décès, par exemple - une réduction des prestations peut se solder par une impasse financière en cas de malheur. Or ce type

de lacune peut être comblé par le biais d'une assurance complémentaire. Dans notre calcul type qui part d'un versement anticipé de Fr. 97 500.-, il s'ensuivrait une prime annuelle supplémentaire de quelque Fr. 850.-, prime devant être assumée par le seul bénéficiaire puisque l'employeur ne peut être astreint au versement d'une allocation de secours.

Diverses institutions, dont la Caisse de prévoyance des associations techniques, offrent en outre à leurs membres la possibilité d'effectuer un rachat jusqu'à concurrence de la prestation d'assurance antérieure au versement anticipé. Les montants supplémentaires qui doivent dans ce cas être payés en compensation des intérêts perdus lors du versement anticipé du capital de couverture sont fiscalement déductibles.

#### **Obligations** en matière d'information

L'ordonnance prévoit toute une série d'obligations en matière d'information. Les personnes choisissant la solution du versement anticipé ou de la mise en gage doivent notamment

- apporter la preuve qu'elles utilisent elles-mêmes le logement détenu en propriété;
- produire l'accord écrit du conjoint;
- informer l'institution de prévoyance de la mise en gage.

Le cas échéant, le bénéficiaire devra par ailleurs demander luimême la radiation de la restriction de vente dans le registre foncier et fournir toutes les preuves requises à cette fin.

Les institutions de prévoyance doivent, quant à elles, fournir les informations suivantes aux requérants et aux bénéficiaires de versements anticipés:

- montant du capital de prévoyance disponible pour la propriété du logement;
- montant minimal du verse ment anticipé (Fr. 20 000.-);

Tableau 1 – Exemple de calcul du dégrèvement annuel lié à un 65 versement anticipé

Nom: Jean Dupond Nombre d'enfants: 0   Année de naissance: 1950 Lieu de domicile: Berne     Propriété de logement   sans versem. anticipé anticipé   avec versem. anticipé anticipé   taux hypothécaire     Prix d'achat   650 000   650 000   1422 500   5,5% *     Hypoth. 1er rang (65%)   422 500   422 500   5,5% *     Hypoth. 2e rang (15%)   97 500   0   6,0% *     Versement anticipé   0   97 500   6,0% *     Impôts sur versement anticipé   0   6 300   6,0% *     Capital propre   130 000   130 000   66grèvement     Salaire brut   93 600   93 600   93 600     Rendement titres   0   0   0     Valeur locative logemt.   18 000   11 600   11 600     Déductions     Intérêts hyp. 1er rang   23 238   23 238   23 238     Intérêts hyp. 2e rang   5 850   0   - 5 850     Dépenses profession.   4 500   4 500   - 5 850     Cotisations caisse prév.   6 750   6 750   6 750 <th colspan="9">Données personnelles</th>	Données personnelles								
de logement   anticipé   anticipé   thécaire     Prix d'achat   650 000   650 000   650 000     Hypoth. 1er rang (65%)   422 500   422 500   5,5% *     Hypoth. 2e rang (15%)   97 500   0 6,0% *     Versement anticipé   0 97 500   0     Impôts sur versement anticipé   0 6 300   0     Capital propre   130 000   130 000     Revenu   93 600   93 600     Rendement titres   0 0   0     Valeur locative logemt.   18 000   18 000     Total du revenu   111 600   111 600     Déductions   111 600   - 5 850     Intérêts hyp. 1er rang   23 238   23 238     Intérêts hyp. 2e rang   5 850   0 - 5 850     Dépenses profession.   4 500   4 500     Cotisations AVS   5 663   5 663									
Hypoth. 1er rang (65%) 422 500 422 500 5,5% *   Hypoth. 2er rang (15%) 97 500 0 6,0% *   Versement anticipé 0 97 500   Impôts sur versement anticipé 0 6 300   Capital propre 130 000 130 000   Revenu dégrèvement   Salaire brut 93 600 93 600   Rendement titres 0 0   Valeur locative logemt. 18 000 18 000   Total du revenu 111 600 111 600   Déductions 1ntérêts hyp. 1er rang 23 238 23 238   Intérêts hyp. 2er rang 5 850 0 - 5 850   Dépenses profession. 4 500 4 500   Cotisations AVS 5 663 5 663									
Hypoth. 2e rang (15%) 97 500 0 6,0% *   Versement anticipé 0 97 500   Impôts sur versement anticipé 0 6 300   Capital propre 130 000   Revenu dégrèvement   Salaire brut 93 600   Rendement titres 0 0   Valeur locative logemt. 18 000   Total du revenu 111 600   Déductions   Intérêts hyp. 1er rang 23 238   Intérêts hyp. 2e rang 5 850   Dépenses profession. 4 500   Cotisations AVS 5 663	-								
Versement anticipé 0 97 500   Impôts sur versement anticipé 0 6 300   Capital propre 130 000 130 000   Revenu dégrèvement   Salaire brut 93 600 93 600   Rendement titres 0 0   Valeur locative logemt. 18 000 18 000   Total du revenu 111 600 111 600   Déductions Intérêts hyp. 1er rang 23 238 23 238   Intérêts hyp. 2e rang 5 850 0 - 5 850   Dépenses profession. 4 500 4 500   Cotisations AVS 5 663 5 663	Hypoth. 1er rang (65%)								
Impôts sur versement anticipé 0 6 300   Capital propre 130 000 130 000   Revenu dégrèvement   Salaire brut 93 600 93 600   Rendement titres 0 0   Valeur locative logemt. 18 000 18 000   Total du revenu 111 600 111 600   Déductions Intérêts hyp. 1er rang 23 238 23 238   Intérêts hyp. 2e rang 5 850 0 - 5 850   Dépenses profession. 4 500 4 500   Cotisations AVS 5 663 5 663	Hypoth. 2e rang (15%)								
anticipé 0 6 300   Capital propre 130 000 130 000   Revenu dégrèvement   Salaire brut 93 600 93 600   Rendement titres 0 0   Valeur locative logemt. 18 000 18 000   Total du revenu 111 600 111 600   Déductions Intérêts hyp. 1er rang 23 238 23 238   Intérêts hyp. 2e rang 5 850 0 - 5 850   Dépenses profession. 4 500 4 500   Cotisations AVS 5 663 5 663	Versement anticipé								
Revenu   dégrèvement     Salaire brut   93 600   93 600     Rendement titres   0   0     Valeur locative logemt   18 000   18 000     Total du revenu   111 600   111 600     Déductions   Intérêts hyp. 1er rang   23 238   23 238     Intérêts hyp. 2e rang   5 850   0   - 5 850     Dépenses profession   4 500   4 500     Cotisations AVS   5 663   5 663									
Revenu   dégrèvement     Salaire brut   93 600   93 600     Rendement titres   0   0     Valeur locative logemt.   18 000   18 000     Total du revenu   111 600   111 600     Déductions   Intérêts hyp. 1er rang   23 238   23 238     Intérêts hyp. 2e rang   5 850   0   - 5 850     Dépenses profession.   4 500   4 500     Cotisations AVS   5 663   5 663									
Salaire brut 93 600 93 600   Rendement titres 0 0   Valeur locative logemt. 18 000 18 000   Total du revenu 111 600 111 600   Déductions 1ntérêts hyp. 1er rang 23 238 23 238   Intérêts hyp. 2e rang 5 850 0 - 5 850   Dépenses profession. 4 500 4 500   Cotisations AVS 5 663 5 663									
Valeur locative logemt. 18 000 18 000   Total du revenu 111 600 111 600   Déductions Intérêts hyp. 1er rang 23 238 23 238   Intérêts hyp. 2e rang 5 850 0 - 5 850   Dépenses profession. 4 500 4 500   Cotisations AVS 5 663 5 663									
Total du revenu 111 600   Déductions   Intérêts hyp. 1er rang 23 238   Intérêts hyp. 2e rang 5 850 0 - 5 850   Dépenses profession. 4 500 4 500   Cotisations AVS 5 663 5 663									
Déductions   Intérêts hyp. 1er rang 23 238 23 238   Intérêts hyp. 2e rang 5 850 0 - 5 850   Dépenses profession. 4 500 4 500   Cotisations AVS 5 663 5 663	Valeur locative logemt.								
Intérêts hyp. 1er rang 23 238 23 238   Intérêts hyp. 2e rang 5 850 0 - 5 850   Dépenses profession. 4 500 4 500   Cotisations AVS 5 663 5 663									
Intérêts hyp. 2e rang 5 850 0 - 5 850   Dépenses profession. 4 500 4 500   Cotisations AVS 5 663 5 663	Déductions								
Dépenses profession.4 5004 500Cotisations AVS5 6635 663	Intérêts hyp. 1er rang								
Cotisations AVS 5 663 5 663	Intérêts hyp. 2 <sup>e</sup> rang								
	Dépenses profession.								
Cotisations caisse prév. 6 750 6 750	Cotisations AVS								
	Cotisations caisse prév.								
3e pilier ? ?	,								
Assurance maladie/accid. 4 000 4 000	Assurance maladie/accid.								
Déduction générale 3 500 3 500	Déduction générale								
Déduction couples mariés 3 500 3 500	Déduction couples mariés								
Total des déductions 57 000 51 150 – 5 850	Total des déduction								
Revenu imposable 54 600 60 450 + 5 850	Revenu imposable								
Imposition	Imposition								
Etat/commune/église 10 463 11 836 + 1 373	Etat/commune/église								
Impôt fédéral direct 627 851 + 224	Impôt fédéral direct								
Total des impôts 11 090 12 687 + 1 597									
Revenu «net» 43 510 47 763 + 4 253	Revenu «net»								
Prime de risque suppl. 850 – 850	Prime de risque suppl.								
Dégrèvement annuel – 3 403	Dégrèvement annuel								

<sup>\*</sup> Estimation

- possibilités de répéter les versements anticipés (tous les cinq ans);
- montant de la réduction des prestations de prévoyance en cas de versement antici-
- pé ou de réalisation du gage;
- possibilités de conclure une complémentaire assurance pour compenser la réduction des prestations;

- naissance de servitudes fiscales en cas de versement anticipé ou de réalisation du gage;
- inscription d'une restriction de vente dans le registre foncier;
- obligation de rembourser en cas d'aliénation ou de changement d'affectation du logement détenu en propriété;
- priorités dans l'acceptation de demandes lorsque l'institution de prévoyance se trouve dans une impasse financière

En cas de sortie de membres, la caisse doit informer la nouvelle institution de prévoyance du versement anticipé ou de la mise en gage des fonds de prévoyance.

## Encouragement de la propriété du logement: oui ou non?

En finançant l'acquisition de son logement à l'aide du 2e pilier, le bénéficiaire assume lui-même une grande part de responsabilités (tableau 4) et aucune institution de prévoyance ne saurait prendre pour lui la décision d'un tel placement. Une caisse peut donc tout au plus fournir des conseils en la matière.

En effet, la valeur d'un logement détenu en propriété ne s'articule pas uniquement en arguments rationnels, soit en francs et en centimes, et posséder ses quatre murs représente parfois bien plus que de l'argent productif d'intérêts, placé en toute sécurité. Quoi qu'il en soit, il vaut la peine de comparer les possibilités existantes et d'effectuer les calculs y relatifs en connaissance de cause.

Tableau 2 – Incidences d'un versement anticipé de Fr. 97 500. – sur les prestations d'assurance

Prestations d'assurance	sans versem. anticipé	avec versem. anticipé	écart
Rente de vieillesse	43 400	29 600	13 800
Rente d'invalidité	41 250	27 450	13 800
Rente de conjoint	27 500	18 300	9 200
Rente pour enfant	8 250	5 500	2 750

Tableau 3 – Imposition unique sur versement anticipé dans quelques capitales cantonales

(Impôt féd. direct, impôts canton/commune/église)

	Versement anticipé Fr. 50 000		Versement anticipé Fr. 100 000		
Canton	célibataire	marié	célibataire	marié	
Argovie	2 684	1 952	8 147	6 466	
Berne	2 834	2 440	7 554	6 277	
Bâle-Ville	2 031	1 988	6 009	5 786	
Genève	1 344	1 301	3 702	3 479	
Vaud	4 512	4 469	12 085	11 862	
Zurich	2 631	2 588	6 915	6 239	

Tableau 4 – Charge financière liée à la propriété de logement

Prix d'achat en Fr.	300	000	400 000	500 000	600 000	
Financement:						
Hyp. 1 <sup>er</sup> rang (65%)	195	000	260 000	325 000	390 000	
Hyp. 2 <sup>e</sup> rang (15%)	45	000	60 000	75 000	90 000	
Capital propre (20%)	60	000	80 000	100 000	120 000	
Total des coûts:						
Intér. hyp. 1er rang (5,5%)	* 10	725	14 300	17 875	21 450	
Intér. hyp. 2e rang (6,0%)*	2	700	3 600	4 500	5 400	
Amortissemt. hyp. 2e rang	1	800	2 400	3 000	3 600	
Coûts accessoires	3	000	4 000	5 000	6 000	
Total coûts annuels	18	225	24 300	30 375	36 450	
Revenu annuel brut recommandé	54	675	72 900	91 125	109 350	

<sup>\*</sup>Estimation