

Propriété du logement

Mémento

Droit au versement anticipé ou à la mise en gage

Pour financer votre logement en propriété à usage personnel (résidence principale en Suisse ou à l'étranger), vous avez la possibilité, en tant que personne assurée, de disposer de votre capital du 2^e pilier jusqu'à trois ans avant d'atteindre l'âge ordinaire de la retraite, soit par le biais d'une mise en gage, soit sous la forme d'un versement anticipé. Le financement d'un logement de vacances ou d'une résidence secondaire est exclu. Si vous êtes en invalidité totale, la mise en gage ou le versement anticipé ne sont pas possibles. Si vous êtes en incapacité de gain partielle, la mise en gage ou le versement anticipé ne sont possibles qu'avec la part de la prestation de libre passage/la prestation de sortie correspondant au degré de la capacité de gain.

Champ d'application

Le versement anticipé ou la mise en gage ne sont accordés que pour :

- l'acquisition et la construction d'un logement en propriété individuelle, copropriété ou propriété commune
- l'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation
- l'amortissement d'hypothèques
- les investissements générant une plus-value ou préservant la valeur du logement existant

Le financement des frais d'entretien ordinaires, des montants de réservation, des impôts dus sur le versement anticipé ou des intérêts hypothécaires n'est pas autorisé. On entend par usage personnel l'utilisation par la personne assurée à son domicile ou à son lieu de résidence habituel, peu importe que le domicile soit situé en Suisse ou à l'étranger. Le versement anticipé ou la mise en gage ne peuvent servir à financer qu'un seul objet.

Accord du/de la conjoint/e

Le versement anticipé ou la mise en gage ne sont possibles qu'avec l'accord écrit du conjoint/de la conjointe ou du partenaire enregistré.

Versement anticipé ou mise en gage ?

Avec un versement anticipé, les fonds épargnés pour la vieillesse sont utilisés de manière anticipée. Vous demandez à ce qu'un certain montant de votre avoir de prévoyance individuel soit transféré. Avec le versement anticipé, vos capitaux propres sont augmentés, et vous réduisez la charge hypothécaire. Les versements anticipés ne sont accordés que tous les cinq ans, et la dernière fois trois ans avant l'âge ordinaire de la retraite (hommes 62 ans, femmes 61 ans).

Contrairement au versement anticipé, la mise en gage garantit la créance par le biais de droits de prévoyance. Il est possible de mettre en gage non seulement l'avoir de prévoyance individuel mais également toutes les autres prestations de prévoyance, ce qui n'est pas possible avec le versement anticipé. Avec la mise en gage, des conditions plus attractives concernant le financement tiers ou l'ajournement des amortissements de prêts hypothécaires peuvent éventuellement être obtenues. Une mise en gage est accordée pour la dernière fois trois ans avant la retraite.

Versement

Le versement intervient sur présentation de tous les documents nécessaires et uniquement avec l'accord écrit du conjoint/de la conjointe ou du partenaire enregistré. Dans les deux cas, le versement se fait exclusivement au bailleur d'hypothèques, prêteur, vendeur, notaire, constructeur ou à la coopérative de construction et d'habitation.

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

- Un versement anticipé ou une réalisation du gage * réduisent les prestations de vieillesse et éventuellement les prestations de survivants.
- Vous assumez le risque d'une éventuelle baisse de valeur de votre logement en propriété et d'une possible perte financière.
- Vous devez vous occuper de la radiation ultérieure de la mention au registre foncier.
- Les justificatifs portant sur le montant de l'impôt payé sur le versement anticipé doivent être conservés par vos soins pour un éventuel remboursement ultérieur.

* Une réalisation du gage a lieu si vous ne pouvez plus remplir les obligations stipulées dans le contrat de gage. Le créancier gagiste réclame alors les prestations de prévoyance mises en gage. Cela signifie que vous perdez immédiatement les rentes mises en gage ou les prestations en capital ainsi que les prestations de libre passage/les prestations de sortie. Les conséquences sont alors les mêmes que dans le cas d'un versement anticipé (réduction des prestations de prévoyance, imposition immédiate du produit issu de la réalisation du gage, mention de la restriction du droit d'aliéner au registre foncier).

Mise en gage	Versement anticipé
<p>Variantes</p> <p>La mise en gage comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> le droit à des prestations de prévoyance vieillesse, en cas d'invalidité ou en cas de décès (sans limites de montant) <p>et</p> <ul style="list-style-type: none"> le montant autorisé de la prestation de libre passage/la prestation de sortie. 	<p>Principe</p> <p>Un versement anticipé est accordé tous les cinq ans et au plus tard trois ans avant l'âge ordinaire de la retraite. Si des rachats facultatifs ont été effectués, les prestations en résultant ne peuvent pas être retirées de la prévoyance sous forme de capital au cours des trois années suivantes.</p>
<p>Montant minimal</p> <p>Il n'existe pas de montant minimal pour la mise en gage.</p>	<p>Montant minimal</p> <p>Le montant minimal d'un versement anticipé est de CHF 20'000.– (le montant minimal ne s'applique pas à l'acquisition de parts sociales et de participations similaires ainsi qu'aux comptes ou polices de libre passage). La personne assurée doit donc avoir au moins ce montant à disposition sur son compte de vieillesse.</p>
<p>Montant maximal</p> <p>Personnes assurées jusqu'à l'âge de 50 ans : mise en gage/versement anticipé jusqu'à hauteur de la prestation de libre passage/la prestation de sortie</p> <p>Personnes assurées de plus de 50 ans : au maximum la prestation de libre passage/la prestation de sortie à laquelle la personne assurée aurait eu droit à l'âge de 50 ans ou, s'il est plus élevé, la moitié de la prestation de libre passage/la prestation de sortie actuelle</p>	
<p>Conséquences</p> <p>Les prestations de prévoyance servent de garantie au créancier hypothécaire. Une mise en gage sert à l'obtention de capital tiers supplémentaire. La personne assurée peut convenir éventuellement avec son créancier d'un prêt hypothécaire plus élevé, de l'ajournement de l'amortissement ou de la renonciation à l'amortissement du prêt hypothécaire existant ou d'une bonification d'intérêts sur une éventuelle hypothèque de second rang.</p> <p>Au moment de la mise en gage, celle-ci n'a pas d'influence sur le montant des droits de prévoyance. Si toutefois une réalisation du gage devait survenir, les conséquences seraient les mêmes que dans le cas d'un versement anticipé.</p>	<p>Conséquences</p> <p>Les prestations de vieillesse futures ainsi que la prestation de libre passage/la prestation de sortie sont réduites du montant du versement anticipé. Les autres prestations assurées sont également partiellement réduites. Ces dernières ne peuvent à nouveau être augmentées que par le biais du remboursement du versement anticipé ou par la conclusion d'une assurance complémentaire facultative. Il est recommandé à la personne assurée de faire vérifier sa situation personnelle en matière de prévoyance. Nous calculons la réduction de prestation sur demande écrite ou téléphonique de votre part.</p>
<p>Garantie du champ d'application</p> <p>Afin de garantir le but de prévoyance, une « restriction du droit d'aliéner » est inscrite au registre foncier en cas de versement anticipé ou de réalisation du gage (les coûts sont à la charge de la personne assurée). Cette restriction stipule qu'en cas de vente du logement en propriété, le montant prélevé doit être remboursé à la caisse de pension. Cette inscription est faite en même temps que le virement du versement anticipé.</p>	

Mise en gage	Versement anticipé
<p>Impôts</p> <p>Les impôts ne doivent être payés qu'à la réalisation du gage. Les mêmes règles que pour un versement anticipé s'appliquent alors. Les intérêts passifs supplémentaires dus au titre d'un ratio prêt/valeur plus élevé peuvent être déduits du revenu imposable.</p>	<p>Impôts</p> <p>Le montant prélevé est imposé en tant que prestation en capital provenant de la prévoyance ; il est généralement séparé du revenu restant. Vous devez financer les impôts dus avec vos propres fonds.</p> <p>En cas de versement anticipé pour un domicile à l'étranger, un impôt à la source est déduit directement par la Caisse de pension GastroSocial. Si la prestation en capital est déclarée à l'autorité fiscale étrangère, une demande de remboursement de l'impôt à la source peut être faite directement auprès de l'administration fiscale du canton d'Argovie.</p> <p>Pour pouvoir récupérer l'impôt payé en cas de versement anticipé, un remboursement de ce versement doit être déclaré à l'autorité fiscale compétente dans les trois ans.</p> <p>Attention :</p> <p>Aucun versement anticipé n'est possible durant les trois années qui suivent un rachat facultatif.</p>
<p>Restrictions</p> <p>Les possibilités prévues par le règlement dont dispose la personne assurée sont limitées par la mise en gage. L'approbation du créancier gagiste est requise en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ paiement en espèces de la prestation de libre passage/la prestation de sortie ▪ paiement de la prestation de prévoyance (p.ex. rente) ▪ transfert d'une partie de la prestation de libre passage/la prestation de sortie à la suite d'un divorce à l'institution de prévoyance de l'autre conjoint/conjointe 	
<p>Départ</p> <p>Si un assuré qui a mis en gage sa prestation de libre passage/prestation de sortie ou sa prestation de prévoyance adhère à une autre institution de prévoyance ou d'assurance, l'institution précédente doit en informer la nouvelle et le créancier gagiste.</p>	<p>Départ</p> <p>Si la personne assurée adhère à une autre institution de prévoyance, cette dernière est informée du versement anticipé effectué. Les remboursements éventuels (obligatoires et facultatifs) sont versés à la nouvelle institution, laquelle transfère le montant sur le compte de vieillesse.</p>
<p>Cas de prestation</p> <p>L'approbation du créancier gagiste est nécessaire pour le versement des prestations en cas de décès et d'invalidité à l'assuré ou aux survivants.</p>	
<p>Âge de la retraite</p> <p>La mise en gage des avoirs de libre passage s'éteint à l'âge de la retraite parce que l'avoir de vieillesse est utilisé pour financer les prestations de vieillesse.</p>	
<p>Divorce</p> <p>L'approbation du créancier gagiste est nécessaire pour le transfert d'une partie de la prestation de libre passage/la prestation de sortie en cas de divorce.</p>	<p>Divorce</p> <p>En cas de divorce, le tribunal considère le versement anticipé comme une prestation de libre passage/une prestation de sortie. Cela signifie que le versement anticipé est également partagé par moitié.</p>

Mise en gage	Versement anticipé
	<p>Obligation de rembourser</p> <p>Le montant prélevé doit être remboursé si les conditions préalables requises pour le versement anticipé ne sont plus remplies, p.ex. dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le logement en propriété est vendu sauf si le capital est réinvesti dans les deux ans dans un logement en propriété utilisé personnellement. ▪ Le logement en propriété n'est pas utilisé personnellement. ▪ Des droits équivalant économiquement à une aliénation (p.ex. mise en location) sont concédés sur le logement en propriété. ▪ En cas de décès de la personne assurée, si aucune prestation de prévoyance (rente de partenaire, rente d'orphelins) n'est exigible. <p>Le transfert à une personne bénéficiaire au sens du droit de la prévoyance (p.ex. conjoint/e) n'est pas considéré comme une aliénation/vente.</p>
	<p>Remboursement facultatif</p> <p>Les remboursements facultatifs d'au moins CHF 10'000.– sont autorisés jusqu'à trois ans avant l'âge ordinaire de la retraite ou jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance (invalidité ou décès).</p>
	<p>Rachat après un versement anticipé pour la propriété du logement</p> <p>Si un versement anticipé est effectué pour la propriété du logement, un nouveau rachat à la caisse de pension n'est possible que lorsque le versement anticipé a été remboursé.</p>

Responsabilité individuelle

Un versement anticipé ou une mise en gage ont des conséquences sur la prévoyance personnelle. GastroSocial se fera un plaisir de vous fournir des informations concernant l'impact d'un versement anticipé sur vos prestations de prévoyance. Les conséquences sur la prévoyance personnelle peuvent être importantes.

Pour accéder à la propriété, il faut non seulement disposer d'un capital mais également d'un revenu élevé adéquat pour couvrir les intérêts et les frais annexes. Si le revenu n'est pas garanti dans la durée, il existe un risque que le logement en propriété doive être vendu et qu'une partie du capital de vieillesse soit ainsi perdue.

Coûts et frais de dossier

Les frais de registre foncier ainsi que les frais éventuels d'acquisition d'extraits actuels du registre foncier et d'attestations de domicile sont à la charge de la personne assurée. Pour le traitement d'une demande de versement anticipé, des frais de dossier de CHF 300.– sont perçus par la Caisse de pension GastroSocial. La durée de traitement dépend de l'intégralité et de la conformité des documents transmis.

Nous vous informerons volontiers si les conditions requises pour un versement anticipé sont remplies dans votre cas.

Veuillez nous faire parvenir les formulaires dûment remplis « Propriété du logement – Demande de retrait anticipé dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement » et « Propriété du logement – Attestation confirmant l'utilisation du retrait anticipé de la caisse de pension ». Veuillez noter que les personnes mariées ou les assurés vivant en partenariat enregistré (même séparés) doivent faire signer le questionnaire par leur conjoint/e ou partenaire.

Vous trouverez des informations et réglementations détaillées dans les dispositions légales et dans les règlements de GastroSocial.

Ce mémento donne un aperçu des dispositions en vigueur. Seuls le règlement et les dispositions légales sont déterminants pour l'appréciation de tout cas concret.