Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2010)
Heft: 12

Rubrik: Votre argent

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

FINANCEMENT IMMOBILIER et deuxième pilier

«Ma femme possède un appartement dans lequel nous vivons. J'aimerais investir mon deuxième pilier dans une villa. Est-ce possible?»

Jean-Philippe, 47 ans, Lausanne

Fabrice Welsch
Directeur Prévoyance & conseils financiers BCV

Dans le cadre d'un achat immobilier, il vous est possible, sous certaines conditions, de prélever une partie de vos avoirs du deuxième pilier pour financer votre maison. Mais pour traiter votre question, qui touche à plusieurs phases du processus d'acquisition d'un bien immobilier, il me paraît nécessaire de considérer tous les éléments depuis le départ.

De quels fonds disposez-vous?

On considère généralement que la charge annuelle globale d'une nouvelle maison, comprenant les intérêts hypothécaires, l'amortissement et les charges accessoires, ne devrait pas excéder le tiers du revenu annuel net. La plupart des établissements bancaires proposent des simulateurs qui peuvent vous donner une idée de votre situation personnelle.

Si ce premier critère est rempli, vous aurez à vous interroger sur le financement proprement dit de l'habitation que vous convoitez. N'utiliserez-vous que des fonds propres ou ferez vous appel à un financement hypothécaire? Dans le second cas, vous devrez apporter au moins 20% du prix d'acquisition de votre maison sous forme de fonds propres, les 80% restants pouvant être assurés par un prêt hypothécaire. A noter toutefois que si vous optez pour le maximum autorisé en matière de prêt, celui-ci se composera d'un premier rang (65% de la valeur de l'objet) et d'un deuxième rang (15%), ce dernier étant crédité d'un intérêt supérieur et nécessitant d'être remboursé dans un certain délai.

Composition des fonds propres et restrictions d'utilisation

Sous le terme de fonds propres sont compris non seulement les liquidités à votre disposition (compte courant, épargne, fonds de placement, etc.), mais également les capitaux de prévoyance du deuxième et du troisième pilier lié (3a). Ceux-ci ne peuvent cependant servir qu'à l'achat, la construction ou la rénovation de votre résidence principale, c'est-à-dire le domicile que vous et votre famille occupez habituellement (au moins 180 jours par année), l'endroit où vous payez vos impôts, vous votez et avez vos centres d'intérêt. Ils ne sont donc pas destinés à l'achat, respectivement la construction ou la rénovation d'une résidence secondaire ou d'une maison de vacances par exemple.

Dans votre cas, la villa doit donc devenir votre résidence principale si vous désirez utiliser votre capital de prévoyance pour la financer. Dans le cas contraire, une solution pourrait être envisagée par le biais de l'appartement de votre épouse, dans lequel vous vivez actuellement. Il serait possible de faire une demande de prêt hypothécaire sur celui-ci ou, si un prêt existe déjà, de l'augmenter dans les limites réglementaires, afin de pouvoir disposer d'argent liquide pour financer votre nouvelle villa. Toutefois, il serait nécessaire de disposer de plus d'informations sur votre situation financière pour vous apporter une solution précise correspondant à votre cas.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et si les conditions sont remplies pour pouvoir utiliser vos capitaux de prévoyance, il me paraît judicieux de vous rendre attentif aux points suivants:

Le retrait de vos avoirs du deuxième pilier devra se faire avec l'accord signé de votre conjoint, de même que le prêt hypothécaire, si vous envisagiez cette solution.

En sus, l'impôt lié au retrait de votre capital de prévoyance devra être payé en espèces, car il ne peut pas être acquitté en diminution de la prestation.

Vous pouvez obtenir un retrait de vos avoirs de prévoyance du deuxième pilier au plus tard trois ans avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse. Vous ne pouvez toutefois pas recevoir les prestations résultant d'un rachat sous forme de capital pendant une durée de trois ans suivant le rachat, même si vous désirez acquérir un logement principal.

Jusqu'à l'âge de 50 ans, vous pouvez disposer de la totalité de vos avoirs de vieillesse (prestation de libre passage). Si vous avez plus de 50 ans, vous ne pouvez retirer, au maximum, que la prestation de libre passage à laquelle vous aviez droit à 50 ans ou la moitié de la prestation de libre passage à laquelle vous avez droit au moment du versement (le montant le plus élevé est déterminant). Le montant minimum du retrait est de 20 000 francs. Le capital épargné sur une prestation du deuxième pilier peut être retiré tous les cinq ans.

Remboursement du montant prélevé dans le deuxième pilier

Le remboursement du versement anticipé est autorisé jusqu'à trois ans avant la naissance du droit

PETIT RÉCAPITULATIF				
	MISE EN GAGE		RETRAIT DU CAPITAL	
	2e pilier	3e pilier	2e pilier	3e pilier
Définition	Dépôt à titre de garantie		Retrait des avoirs en cash	
Montant minimal	20 000 francs Aucune limite pour le libre-passage	Pas de minimum	20 000 francs (retrait ou remboursement) Aucune limite pour le libre-passage	Pas de montant minimal
Couverture de prévoyance	Pas de réduction de la couverture de prévoyance		Réduction des prestations de prévoyance vieillesse.[1]	Diminution du capital
Couverture décès/ invalidité	Pas de modification, aussi longtemps que le gage n'est pas réalisé (dans ce dernier cas, réduction identique à celle du retrait)		Généralement, réduction des prestations décès/invalidité[2]	Diminution du capital
Aspects fiscaux	Déduction des intérêts hypothécaires débiteurs, accroissement des avoirs en franchise d'impôt et exonération de l'impôt sur la fortune		Impôt dû au moment du retrait. Doit être payé en espèces et lors du retrait[3] Imposition à la source au moment du retrait si le propriétaire ou le bien immobilier est à l'étranger	
			– Lors du remboursement et sur demande, le montant de l'impôt payé au moment du retrait est restitué à l'assuré sans intérêt. – Remboursement non déductible du revenu imposable	
Obligation de rembourser	Pas de remboursement (sauf si le gage est réalisé)	Pas de remboursement	– En cas de vente de l'objet. – Si l'assuré ne peut plus l'habiter (délai 2 ans) – Si l'assuré décède et qu'aucune prestation n'est à verser aux survivants par la caisse de pensions (rente de conjoint ou d'enfant par exemple)	Remboursement non prévu par la loi
Inscription au Registre Foncier	Pas d'inscription		Inscription d'une restriction du droit d'aliéner	Pas d'inscription

[1] Cette réduction doit être calculée d'après le règlement de l'institution de prévoyance. Il est indispensable de faire la demande d'un tel calcul au gérant de sa caisse de pension, afin de connaître avec exactitude quelle sera sa situation au moment de la retraite.
[2] Il faut s'adresser à la caisse de pension. En cas de réduction des prestations décès/invalidité, celle-ci peut être compensée par la conclusion d'une assurance complémentaire de prévoyance.
[3] L'annonce du retrait aux autorités fiscales est faite par l'institution de prévoyance.

aux prestations de vieillesse. La somme minimale de celui-ci est fixée à 20 000 francs et le montant des impôts payés, si vous en faites la demande, peut vous être restitué sans intérêt. Le remboursement ne sera, en revanche, pas déductible du revenu imposable.

Le montant retiré par anticipation doit être remboursé lorsque le logement en propriété est vendu ou si vous veniez à décéder et qu'aucune prestation n'est à verser aux survivants par la caisse de pension (rente de conjoint ou d'enfant par exemple).

Retrait du deuxième pilier non sans conséquence

Le retrait anticipé de votre capital entraîne une réduction des prestations de prévoyance vieillesse, qui doit être calculée d'après le règlement de votre institution de prévoyance. Dans le cas d'une réduction des prestations décès et invalidité, celle-ci peut être compensée par la conclusion d'une assurance complémentaire facultative. Pour éviter ce désagrément, vous avez la possibilité de mettre en gage votre deuxième pilier: cela n'influe pas sur les prestations en cas de décès et de perte de gain aussi longtemps que le gage n'est pas réalisé. La mise en gage, tout comme le retrait, n'est autorisée qu'avec le consentement écrit de votre conjoint. Elle vous permet de continuer à bénéficier de la déduction des intérêts débiteurs, de l'accroissement de ces avoirs en franchise d'impôts et de l'exonération de l'impôt sur la fortune.

Tous les établissements bancaires n'acceptent pas forcément la mise en gage du deuxième pilier pour le financement immobilier ou demandent une contrepartie sous la forme d'une assurance risque pur dont elle sera bénéficiaire si vous deveniez invalide ou décédiez.

La mise en gage, malgré ses avantages, reste peu usitée par les particuliers, qui préfèrent investir le capital de deuxième pilier dans leur maison, parfois par crainte d'une évolution défavorable de la situation financière de leur caisse de pension ou par réticence à la conclusion d'une assurance demandée par l'établissement prêteur.