



Prévoyance professionnelle

Directives relatives à l'encouragement à la propriété du logement

Columna Fondation collective Client Invest, Winterthur

Les présentes directives s'appliquent à la gestion de l'encouragement à la propriété du logement auprès de et sont édictées par le Conseil de fondation.

1.1

Utilisation des capitaux de prévoyance pour l'acquisition d'un logement

Conformément aux dispositions de la LPP et du code des obligations relatives à l'encouragement à la propriété du logement, la personne assurée peut demander, jusqu'à la naissance du droit aux prestations de vieillesse,

- le versement anticipé d'un montant jusqu'à concurrence de sa prestation de libre passage;
- la mise en gage de son droit aux prestations de prévoyance ou d'un montant jusqu'à concurrence de sa prestation de libre passage.

En cas de rachat des prestations, le montant qui en résulte ne peut pas être retiré de manière anticipée dans les 3 ans qui suivent ce rachat.

1.2

Formes d'utilisation autorisées

La personne assurée ne peut faire usage du versement anticipé ou de la mise en gage que pour l'acquisition d'un logement pour ses propres besoins en Suisse ou à l'étranger, à savoir pour:

- acquérir ou construire un logement en propriété;
- acquérir des participations à la propriété d'un logement;
- rembourser des prêts hypothécaires.

Les capitaux de la prévoyance professionnelle ne peuvent pas être utilisés pour financer l'entretien normal d'un logement ou pour payer des intérêts hypothécaires.

De plus, ces fonds ne peuvent être employés que pour un seul objet à la fois.

1.3

Formes de logement autorisées

Les objets sur lesquels peut porter la propriété sont:

- l'appartement;
- la maison familiale.

1.4

Formes de propriété du logement autorisées

Peuvent être financés au moyen de la prévoyance professionnelle:

- la propriété individuelle;
- la copropriété (propriété par étages proportionnellement à la part de propriété);
- la propriété commune de la personne assurée avec son conjoint;
- le droit de superficie distinct et permanent.

Cette liste est limitative.

1.5

Formes de participation autorisées

Les participations autorisées sont:

- l'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation;
- l'acquisition d'actions d'une société anonyme de locataires;
- l'octroi d'un prêt partiaire à un organisme de construction d'utilité publique.

Cette liste est limitative.

1.6

Propres besoins

Le logement en propriété doit être utilisé par la personne assurée à son lieu de domicile ou à son lieu de séjour habituel. Si l'utilisation du logement par la personne assurée n'est pas possible pendant un certain temps (p. ex. pour cause d'absence professionnelle ou de maladie), celle-ci est autorisée à le louer durant ce laps de temps.

Les capitaux de la prévoyance professionnelle ne peuvent pas servir à financer une maison de vacances.

1.7

Consentement du conjoint

Si la personne assurée est mariée, le consentement écrit du conjoint est nécessaire pour le versement anticipé ou la mise en gage.

1.8

Obligation de déclarer de la Fondation

Si, conformément à l'art. 40 LPP, la Fondation est tenue de déclarer un non-respect de l'obligation d'entretien par la personne assurée, le versement anticipé ou la réalisation du gage ont lieu, sous réserve d'une ordonnance judiciaire différente, au plus tôt 30 jours après que le versement en capital a été déclaré au service compétent d'aide au recouvrement.

2.1

Montant minimal du versement anticipé

Le montant minimal du versement anticipé est de CHF 20 000.–. Cette limite ne s'applique pas

- à l'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation ou à d'autres formes de participation autorisées;
- aux polices de libre passage.

2.2

Montant maximal du versement anticipé

Avant l'âge de 50 ans, la personne assurée peut percevoir un montant jusqu'à concurrence de sa prestation de libre passage.

Dès l'âge de 50 ans, elle peut obtenir au maximum le plus élevé des 2 montants suivants:

- la prestation de libre passage acquise à l'âge de 50 ans,
 - augmentée des éventuels remboursements effectués après cet âge;
 - diminuée des éventuels versements anticipés reçus ou du produit des gages réalisés après l'âge de 50 ans;
- 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-là pour la propriété du logement.

2.3

Versements anticipés successifs

Un versement anticipé ne peut être demandé que tous les 5 ans.

2.4

Paiement du versement anticipé

La Fondation paie le montant du versement anticipé au plus tard 6 mois après que la personne assurée a fait valoir son droit.

Si, faute de liquidités, le montant ne peut pas être payé dans un délai de 6 mois, le versement est effectué selon un ordre des priorités porté à la connaissance de l'autorité de surveillance.

En cas de sous-couverture, la Fondation peut limiter le versement dans le temps, en diminuer le montant ou le refuser s'il est destiné à rembourser un prêt hypothécaire. Si le versement est limité ou refusé, la Fondation informe la personne assurée de la durée et de l'ampleur de la restriction.

Le paiement est effectué, après production des pièces justificatives idoines, directement au créancier de la personne assurée.

2.5

Réduction des prestations

Le versement anticipé entraîne une diminution du montant des prestations calculée sur la base du règlement et des principes actuariels. La personne assurée peut conclure une assurance complémentaire à ses frais afin de combler les lacunes de prévoyance engendrées par le versement anticipé.

2.6

Remboursement du versement anticipé

Le montant perçu doit être remboursé par la personne assurée ou par ses héritiers lorsque

- le logement en propriété est vendu;
- des droits équivalant économiquement à une aliénation sont concédés sur le logement en propriété;
- aucune prestation ne vient à échéance au décès de la personne assurée.

Le transfert de la propriété du logement à une personne bénéficiaire au sens du droit de la prévoyance n'est pas assimilable à une vente. Le bénéficiaire est toutefois soumis aux mêmes restrictions du droit d'aliéner que la personne assurée.

En cas de vente du logement, l'obligation de rembourser 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 emprunts contractés dans un délai de 2 ans avant l'aliénation ne sont déduits que si la personne assurée apporte la preuve que ceux-ci étaient nécessaires au financement du logement.

Si, dans un délai de 2 ans, la personne assurée entend investir à nouveau dans la propriété d'un logement le produit de vente du logement équivalant au versement anticipé, elle peut transférer ce montant à une institution de libre passage.

La personne assurée peut rembourser le montant perçu de son propre gré.

Le remboursement est autorisé:

- jusqu'à la naissance du droit réglementaire aux prestations de vieillesse;
- jusqu'à la survenance d'un autre cas de prévoyance;
- jusqu'au versement en espèces de la prestation de libre passage.

Le montant minimal du remboursement est de CHF 10 000.–. Si le solde du versement anticipé à rembourser est inférieur à cette somme, le remboursement doit être effectué en un seul montant.

Le remboursement entraîne une augmentation des prestations de prévoyance calculée sur la base du règlement et des principes actuariels.

Mise en gage

3

3.1

Montant maximal de la mise en gage

Avant l'âge de 50 ans, la personne assurée peut mettre en gage un montant jusqu'à concurrence de la prestation de libre passage au moment de la réalisation du gage.

Dès l'âge de 50 ans, le plus élevé des deux montants suivants peut être mis en gage:

- la prestation de libre passage acquise à l'âge de 50 ans,
 - augmentée des éventuels remboursements effectués après cet âge;
 - diminuée des éventuels versements anticipés reçus ou du produit des gages réalisés après l'âge de 50 ans;
- la moitié de la différence entre la prestation de libre passage au moment de la mise en gage et la prestation de libre passage déjà utilisée à ce moment-là pour la propriété du logement.

Il n'y a pas de montant minimal applicable à la mise en gage des prestations de prévoyance.

3.2

Consentement du créancier gagiste

Pour autant que la somme mise en gage soit concernée, le consentement écrit du créancier gagiste est nécessaire pour:

- le versement en espèces de la prestation de libre passage;
- le paiement de prestations de prévoyance;
- le transfert d'une partie de la prestation de libre passage à l'institution de prévoyance du conjoint divorcé.

Si le créancier gagiste refuse de donner son consentement, la Fondation doit mettre le montant en sûreté. Il appartient alors au juge de décider du droit du créancier gagiste.

3.3

Réalisation du gage

En cas de réalisation du gage avant la survenance d'un événement assuré ou le versement en espèces de la prestation de libre passage, les conséquences sont les mêmes que pour le versement anticipé (cf. chiffre 2).

Garantie du but de la prévoyance

4

4.1

Mention au registre foncier

La personne assurée ou ses héritiers ne peuvent vendre le logement en propriété que sous réserve du chiffre 2.6. Cette restriction du droit d'aliéner doit figurer au registre foncier. La Fondation est tenue d'en requérir la mention à ce dernier lors du versement anticipé ou lors de la réalisation du gage grevant l'avoir de prévoyance.

Sur demande de la personne assurée, la mention peut être radiée:

- à la naissance du droit réglementaire aux prestations de vieillesse;
- après la survenance d'un autre cas de prévoyance;
- en cas de versement en espèces de la prestation de libre passage;
- après le remboursement intégral du versement anticipé.

4.2

Parts sociales ou autres formes de participation similaires

L'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation avec les fonds de la prévoyance n'est autorisée que lorsque le règlement de la coopérative prévoit qu'en cas de sortie de la personne assurée, les capitaux de prévoyance que celle-ci a investis seront transférés soit à une autre coopérative ou à un organisme de logement et de construction dont elle utilise personnellement un logement, soit à une institution de prévoyance professionnelle. Cette disposition s'applique par analogie aux participations à une société anonyme de locataires ou à un organisme de construction d'utilité publique.

Si la personne assurée utilise le versement anticipé pour acquérir des parts de coopératives de construction et d'habitation ou s'engager dans des formes similaires de participation, elle doit les mettre en dépôt auprès de la Fondation.

Exercice du droit et preuve à fournir

5

5.1

Exercice du droit au versement anticipé et à la mise en gage

La personne assurée doit faire valoir à la Fondation son droit au versement anticipé ou à la mise en gage en temps voulu et par écrit.

5.2

Preuve

La personne assurée doit produire les documents indiquant les fins auxquelles vont être utilisés les capitaux de la prévoyance et prouvant que ceux-ci seront investis dans un logement destiné à ses propres besoins. Elle fournit des pièces justificatives suffisamment probantes (p. ex. contrat de vente, contrat de prêt, attestation du notaire pour les logements à l'étranger) pour que cette dernière puisse examiner la requête.

Dispositions fiscales

6

Les dispositions légales ainsi que la pratique des autorités fiscales sont déterminantes pour le traitement fiscal du versement anticipé pour la propriété du logement. Il incombe à la personne assurée de se renseigner sur les conséquences fiscales d'un versement anticipé. La Fondation décline toute responsabilité à ce sujet.

6.1

Annonces à l'Administration fédérale des contributions

La Fondation annonce à l'Administration fédérale des contributions le versement anticipé ou la réalisation du gage grevant la prestation de libre passage ainsi que le remboursement de montants.

6.2

Imposition immédiate

Le versement anticipé et le produit obtenu lors de la réalisation du gage grevant l'avoir de vieillesse sont immédiatement imposables en tant que prestation en capital provenant de la prévoyance. L'impôt ne peut pas être déduit du versement anticipé ou de l'avoir de prévoyance, c.-à-d. qu'il doit être payé par la personne assurée par d'autres moyens.

6.3

Restitution de l'impôt

En cas de remboursement du versement anticipé ou du produit de la réalisation du gage, la personne assurée peut, dans un délai de 3 ans, demander la restitution du montant qu'elle a versé en tant qu'impôt sur la prestation en capital. Le montant de l'impôt est remboursé sans intérêts.

Le droit à la restitution s'éteint après écoulement d'un délai de 3 ans. Pour obtenir le remboursement des impôts payés, il est nécessaire d'adresser une demande écrite à l'autorité qui a prélevé ce montant. L'intéressé doit présenter une attestation concernant:

- le remboursement;
- le capital de prévoyance investi dans la propriété du logement;
- le montant des impôts payés à la Confédération, au canton et à la commune à la suite du versement anticipé ou de la réalisation du gage.

6.4

Comptabilité

L'Administration fédérale des contributions tient une comptabilité des versements anticipés, des réalisations de gage et des remboursements qui lui sont annoncés. Sur demande écrite, elle remet une attestation à la personne assurée précisant quel est l'état des capitaux de prévoyance investis dans le logement en propriété et indiquant les autorités chargées de restituer le montant des impôts payés.

7

7.1

Informations essentielles

Lors du versement anticipé, de la mise en gage ou sur demande écrite de la personne assurée, la Fondation donne à cette dernière des informations sur

- le capital de prévoyance dont elle dispose pour la propriété du logement;
- les modalités du versement anticipé et de la mise en gage;
- les réductions de prestations consécutives au versement anticipé ou à la réalisation du gage;
- les possibilités de combler la lacune de prévoyance que crée le versement anticipé;
- l'imposition en cas de versement anticipé ou de réalisation du gage;
- le droit au remboursement des impôts payés lorsque le versement anticipé ou le montant correspondant au produit de la réalisation du gage ont été remboursés ainsi que sur les délais à observer.

7.2

Conseils supplémentaires

La personne assurée reçoit de la Fondation les informations essentielles lui permettant de prendre une décision judicieuse quant à l'utilisation des fonds de la prévoyance professionnelle pour l'acquisition d'un logement. Pour un conseil individualisé concernant l'achat ou le financement d'un logement et les aspects fiscaux, la personne assurée peut s'adresser à sa banque ou à son conseiller fiscal.

Participation aux coûts

8

8.1

Taxes

Les taxes, redevances et autres frais entraînés par un versement anticipé ou une mise en gage (inscription au registre foncier, dépôt des parts sociales, etc.) sont entièrement à la charge de la personne assurée.

8.2

Contribution aux frais

La Fondation demande à la personne assurée une contribution aux frais administratifs d'un montant de CHF 500.– s'il s'agit d'un versement anticipé, et d'un montant de CHF 300.– s'il s'agit d'une mise en gage.

Conséquences d'un versement anticipé ou d'une mise en gage

9

La décision de la personne assurée de recourir aux fonds de la prévoyance professionnelle pour acquérir un logement doit être mûrement réfléchie.

Le versement anticipé permet à la personne assurée d'investir davantage de fonds propres dans la propriété du logement. D'une part, elle obtient ainsi les capitaux nécessaires; d'autre part, elle peut diminuer le montant du capital à emprunter (hypothèque) et, partant, réduire sa charge hypothécaire. La mise en gage permet en règle générale d'obtenir des capitaux d'emprunt (hypothèque) plus élevés, de renoncer à un prêt hypothécaire ou d'en retarder l'amortissement, ou encore de bénéficier d'intérêts préférentiels sur une hypothèque de rang postérieur.

Le versement anticipé et la réalisation du gage entraînent cependant une réduction des prestations. Cela signifie que la personne assurée et ses proches bénéficieront de moins d'argent de la prévoyance professionnelle à la retraite, en cas d'invalidité ou de décès. La personne assurée ne doit recourir aux fonds de la prévoyance professionnelle que si elle peut maintenir son niveau de vie habituel ou si elle compense les pertes de prestations par une autre couverture d'assurance. Il convient en outre de préciser que l'investissement des capitaux de prévoyance dans l'acquisition d'un logement est plus risqué que les placements diversifiés effectués par la Fondation. Le versement anticipé ou la réalisation du gage peuvent de plus entraîner des inconvénients fiscaux pour la personne assurée.

Partenariat enregistré

10

Les partenariats enregistrés au sens de la loi fédérale du 18 juin 2004 sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe sont assimilés à des mariages et les partenaires enregistrés à des conjoints.

Entrée en vigueur

11

Ces directives entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023 et remplacent l'édition du 1^{er} janvier 2022.