

Explicatif concernant l'Encouragement à la propriété du logement

La Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) donne la possibilité aux assuré(e)s actifs/actives d'utiliser les fonds de la Caisse de pensions pour l'accession à la propriété du logement pour ses propres besoins (résidence principale).



Etat au 1^{er} janvier 2021

Introduction

Diverses normes régissent la possibilité donnée aux assuré(e)s de requérir le versement d'un montant pour l'accession à la propriété d'un logement pour leurs propres besoins. Le financement d'une résidence secondaire ou d'une maison de vacances est exclu et il n'est possible de financer qu'un seul bien immobilier à la fois. Un changement de bien, grâce au produit de la vente du précédent et sans obligation de restitution des fonds (ceux-ci peuvent être consignés auprès d'un notaire ou bloqués sur un compte de libre passage) est admis dans un délai de deux ans.

Formes d'encouragement

Deux possibilités s'offrent aux assuré(e)s actifs/actives :

- **Le versement anticipé** de la prestation de libre passage (PLP).
- **La mise en gage** des droits aux prestations de la Caisse.

Notons que la combinaison de ces deux formes est également admise.

Buts d'utilisation

Les fonds de la prévoyance professionnelle peuvent être utilisés aux fins suivantes :

- L'acquisition ou la construction d'un logement en propriété. L'achat d'un terrain étant possible qu'à la condition qu'un permis de construire ait été délivré et qu'un contrat d'entreprise ait été établi.
- Le remboursement d'un prêt hypothécaire.
- L'acquisition de participations à la propriété du logement (parts sociales d'une coopérative d'habitation ou actions d'une société anonyme).

- Le financement de travaux visant à maintenir la valeur de l'objet (rénovation de la toiture, remplacement de la chaudière,...) ou à lui apporter une plus-value (agrandissement de la surface habitable, aménagement des combles, installation de panneaux photovoltaïques,...).

Précisons que la construction d'une piscine, ou tout autre élément semblable, n'est pas admise car non conforme au but poursuivi par la LPP en matière d'encouragement à la propriété du logement.

Formes autorisées

Les formes autorisées de propriété du logement sont la propriété individuelle, la copropriété (notamment la propriété par étages), la propriété commune (avec son/sa conjoint(e) ou partenaire au sens de la Loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe) et le droit de superficie.

Versement anticipé

Le versement anticipé **ne peut, en aucun cas, faire l'objet d'un paiement en main propre de l'assuré(e)** ; en effet, il s'effectue uniquement auprès d'un notaire ou d'un prêteur de fonds (banque, généralement).

Limite du montant disponible

Le montant minimal du versement anticipé est de CHF 20'000.-, sauf pour l'acquisition de participations à la propriété du logement, à laquelle cette limite de s'applique pas.

Avant l'âge de 50 ans, la totalité de la prestation de libre passage acquise au moment du versement anticipé est disponible. Après 50 ans, afin d'éviter une perte importante de

prestations à l'approche de la retraite, le montant disponible est égal au montant le plus important entre :

- la PLP acquise à l'âge de 50 ans.
- la moitié de la PLP acquise au moment du versement anticipé.

Un rachat de lacune de prévoyance effectué dans les 3 ans précédant la date du versement anticipé a pour effet de diminuer le montant disponible de ce dernier, à concurrence du montant du rachat.

Limitation temporelle

Un versement anticipé n'est possible que jusqu'à 3 ans avant l'ouverture du droit à la rente ordinaire de retraite (65 ans à la CPCL pour la catégorie A et 62 ans pour la catégorie B) et ne peut être demandé que tous les 5 ans.

Consentement écrit du conjoint

Si l'assuré(e) est marié(e) ou lié(e) par un partenariat enregistré, le consentement écrit du/de la conjoint(e), respectivement du partenaire, est obligatoire. Sa signature doit être authentifiée, auprès d'un notaire, de la mairie ou directement auprès de la CPCL.

Conséquences d'un versement anticipé

Baisse des prestations

Un versement anticipé entraîne une baisse de la prestation de libre passage ainsi que de toutes les prétentions d'assurance (rente de retraite, rente d'invalidité, rente d'enfants et rentes de survivants).

Imposition immédiate du montant prélevé

Le versement anticipé est imposé séparément des autres revenus. Le montant de l'impôt dépend du canton et de la commune dans lesquels l'assuré(e) a son domicile ainsi que du montant prélevé, voire de la situation familiale.

Le montant de l'impôt est facturé par l'administration fiscale ou prélevé directement à la source par la Caisse si l'objet est situé à l'étranger. Il ne peut pas être financé par le biais du versement anticipé, mais exclusivement par les fonds propres de l'assuré(e).

La Caisse de pensions annoncera le versement anticipé à l'administration fédérale des contributions dans un délai de 30 jours. Toutefois, l'assuré(e) a la responsabilité de s'informer sur une éventuelle obligation de s'auto-déclarer auprès de l'autorité fiscale cantonale de son domicile.

Inscription au Registre Foncier

Afin de garantir le but de la prévoyance, une restriction du droit d'aliéner LPP du bien immobilier financé, en tout ou partie, par le versement anticipé doit être mentionnée au registre foncier. Les frais d'inscription sont entièrement à la charge de l'assuré(e).

Assurance complémentaire

Pour compenser la réduction de la couverture des prestations risques (décès et invalidité) provoquée par le versement anticipé, une police d'assurance complémentaire peut être conclue, par l'assuré(e), auprès d'une compagnie d'assurance. **La prime est, dans ce cas, à la charge complète de l'assuré(e).**

Transfert du montant d'un bien à un autre

Si l'assuré(e) souhaite vendre le logement financé par un versement anticipé et en acquérir un autre à la place, il/elle n'est pas obligé(e) de restituer les fonds à la CPCL, à condition que ces deux transactions s'effectuent dans un délai maximum de 2 ans. Le montant de la vente sera consigné auprès d'un notaire ou bloqué sur un compte de libre passage jusqu'à l'acquisition du bien de remplacement.

Remboursement du versement anticipé

Remboursement facultatif

L'assuré(e) peut rembourser le montant du versement anticipé :

- jusqu'à la naissance du droit aux prestations ordinaires de vieillesse.
- jusqu'à la survenance d'un autre cas de prévoyance (décès, invalidité).
- jusqu'au paiement en espèces de la prestation de libre passage.

Le montant minimal du remboursement est de CHF 10'000.-.

Remboursement obligatoire

L'assuré(e) ou ses héritiers doivent obligatoirement rembourser le montant du versement anticipé si :

- le logement est vendu (montant du remboursement limité au produit de la vente).
- des droits équivalant économiquement à une aliénation sont concédés sur le logement en propriété (par ex. constitution d'un droit d'usufruit).

- aucune prestation n'est exigible en cas de décès de l'assuré(e) (l'indemnité forfaitaire à titre de participation aux frais funéraires, au sens de l'art. 78 du règlement d'assurance de la CPCL, n'est pas considérée comme prestation de décès).

Effets du remboursement

Le remboursement du versement anticipé entraîne une augmentation des prestations de prévoyance calculée selon les dispositions réglementaires applicables. Un remboursement total ne permet pas de retrouver l'intégralité des prestations perdues lors du versement anticipé car le montant prélevé n'a pas bénéficié des intérêts durant la période de retrait.

Restitution de l'impôt

Le remboursement partiel ou total du versement anticipé ouvre le droit à la restitution, sans intérêt, de l'impôt payé au moment du versement anticipé. La Caisse de pensions atteste le remboursement à l'administration fédérale des contributions.

La demande doit être adressée par l'assuré(e) à l'administration fiscale cantonale dans un délai maximum de 3 ans à compter de la date de remboursement et la restitution de l'impôt est proportionnelle au montant du remboursement.

Mise en gage

Cumulativement ou en tant qu'alternative au versement anticipé, l'assuré(e) a la possibilité de mettre en gage ses droits aux prestations de prévoyance.

Limitation du montant lié au gage

Aucun montant minimal n'a été fixé dans le cadre de la mise en gage, alors qu'en ce qui concerne le montant maximal, il s'agit de se référer aux règles ayant trait au versement anticipé, exposées ci-dessus.

Effet de la mise en gage

Lors d'une mise en gage, les prestations de l'assuré(e) ne sont pas immédiatement diminuées. C'est uniquement en cas de réalisation du gage, que les conséquences seront les mêmes que celles d'un versement anticipé, à savoir une baisse de la prestation de libre passage ainsi que de toutes les prestations d'assurance (rente de retraite, rente d'invalidité, rente d'enfants et rentes de survivants).

Consentement du créancier gagiste

Le consentement du créancier gagiste est nécessaire en cas de :

- demande de paiement en espèces de la prestation de libre-passage.
- paiement en espèce d'autres prestations de prévoyance ;
- demande de transfert de la prestation de libre passage à la suite d'un divorce.

Lors d'un changement d'institution de prévoyance, la Caisse en informe le créancier gagiste.

Procédure de demande de versement anticipé et/ou de mise en gage à la CPCL

Une demande de versement anticipé et/ou de mise en gage doit être adressée à la CPCL par écrit en utilisant le formulaire prévu à cet effet et disponible sur notre site internet à l'adresse suivante :

www.cpcl-lausanne.ch/informations-pratiques/documents-en-ligne/formulaires/

Si l'assuré(e) est marié(e), le **consentement écrit du/de la conjoint(e) est obligatoire** (signature légalisée auprès d'un notaire ou auprès de la CPCL).

A réception du formulaire dûment rempli et signé ainsi que de l'ensemble des documents demandés, la CPCL procédera à l'étude du dossier. Lorsque les conditions sont réunies, un courrier sera envoyé à l'assuré(e) confirmant les modalités de paiement et indiquant, à titre indicatif, les effets du versement anticipé sur la situation de prévoyance.

Plan de financement

La demande **doit** contenir un plan de financement (comportant les éléments de l'exemple ci-dessous) permettant de rapidement estimer les différents coûts et les modalités de financement prévues.

	Prix	Financement	
Coût du terrain	150'000.-	50'000.-	Liquidités
Coût du logement / construction	450'000.-	20'000.-	Autres fonds propres
Transformation / rénovation	100'000.-	40'000.-	2 ^{ème} pilier de l'assuré(e)
Plus-values		30'000.-	2 ^{ème} pilier du conjoint
Amortissement		560'000.-	Hypothèque
Total	700'000.-	700'000.-	Total
Frais d'acquisition*	35'000.-	35'000.-	Liquidités

** Les frais d'acquisition doivent être financés par des fonds personnels (frais notaires, architecte, impôts, etc).*

Délai de paiement

Une fois toutes les conditions réunies et tous les documents demandés transmis, la CPCL dispose d'un délai d'un mois pour procéder au versement anticipé. **Toutefois, la CPCL ne procède qu'à deux versements mensuels.**

Frais de dossier

Les simulations demandées par l'assuré(e), pour autant que ces dernières ne soient pas manifestement abusives, sont données à titre **indicatif et gratuitement** par la CPCL.

Dès la réception d'un formulaire rempli et signé, la CPCL facture des frais d'un montant de CHF 250.- pour chaque ouverture de dossier de versement anticipé ou de mise en gage. Une demande conjointe, pour le même objet, de deux personnes assurées auprès de la Caisse entraîne la facturation d'un montant de CHF 400.-.

Le paiement des frais est dû dès confirmation de la CPCL que le dossier est en traitement. **Le paiement des frais est un prérequis impératif au versement anticipé, à la mise en gage ou au transfert d'un bien à l'autre.**

Documents à annexer à la demande

Les documents à produire sont énumérés sur le formulaire de demande de versement anticipé.

Bases légales et réglementaires :

Pour de plus amples informations concernant l'encouragement à la propriété du logement, vous pouvez notamment vous référer aux textes légaux et réglementaires suivants :

- Loi sur la Prévoyance Professionnelle (LPP), articles 30a à 30g.
- Ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (OEPL).
- Code des Obligations (CO), articles 331d à 331f.
- Règlement d'assurance de la CPCL (RCPCL), chapitre 5, section 9, articles 65 ss.



rue Centrale 7
CH-1003 Lausanne
021 315 24 00
infocpcl@lausanne.ch
www.cpcl-lausanne.ch