



Raiffeisen Prévoyance

Aperçu de l'encouragement à la propriété du logement (EPL)

Ce que vous devez savoir:

- Il faut apporter en fonds propres au moins 20 % de la valeur d'avance d'un bien immobilier fixée par la banque.
- Au moins 10 % des fonds propres doivent provenir de fonds propres «durs» tels que des avoirs en compte ou des titres, ou alors de fonds du pilier 3a.
- L'encouragement à la propriété du logement (EPL) permet d'utiliser des capitaux de prévoyance pour financer l'acquisition d'un logement en propriété.
- Un versement anticipé de la caisse de pension sans remboursement ultérieur réduit les prestations de vieillesse.
- La mise en gage des avoirs de caisse de pension peut représenter une alternative au versement anticipé.
- En cas de vente du logement en propriété, le versement anticipé du capital de la caisse de pension doit être remboursé.

Dans cet article

Fonds étrangers dans l'achat d'un bien immobilier – l'hypothèque
Fonds propres durs et autres fonds propres
Règles concernant l'amortissement d'hypothèques
Ce à quoi il faut veiller pour le financement de la propriété du logement avec l'EPL
Avantages et inconvénients du prélèvement anticipé et de la mise en gage
Remboursement d'un prélèvement anticipé EPL
Résumé

Faits importants concernant l'encouragement à la propriété du logement (EPL)

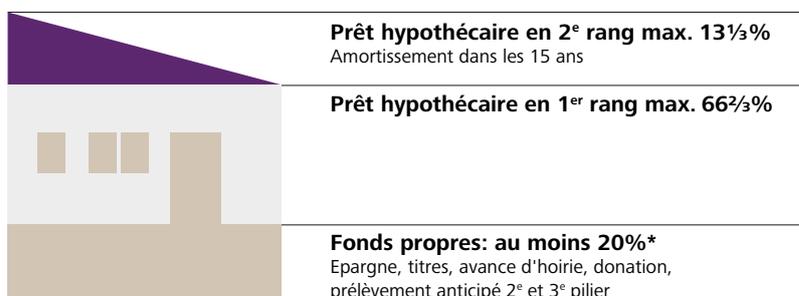
L'acquisition d'un logement requiert en général le recours à des fonds étrangers en plus des fonds propres. Il s'agit souvent d'un prêt hypothécaire auprès d'une banque, qui doit s'élever au maximum à 80 % de la valeur d'avance. Il faut apporter au minimum 20 % de fonds propres.

Parmi ces 20 %, au moins 10 % doivent provenir de fonds propres durs tels que des avoirs en compte ou des avoirs d'épargne, ou alors de fonds provenant de la vente de titres. Contrairement aux fonds de la caisse de pension, les fonds 3a sont également considérés comme des fonds propres durs. Le reste peut provenir d'un prélèvement anticipé ou d'une mise en gage des avoirs de caisse de pension. Les capitaux de prévoyance du 2^e pilier (prévoyance professionnelle) ou du pilier 3a (prévoyance individuelle liée) sont utilisés dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement (EPL).

Le prélèvement anticipé EPL de la caisse de pension doit être remboursé en cas de vente sauf si le produit de la vente est investi dans un nouveau logement à usage propre dans un délai de deux ans. Les remboursements peuvent se faire volontairement. Le choix entre le prélèvement anticipé et la mise en gage de capitaux de prévoyance a des conséquences sur la prévoyance et la charge fiscale.

Fonds étrangers dans l'acquisition d'un bien immobilier – l'hypothèque

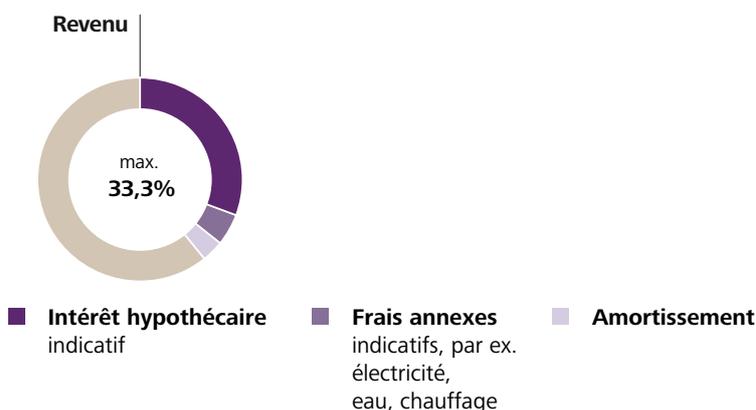
Pour financer votre logement à usage propre, vous devez apporter au moins 20 % de fonds propres. Les 80 % restants de la valeur d'avance peuvent être financés au moyen d'un prêt hypothécaire. En cas de financement hypothécaire de 80 %, l'hypothèque sera répartie en une hypothèque de premier rang (66 ⅔ %) et une hypothèque de second rang (13 ⅓ %). Cette dernière doit être amortie dans un délai de 15 ans ou en principe jusqu'au départ à la retraite.



* Au moins 10% provenant de valeurs patrimoniales autres que le 2^e pilier.

Pour que votre rêve de devenir propriétaire puisse se réaliser, la capacité financière doit être durablement garantie. On entend par capacité financière le rapport entre les coûts de financement et le revenu du preneur de crédit. Ces coûts se composent des intérêts hypothécaires (taux d'intérêt calculatoire), du montant de l'amortissement convenu et des frais d'entretien du bien immobilier tels que les primes d'assurance, les frais de chauffage et les frais d'électricité. Les coûts de votre logement à usage propre ne doivent pas dépasser un tiers de votre revenu brut.

Pour le calcul de la capacité financière, il faut utiliser le taux d'intérêt calculatoire, qui s'élève actuellement à 5 %, et non les taux d'intérêts actuels. Cela permet de garantir que le financement restera supportable même si les taux devaient remonter. Une capacité financière non garantie est la raison la plus fréquente de l'échec d'un financement hypothécaire.



Fonds propres durs et autres fonds propres

Les fonds propres désignent le capital que vous apportez personnellement en tant qu'acheteur ou acheteuse pour financer l'acquisition d'un bien immobilier. Pour pouvoir financer votre logement à usage propre, vous devez apporter des fonds propres correspondant au minimum à 20 % de la valeur d'avance. Au moins 10 % doivent provenir de fonds propres durs tels que les éléments suivants :

- avoirs en compte de salaire, avoirs d'épargne ou titres
- avoirs du pilier 3a (comme par exemple le compte de prévoyance 3a ou le fonds de prévoyance lié)
- avance de la valeur de rachat des polices d'assurance (3a et 3b)
- avance d'hoirie ou donation
- prêt avec déclaration de postposition

Il existe également d'autres fonds propres que vous pouvez utiliser pour financer l'acquisition d'un logement. Il s'agit par exemple du prélèvement anticipé ou de la mise en gage du capital issu de la caisse de pension.

Règles concernant l'amortissement d'hypothèques

Tandis que l'amortissement de votre hypothèque en deuxième rang doit être effectué dans un délai de 15 ans ou en principe jusqu'à l'âge de référence, aucun amortissement n'est obligatoire pour l'hypothèque en premier rang si la capacité financière est garantie. Vous pouvez amortir directement ou indirectement votre hypothèque.

Dans le cas d'un **amortissement direct** de votre hypothèque, vous remboursez régulièrement une somme définie. Votre dette hypothécaire diminue ainsi à chaque versement. Par conséquent, vos charges d'intérêts ne cessent de diminuer. D'un autre côté, cela entraîne une réduction de vos déductions fiscales et donc une augmentation de votre impôt sur le revenu.

L'**amortissement indirect** de votre hypothèque ne diminue pas votre dette hypothécaire, mais vous avez la possibilité de verser le montant de l'amortissement convenu sur votre solution 3a mise en gage. Le remboursement effectif du montant de l'hypothèque à amortir intervient ultérieurement, au plus tard lors de la dissolution de votre compte de prévoyance ou de votre police de prévoyance lors de votre départ à la retraite. Vous pouvez toujours

déduire les intérêts de la totalité de l'hypothèque dans votre déclaration d'impôts. Par ailleurs, votre capital et les produits des intérêts sur le compte de prévoyance sont exonérés d'impôt. Les impôts sont dus uniquement lors du prélèvement ultérieur, qui plus est à un taux d'imposition réduit.

L'amortissement direct peut vous donner le sentiment positif de réduire activement votre dette. Pourtant, un amortissement indirect pourrait vous procurer des avantages financiers. Plusieurs facteurs entrent ici en ligne de compte: le montant de votre hypothèque, la charge d'intérêts, vos revenus et le rendement pouvant être obtenu à long terme.

Ce à quoi il faut veiller pour le financer l'acquisition de son logement avec des fonds de prévoyance

L'encouragement à la propriété du logement (EPL) vous permet d'effectuer un prélèvement anticipé des capitaux de prévoyance du 2^e pilier (caisse de pension) et du 3^e pilier (3a) pour faciliter l'acquisition d'un logement à usage propre. Cette solution offre donc un soutien financier pour réaliser le rêve de devenir propriétaire. L'utilisation de capitaux de prévoyance est autorisée uniquement à des fins de financement d'un logement principal d'habitation à usage propre. Les appartements de vacances, objets de rapport, etc. ne peuvent pas être financés par le biais des capitaux de prévoyance.

Il existe des bases juridiques indiquant qui peut effectuer un retrait EPL. Par ailleurs, d'autres dispositions s'appliquent également:

- Jusqu'à l'âge de 50 ans, vous pouvez retirer l'ensemble du capital d'épargne. A partir de l'âge de 50 ans, vous ne pouvez retirer au maximum que la moitié du capital de prévoyance épargné ou le montant qui était disponible à la date du 50^e anniversaire (selon le montant qui est le plus élevé). Le montant maximal du retrait est défini dans le certificat de caisse de pension ou vous pouvez au besoin le demander auprès de la caisse de pension.
- Le prélèvement anticipé doit s'élever au moins à 20'000 francs. Il n'existe pas de limitations pour le pilier 3a.
- Il faut faire valoir le prélèvement anticipé au plus tard trois ans avant la naissance du droit à des prestations de vieillesse. Certaines caisses de pension ont une interprétation moins stricte à ce sujet.
- Un intervalle de cinq ans doit être respecté entre des retraits EPL.
- Des versements supplémentaires dans la caisse de pension ne peuvent être effectués qu'après 3 ans. Sinon, il faudra procéder à des paiements ultérieurs d'impôts.
- Dans son règlement, l'institution de prévoyance peut prévoir qu'en cas de découvert, la mise en gage ou le prélèvement anticipé soit réduit-e ou entièrement refusé-e.
- Le consentement écrit de votre conjoint-e ou de votre partenaire enregistré-e est requis.

	2 ^e pilier	3 ^e pilier (3a)
Age maximal pour le retrait	3 ans avant la naissance du droit à des prestations de vieillesse ou ultérieurement selon le règlement de la caisse de pension	Avant le 60 ^e anniversaire
Montant	Montant minimal CHF 20'000 (pas de montant minimal pour le compte de libre passage)	Pas de montant minimal
Impôts	Impôts sur les prestations en capital (séparément du reste du revenu, taux réduit, progressif au niveau de la Confédération, différent au niveau cantonal)	
Consentement	Consentement écrit de votre conjoint-e ou de votre partenaire enregistré-e	
Rachats dans la caisse de pension après un prélèvement anticipé	Possibles uniquement après le remboursement complet du prélèvement anticipé EPL. Bon à savoir: le délai de blocage de 3 ans après un rachat dans la caisse de pension s'applique également en cas de prélèvement anticipé EPL.	Aucun impact
Remboursement	<p>Facultatif:</p> <ul style="list-style-type: none"> Jusqu'à la naissance du droit réglementaire à des prestations de vieillesse Jusqu'à la survenue du cas de prévoyance suivant: invalidité ou décès Jusqu'au versement en espèces de la prestation de libre passage Montant minimal de la caisse de pension: CHF 10'000 Aucun montant minimal pour le compte de libre passage <p>Non facultatif:</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de vente du bien immobilier avant le départ à la retraite sauf si un nouveau bien immobilier est acheté dans un délai de deux ans Si aucune prestation de survivant n'est échue en cas de décès <p>Bon à savoir:</p> <ul style="list-style-type: none"> Demande de remboursement de l'impôt sur les prestations en capital versé dans un délai de 3 ans après le remboursement Important: remboursement non autorisé avec des fonds 3a 	<ul style="list-style-type: none"> Impossible Versement annuels toujours possibles, même durant l'année du retrait
Délai d'attente	En fonction de la caisse de pension (jusqu'à 6 mois d'attente)	Aucun

Avantages et inconvénients du prélèvement anticipé et de la mise en gage

2^e pilier: effectuer un prélèvement anticipé entraîne une réduction des prestations de vieillesse

Il y a deux moyens d'utiliser des capitaux de prévoyance pour financer un logement en propriété: le prélèvement anticipé ou la mise en gage. Sans remboursement ultérieur, un prélèvement anticipé du 2^e pilier entraîne une réduction des prestations de vieillesse car les avoirs de vieillesse dans la caisse de pension sont réduits du montant anticipé prélevé, et plus aucun intérêt n'est crédité. Selon la caisse de pension, la rente de survivants ou les prestations d'invalidité pourront également être réduites.

Si vous ne voulez pas courir le risque de subir des réductions et si les critères de capacité financière vous le permettent, il est plus avantageux de recourir à une mise en gage. En y recourant, les avoirs de vieillesse restent dans la caisse de pension à laquelle vous êtes affilié-e et ne servent que de garantie pour le prêt hypothécaire. En contrepartie, la banque octroie un prêt hypothécaire plus élevé. La partie du prêt hypothécaire garantie par l'avoir de la caisse de pension doit également être amortie, afin que les fonds de la caisse de pension puissent

être libérés ultérieurement et qu'il n'y ait ainsi pas de lacunes dans les prestations de vieillesse. Les prestations de vieillesse du donneur de gage ne peuvent être réduites qu'en cas d'incapacité de paiement. Dans ce cas, le bailleur d'hypothèque peut accéder aux capitaux de prévoyance via la réalisation de gage. Des réductions des prestations de risque sont possibles pour une mise en gage si la banque exige la garantie mise en gage et si la caisse de pension calcule les prestations en cas d'invalidité ou de décès selon la primauté des cotisations.

En outre, la mise en gage a un avantage par rapport au prélèvement anticipé, et ce, indépendamment de la caisse de pension: l'impôt sur le versement du capital qui s'applique lors du retrait de capitaux de prévoyance n'est perçu qu'en cas de réalisation de gage.

Que signifie la primauté des cotisations?

Dans le 2^e pilier, deux systèmes différents de calcul des rentes existent: la primauté des cotisations et la primauté des prestations. Dans le système de primauté des cotisations, l'étendue des prestations dépend de l'avoir de vieillesse disponible. Dans le système de primauté des prestations, elle dépend du salaire assuré.

Pilier 3a – les considérations de rendements sont déterminantes

En recourant au patrimoine 3a pour le financement de la propriété du logement, les considérations de rendements sont déterminantes pour choisir entre prélèvement anticipé et mise en gage. Sur le plan financier, il est plus avantageux, pour les personnes qui, considérant les impôts sur le patrimoine 3a, visent des rendements plus élevés que le montant de la dette hypothécaire après impôts, de recourir à une mise en gage si la capacité financière est garantie. Notamment la clientèle qui possède des titres pour sa prévoyance peut, à long terme, profiter d'un amortissement indirect avec le pilier 3a car elle peut compter sur des rendements plus élevés. L'amortissement indirect peut également être avantageux pour les personnes ne disposant plus de fonds libres après déduction des paiements d'amortissement pour verser le montant maximal dans le pilier 3a. Grâce à l'amortissement indirect, elles peuvent verser le montant maximal afin de profiter pleinement de la déduction fiscale.

Remboursement d'un prélèvement anticipé EPL de la caisse de pension

La propriété du logement financée avec les fonds de la caisse de pension est soumise à une restriction du droit d'aliéner qui doit faire l'objet d'une mention dans le registre foncier. En cas de vente de la propriété du logement, le montant du versement anticipé doit être remboursé. Le prélèvement anticipé EPL doit également être remboursé si des droits sont octroyés à cette propriété du logement qui équivalent économiquement à une vente (par exemple création d'un usufruit).

Le prélèvement anticipé EPL ne doit pas être remboursé si le produit de la vente est investi dans un nouveau logement à usage propre dans un délai de deux ans (achat de remplacement). Vous pouvez transférer le montant sur un compte de libre passage et le retirer lors de l'achat d'un nouveau logement à usage propre. Le remboursement n'est pas obligatoire si le produit de la vente est effectivement réinvesti dans un nouveau logement à usage propre dans un délai de deux ans.

Vous pouvez également rembourser volontairement votre prélèvement anticipé. Ce remboursement s'effectue directement via la caisse de pension. Le montant minimal du remboursement s'élève à 10'000 francs. Un remboursement EPL n'est pas considéré comme un rachat et n'est donc pas déductible des impôts.

N'oubliez pas: vous pouvez demander le remboursement des impôts payés pour le prélèvement anticipé auprès de votre autorité fiscale. Une demande correspondante doit être effectuée dans un délai de **trois ans après le remboursement**. Le remboursement s'effectue via l'autorité fiscale et sans intérêts.

Il est possible d'effectuer un remboursement volontaire du prélèvement anticipé EPL:

- jusqu'à l'âge de 65 ans.
- jusqu'à la survenue d'un cas de prévoyance (invalidité ou décès).
- jusqu'au paiement en espèces de votre prestation de libre passage lorsque vous quittez la caisse de pension.

Un remboursement pour le pilier 3a est impossible.

Résumé

Utiliser de manière ciblée ses capitaux de prévoyance pour financer l'acquisition de son logement

Pour acquérir un bien immobilier, au moins 20 % de la valeur d'avance doivent être apportés en fonds propres, dont 10 % comme fonds propres durs. En recourant aux capitaux de prévoyance, il est possible de réaliser ses rêves de devenir propriétaire. Découvrez ce à quoi il faut veiller lors du prélèvement anticipé de capitaux de prévoyance pour financer l'acquisition de votre logement.

Acquisition d'un logement avec ses capitaux de prévoyance → En cas de prélèvement anticipé, préférez le pilier 3a au 2^e pilier

Décision: prélèvement anticipé ou mise en gage

Les considérations de rendements sont déterminantes pour choisir entre le prélèvement anticipé et la mise en gage. Sur le plan financier, il est plus avantageux de recourir à la mise en gage pour les personnes qui, considérant les impôts sur le patrimoine 3a, visent des rendements plus élevés que le montant de la dette hypothécaire après impôts. Globalement, les impôts pour le prélèvement anticipé de capitaux de prévoyance doivent être pris en compte.

Impôts sur le prélèvement anticipé de capitaux de prévoyance → Les prélèvements anticipés de capitaux sont soumis à l'impôt

Que se passe-t-il avec les capitaux de prévoyance de la caisse de pension en cas de vente

En cas de vente de la propriété du logement qui a été entre autres financée par des capitaux de prévoyance de la caisse de pension, le montant du prélèvement anticipé doit être remboursé. Il est outre possible de rembourser volontairement le prélèvement anticipé de la caisse de pension. Les fonds de la caisse de pension peuvent également servir à amortir l'hypothèque si le financement du bien immobilier n'est plus supportable après le départ à la retraite.

Financer son logement avec ses capitaux de prévoyance → Optimisez vos capitaux de prévoyance pour devenir propriétaire

Questions fréquentes sur l'encouragement à la propriété du logement (EPL)

Quelles sont les conditions préalables qui s'appliquent pour le prélèvement anticipé EPL?

- La propriété du logement doit servir de résidence principale pour votre usage personnel. Le financement d'une résidence secondaire ou d'un appartement de vacances est exclu.
- Il est possible de faire valoir un prélèvement anticipé tous les 5 ans.
- Les personnes assurées âgées de plus de 50 ans peuvent obtenir au maximum la prestation de libre passage à laquelle elles auraient eu droit à l'âge de 50 ans ou la moitié de la prestation de libre passage à laquelle elles ont droit au moment du versement.
- Il faut faire valoir le prélèvement anticipé au plus tard 3 ans avant la naissance du droit à des prestations de vieillesse (sous réserve d'une réglementation plus avantageuse dans le règlement de l'institution de prévoyance).
- Le consentement écrit de votre conjoint·e ou de votre partenaire enregistré·e est requis.
- Le montant minimal est de 20'000 francs.
- L'institution de prévoyance peut prévoir dans son règlement qu'en cas de découvert et tant que ce dernier dure, la mise en gage, le prélèvement anticipé et le remboursement soient limités dans le temps, réduits au niveau du montant ou entièrement refusés.

Comment puis-je connaître le montant de la caisse de pension que je peux utiliser pour financer l'acquisition de mon logement?

Les informations concernant le montant maximal qu'il est possible d'utiliser pour le financement de la propriété du logement se trouvent sur votre certificat de caisse de pension. Si vous possédez déjà un bien immobilier, vous pouvez utiliser l'avoir pour rembourser votre hypothèque.

En savoir plus → [sur le certificat de caisse de pension](#)

Que signifie le terme amortissement?

Un amortissement est le remboursement du crédit hypothécaire, c'est-à-dire le remboursement d'une hypothèque. Lorsque vous effectuez l'amortissement d'une hypothèque, vous remboursez par acomptes réguliers, appelés tranches. Tandis que l'amortissement est obligatoire pour l'hypothèque en deuxième rang, il est facultatif pour l'hypothèque en premier rang.

Puis-je effectuer des rachats dans la caisse de pension malgré un retrait EPL?

Avant de pouvoir déduire des rachats du revenu imposable, les fonds perçus dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement doivent être remboursés à la caisse de pension.

Apprenez-en davantage → [sur les répercussions fiscales d'un retrait EPL](#)

Comment dois-je procéder en cas de retrait de capital du 2e pilier dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement?

Les caisses de pension disposent généralement d'un formulaire standard. Demandez le formulaire à votre caisse de pension et renseignez-vous sur le montant maximal du retrait. La caisse de pension vous communiquera les documents à fournir obligatoirement ainsi que les délais à respecter (en cas d'achat, par exemple le contrat de vente notarié ou l'extrait actuel du registre foncier, etc.).

Qu'est-ce qu'une insuffisance de couverture de la caisse de pension?

Le degré de couverture indique dans quelle mesure une caisse de pension est préparée à remplir ses engagements financiers (rentes et retraits sous forme de capital). Lorsque le degré de couverture est supérieur à 100 %, la caisse de pension peut s'acquitter de tous ses engagements. Si le degré de couverture est inférieur à 90 %, la caisse de pension n'a pas suffisamment d'argent pour remplir tous ses engagements. Dans ce cas, elle doit prendre des mesures pour améliorer sa situation financière.

**Avez-vous
d'autres questions?**

Votre conseiller ou votre
conseillère se tient à votre
entière disposition.



Mentions légales

Ce document est destiné à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adapté à la situation individuelle du destinataire. Il ne constitue ni un conseil, ni une recommandation, ni une offre et ne remplace en aucun cas une analyse et un conseil complets et détaillés. En l'espèce, il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou juridiques). Raiffeisen Suisse société coopérative («Raiffeisen Suisse») ainsi que les Banques Raiffeisen font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, elles ne garantissent pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations fournies dans le présent document et déclinent toute responsabilité en cas de pertes ou dommages (directs, indirects et consécutifs) découlant de la distribution et de l'utilisation du présent document ou de son contenu. Elles ne sauraient par ailleurs être tenues responsables des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen Suisse au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen Suisse n'est pas tenue d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen Suisse.