

L'achat d'un logement à l'aide du 2e pilier mérite d'être examiné

Autor(en): **Dürr, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Ingénieurs et architectes suisses**

Band (Jahr): **120 (1994)**

Heft 22

PDF erstellt am: **22.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-78350>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

L'achat d'un logement à l'aide du 2^e pilier mérite d'être examiné

Par Daniel Dürr,
chef
d'administration
de la Caisse
de prévoyance
des associations
techniques
SIA UTS FAS FSAI,
case postale 5032
3001 Berne

Selon toutes prévisions, la loi sur le libre passage et la loi fédérale sur l'encouragement de la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle entreront en vigueur le 1^{er} janvier 1995. Toutes deux marquent un nouveau départ en accordant de meilleures possibilités pour l'acquisition d'un logement à usage personnel. Comme pour de nombreuses autres innovations, il convient ici d'observer d'abord les choses en toute objectivité et de voir ensuite comment les lois se répercutent dans la pratique.

Les Suisses sont un peuple de locataires, constat qui ressort clairement d'une comparaison avec nos voisins européens. Les nouvelles dispositions devraient donc parfaire ce que la loi fédérale de 1985 sur la prévoyance professionnelle n'avait pas entièrement réalisé – c'est-à-dire encourager la part de la propriété du logement en Suisse.

Le Parlement a approuvé au cours de sa session d'hiver 1993 deux lois donnant accès à de nouvelles sources de financement pour l'acquisition d'un logement personnel. Les intentions sont claires: encourager l'achat «de ses quatre murs» et favoriser l'amortissement d'hypothèques existantes.

Possibilités offertes par la nouvelle loi

La nouvelle loi sur l'encouragement de la propriété du logement comprend tout le domaine de la prévoyance professionnelle: la prévoyance minimale selon la LPP, la prévoyance extra-obligatoire, les polices et les comptes de libre passage. Telle qu'elle a été approuvée par le Parlement, la nouvelle loi prévoit deux possibilités: la mise en gage et le versement anticipé de fonds de prévoyance.

Les objectifs de la mise en gage du droit à des prestations de prévoyance ou de la prestation

de libre passage sont les suivants:

- offrir des garanties supplémentaires aux créanciers hypothécaires;
- obtenir des taux préférentiels sur des hypothèques de rang postérieur;
- différer les amortissements.

La mise en gage n'est donc pas source de capital propre supplémentaire. En d'autres termes, elle ne permet pas de compenser l'absence de fonds propres. Il n'en va pas de même pour le versement anticipé de fonds, lequel procure à l'acheteur un «véritable capital propre». Possible plusieurs fois, il sert de source de financement supplémentaire lorsque les fonds propres font défaut. L'assuré assume dès lors l'entière responsabilité de l'utilisation des fonds de prévoyance qu'il a touchés d'avance.

Quelle que soit la possibilité choisie, l'assuré pourra, jusqu'à ce qu'il ait atteint 50 ans, mettre en gage ou obtenir d'avance un montant équivalant au maximum à sa prestation de libre passage. A partir de 50 ans, le montant maximal qu'il pourra toucher équivalra soit à la prestation de libre passage pouvant être obtenue à l'âge de 50 ans, soit à la moitié de la prestation de libre passage effective au moment du versement, le montant le plus élevé étant déterminant.

Obligations légales

La loi reconnaît en principe que l'acquisition d'un logement personnel financé au moyen de fonds de la caisse de pension est une forme de prévoyance. Le législateur y a toutefois lié toute une série d'obligations et de restrictions. Il s'agit notamment de dispositions concernant:

- la preuve des propres besoins et de l'usage personnel du logement à acheter (les résidences secondaires et de vacances sont exclues);

- le montant limite et le remboursement des fonds obtenus d'avance;
- l'accord écrit du conjoint;
- l'imposition fiscale des fonds obtenus d'avance et l'inscription au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner;
- le versement des fonds touchés d'avance et les délais y relatifs.

Répercussions sur les prestations de prévoyance

La mise en gage n'est rien d'autre que du capital de prévoyance lié au logement, capital sur lequel le créancier hypothécaire peut, le cas échéant, se désintéresser. L'argent reste donc dans la caisse de prévoyance. La mise en gage n'a pas non plus de répercussions directes sur la protection accordée en cas de risques invalidité ou décès, par exemple.

La situation est différente en cas de versement anticipé. Les fonds de la caisse de prévoyance passent de celle-ci dans le logement en propriété; la part touchée d'avance est donc liée au logement. Les prestations de prévoyance diminuent en conséquence, ce qui peut avoir des répercussions surtout en cas de risques tels qu'invalidité et décès. Ce n'est dès lors plus la caisse de prévoyance qui est responsable de la réduction des prestations, mais l'assuré qui a touché l'argent. Les prestations augmentent lorsque le montant anticipé a été remboursé, l'âge au moment du remboursement et l'importance de la somme remboursée déterminant le montant en francs dans chaque cas.

La réduction des prestations résultant du versement anticipé peut être couverte par une assurance complémentaire, les primes devant dans ce cas être entièrement assumées par le bénéficiaire du capital, c'est-à-dire sans apport de la part de l'employeur. La Caisse de prévoyan-

ce des associations techniques offre une telle assurance complémentaire à ses membres.

Aspects économiques

Les fonds de la caisse de prévoyance peuvent contribuer à exaucer plus rapidement le rêve de posséder un logement. En venant augmenter les fonds propres, ils permettent d'obtenir des taux d'intérêt plus favorables ou de reporter des amortissements par des garanties supplémentaires. Mais financer ses quatre murs au moyen de la prévoyance professionnelle peut aussi comporter certains risques, en particulier si le logement doit être revendu à bas prix sur le marché.

La décision concernant l'achat de son propre logement – au moyen de la prévoyance professionnelle ou d'une autre façon – mérite d'être examinée sous l'angle économique. C'est ainsi que l'acheteur devra disposer d'un capital propre suffisant, les fonds de la caisse de prévoyance ne permettant pas de compenser des ressources personnelles lacunaires. Par ailleurs, le revenu professionnel devra être suffisant après l'achat, de façon à ce que l'assuré puisse assumer ses engagements financiers réguliers – taux hypothécaires, obligations d'amortir et coûts accessoires –, puisque les fonds de la caisse ne sauraient être utilisés pour les frais courants. Compte tenu de l'ensemble des aspects en jeu, investir sa prévoyance professionnelle dans son logement peut être une bonne affaire. Mais cela est vrai uniquement s'il s'ensuit une plus-value et un report des amortissements, et qu'après déduction des impôts et des primes d'éventuelles assurances complémentaires, l'assuré puisse, en fin de compte, habiter à meilleur prix. Après remboursement du versement anticipé, il peut du reste exiger le remboursement des impôts payés.

La question mérite donc d'être examinée avec soin.

Quelles sont les dispositions légales?

Logement utilisé pour ses propres besoins

Les fonds de la prévoyance professionnelle ne peuvent être utilisés que pour:

- l'acquisition et la construction d'un logement en propriété (propriété exclusive, copropriété, propriété commune avec le conjoint);
- des investissements augmentant la valeur du logement en propriété;
- le paiement d'amortissements;
- l'amortissement volontaire de prêts hypothécaires;
- l'achat de parts de coopératives de construction de logements ou d'autres participations analogues.

Les fonds de la prévoyance professionnelle ne peuvent pas être utilisés pour:

- l'achat de résidences secondaires ou de vacances;
- le financement de l'entretien courant;
- le paiement des intérêts hypothécaires.

Montants limites et remboursement

- Jusqu'à l'âge de 50 ans, les fonds de prévoyance ne peuvent être mis en gage ou tou-

chés à l'avance que jusqu'à concurrence de la prestation de libre passage;

- à partir de 50 ans, le montant maximal correspond à la prestation de libre passage pouvant être touchée à l'âge de 50 ans ou à la moitié de la prestation de libre passage effective au moment du versement, le montant le plus élevé étant déterminant;
- lors de la vente du logement à un tiers, le produit de la vente doit être remboursé à la caisse de prévoyance;
- le remboursement des fonds touchés à l'avance est possible jusqu'à trois ans avant la retraite.

Accord écrit du conjoint

La mise en gage et le versement anticipé de fonds exigent tous deux l'accord écrit du conjoint.

Imposition et inscription au registre foncier

Le capital obtenu est immédiatement imposé et une restriction du droit d'aliéner est mentionnée au registre foncier.

Versement et échéances des fonds anticipés

La caisse de prévoyance transfère les fonds anticipés directement au vendeur ou au bailleur de fonds.

Le versement anticipé est possible plusieurs fois.

