CAISSE DE PENSIONS
CANTON DE NEUCHÂTEL

Encouragement à la propriété du logement

Novembre 2021

Informations générales

La loi fédérale (LPP) permet d'utiliser les avoirs du 2e pilier dans le but d'acquérir un logement en propriété servant à ses propres besoins.

Formes d'encouragement

Deux possibilités sont envisageables :
– le **versement anticipé** de la prestation de libre passage (PLP) ;
– la **mise en gage** des droits aux prestations.

Buts d'utilisation

Les avoirs du 2e pilier peuvent être utilisés de manière anticipée pour :
– acquérir ou construire un logement en propriété ;
– agrandir ou transformer un logement en propriété ;
– amortir tout ou partie d'une dette hypothécaire sur son propre logement ;
– acheter des parts de coopératives ou d'habitation.

Les avoirs du 2e pilier ne peuvent pas être utilisés pour financer l'entretien normal d'un logement, payer les intérêts hypothécaires, les impôts, les frais ou encore pour acheter du terrain sans construction.

En bref

La LPP permet d'utiliser les avoirs du 2e pilier pour acquérir un logement pour **ses propres besoins**. Le logement en propriété doit servir à l'usage personnel de l'assuré (lieu de domicile ou lieu de séjour habituel). Deux possibilités sont envisageables :
– le **versement anticipé** de tout ou partie de la PLP ou
– la **mise en gage** des droits aux prestations.

Le **montant minimal** pour un versement anticipé est de CHF 20'000.–. Le **montant maximal** est, jusqu'à 50 ans, égal à la PLP disponible au moment du versement. Dès 50 ans, il correspond au montant le plus élevé entre la PLP à 50 ans et 50 % de la PLP disponible au moment du versement. Un versement anticipé entraîne une réduction de la PLP et des rentes assurées. Le montant est **versé au créancier** (vendeur, prêteur de fonds, notaire). Il est **imposé** en tant que prestation en capital. Il peut être effectué au plus tard 3 ans avant l'âge ordinaire de la retraite. Si l'assuré est marié, le **consentement écrit** du conjoint est obligatoire. Une mention est inscrite au registre foncier.

Le versement anticipé doit être **remboursé** lorsque les droits sur le logement sont concédés à un tiers. Cette obligation s'éteint à la survenance d'un cas de prévoyance ou au plus tard à l'âge ordinaire de retraite. Le remboursement entraîne une augmentation de la PLP et des rentes assurées et la **restitution de l'impôt**.

La mise en gage des avoirs du 2e pilier est une alternative. Le consentement écrit du créancier gagiste est requis pour toute utilisation ultérieure des fonds du 2e pilier.

Les frais de dossier s'élèvent à CHF 400.–.

Propres besoins

Le logement financé par les avoirs du 2e pilier doit être réservé à l'**usage personnel** de l'assuré au lieu de domicile principal en Suisse ou à l'étranger. Le financement d'une résidence secondaire ou d'une maison de vacances n'est pas admis. S'il s'agit d'immeuble de plusieurs propriétaires, le versement anticipé est proportionnel à la valeur du logement.

Versement anticipé

Montant et limitation

Le montant du versement anticipé **ne peut pas être inférieur à CHF 20'000.–** et il ne peut être demandé que **tous les 5 ans**. Jusqu'à l'âge de 50 ans, le versement anticipé correspond, au maximum, à la PLP disponible au jour du versement. A partir de 50 ans, le montant maximal est égal au montant le plus élevé entre la PLP à 50 ans et 50 % de la PLP disponible au moment du versement (voir schéma en page 3).

Un versement anticipé ou une mise en gage sont admis jusqu'à **61 ans** (58 ans pour les assurés PPP), soit 3 ans avant l'âge de retraite ordinaire. Le versement anticipé ou la mise en gage ne sont plus possibles pour les assurés qui bénéficient du maintien facultatif de l'assurance au sens de l'art. 9bis du Règlement d'assurance (RAss), lorsque celui-ci a duré plus de 2 ans.

Effet du versement anticipé

Un versement anticipé a pour effet de réduire la PLP et le montant des rentes assurées. La Caisse peut établir des simulations pour déterminer les effets du versement anticipé.

Imposition

Le versement anticipé est imposé en tant que prestation en capital (barème disponible sur le site Internet du canton de domicile). La cpcn informe l'autorité fiscale des retraits par anticipation. L'imposition est effectuée indépendamment des autres revenus. L'impôt est dû à l'autorité fiscale du lieu de domicile. L'imposition comprend l'impôt fédéral, l'impôt cantonal et l'impôt communal.

Domicile de paiement et délai

Après examen de toutes les pièces justificatives, la Caisse verse le montant demandé directement au vendeur, au prêteur de fonds ou au notaire, au plus tard dans un délai de 6 mois à partir du moment où le questionnaire est dûment rempli et retourné, et que toutes les conditions sont réunies.

Police d'assurance complémentaire

Pour couvrir la diminution des prestations en cas de décès ou d'invalidité, l'assuré a la possibilité de conclure une police d'assurance complémentaire auprès d'une compagnie d'assurance. Le coût d'une telle assurance est à la charge de l'assuré, lequel doit lui-même faire le nécessaire.

Mention au Registre foncier

La cpcn doit requérir, auprès du Registre foncier, une mention (restriction du droit d'aliéner ou de vendre). Elle oblige l'assuré à rembourser le versement anticipé en cas de vente du logement. Cette exigence vise à garantir le but et l'usage des avoirs du 2e pilier. Les frais de cette inscription sont à la charge de l'assuré.

Remboursement

Remboursement facultatif

Il est possible de rembourser tout ou partie du versement anticipé à la Caisse. Il doit toutefois s'agir d'un montant de CHF 10'000.– minimum (exception si le solde restant est inférieur). Le remboursement est possible jusqu'à l'âge de **retraite ordinaire de 64 ans** (61 ans pour les assurés PPP), au plus tard toutefois jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance (invalidité, décès ou retraite anticipée).

Remboursement obligatoire

Le versement anticipé doit être obligatoirement remboursé lorsque les droits sur le logement sont transmis à un tiers. Cette obligation concerne aussi bien la vente que l'aliénation du logement au profit d'un tiers (location, usufruit, droit d'habitation, donation).

Effet du remboursement

Le remboursement entraîne une augmentation des rentes assurées. Le règlement d'assurance auquel l'assuré est affilié au moment du remboursement est applicable pour déterminer les nouvelles prestations. Un remboursement total du versement anticipé ne permet de retrouver qu'une partie des prestations perdues lors du versement, cela par le fait que ce montant n'a pas bénéficié d'intérêts pendant la période du retrait.

Restitution de l'impôt

Le remboursement donne droit à la restitution pour le montant correspondant de l'impôt payé lors du versement anticipé, sans intérêt. La cpcn atteste le remboursement à l'Administration fédérale des contributions (AFC). L'assuré doit demander la restitution de l'impôt à l'autorité cantonale compétente. La restitution de l'impôt par l'assuré peut être exigée dans un délai de 3 ans à compter du remboursement.

Encouragement à la propriété du logement

CAISSE DE PENSIONS CANTON DE NEUCHÂTEL

Exemple de plan de financement

Valeur réelle		**600'000.00**
Coût total *(achat/construction)*	430'000.00	
Terrain	145'000.00	
Transformation/ rénovation/plus-values	25'000.00	
Financement		**600'000.00**
Fonds propres *(liquidités)*	50'000.00	
Autres fonds propres personnels	10'000.00	
Versement anticipé du conjoint	30'000.00	
Versement anticipé de l'assuré	30'000.00	
Crédit de construction ou hypothécaire	480'000.00	
Montant total		**600'000.00**

Les frais d'acquisition (lods et frais de notaire) sont à financer par des fonds propres personnels.

Mise en gage

Pour acquérir un logement destiné à ses propres besoins, l'assuré peut mettre en gage son droit aux prestations ou un montant correspondant à sa PLP.

Montant maximal

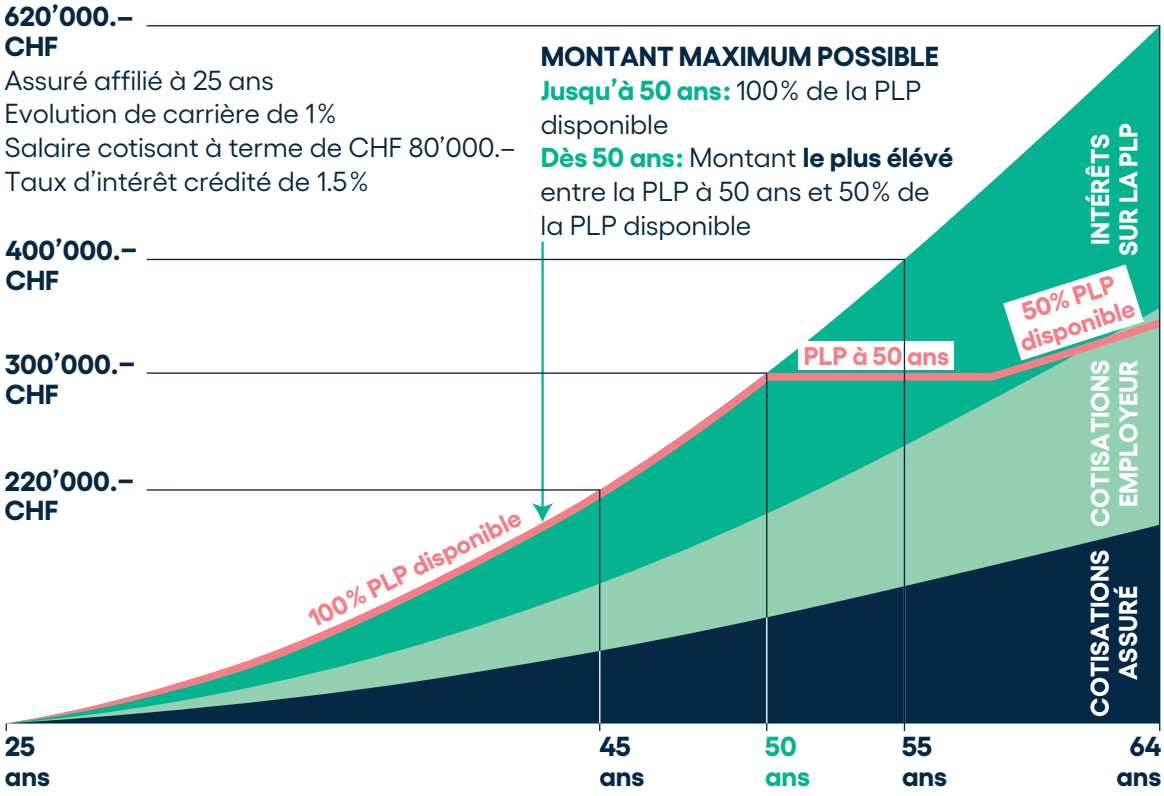
Le montant maximal est identique à celui du versement anticipé. Il est possible de convenir dans le contrat de gage ou de prêt que la somme mise en gage soit adaptée au montant de la PLP disponible.

Effet de la mise en gage

La mise en gage ne diminue pas immédiatement les prestations. Ce n'est que si le gage est réalisé (si le versement anticipé est exigé par le créancier-gagiste) que les prestations seront réduites. En cas de réalisation du gage, l'assuré se retrouve alors dans la même situation que s'il avait demandé un versement anticipé. Les rentes assurées (retraite, invalidité, enfant et survivant) sont réduites en conséquence. Le versement est imposé en tant que prestation en capital.

Montant maximal pour un versement anticipé

Evolution de la PLP et montant maximum pour le versement anticipé



cpcn
CAISSE DE PENSIONS
CANTON DE NEUCHÂTEL

Encouragement à la propriété du logement

Acquisition de parts sociales

Il est possible d'acquérir des participations à la propriété du logement (parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation, actions d'une SA de locataires ou prêts à un organisme de construction d'utilité publique). Dans de tels cas, la limite du montant minimal de CHF 20'000.– ne s'applique pas ; l'assuré peut retirer le montant désiré. Les effets du retrait et l'imposition sont identiques à ceux du versement anticipé, mais aucune mention au registre foncier n'est requise. Toutefois, les parts sociales doivent être déposées auprès de la cpcn.
Le règlement de la coopérative doit prévoir qu'en cas de sortie de l'assuré de cette dernière, les avoirs retirés par l'assuré soient transférés à une autre coopérative ou à une institution de prévoyance.

Le remboursement n'est pas non plus limité à un minimum de CHF 10'000.–.

Références légales

Les dispositions applicables pour l'encouragement à la propriété du logement sont les suivantes :
- Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25.06.1982 (LPP) ;
- Ordonnance fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement (OEPL) du 03.10.1994 ;
- Règlement d'assurance de la Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel (RAss) ;
- Règlement relatif aux frais (RFrais).

Modalités

Procédure

L'assuré doit adresser sa demande de versement anticipé via le formulaire disponible sur notre site Internet : **www.cpcn.ch**. Par ce biais, il doit renseigner la Caisse sur :
- la forme de l'encouragement (versement anticipé ou mise en gage) ;
- le but ;
- la date prévue de l'achat et les coordonnées du notaire ;
- le domicile de paiement (auprès du notaire ou de la banque).

L'assuré doit joindre les documents suivants :
- extrait récent du Registre foncier ;
- plan de financement (exemple en page 3) ;
- copies des actes de vente et contrats de prêts.

Si l'assuré est **marié**, le **consentement écrit du conjoint est obligatoire** (signature légalisée auprès d'un notaire ou en présence d'un collaborateur à la Caisse).
La Caisse transmet les renseignements suivants :
- le montant maximal qui peut être utilisé ;
- les rentes assurées avant et après le versement ;
- les incidences en cas de réalisation du gage.

Mise en garde

Le fait d'utiliser tout ou partie de sa PLP pour l'accession à la propriété du logement conduit à la réduction des prestations assurées (rentes de retraite, d'invalidité, de survivant et d'enfants) et à ses conséquences à long terme (perte des intérêts sur ce montant), ainsi qu'à l'imposition fiscale.

Rachat

Lorsqu'un versement anticipé est accordé pour l'encouragement à la propriété, des rachats facultatifs ne peuvent être effectués que lorsque ce versement anticipé aura été remboursé.

Frais de dossier

Les premières informations sont données par l'administration de la cpcn à titre **indicatif et gratuitement**. L'assuré doit être attentif au fait que des frais peuvent être facturés pour des demandes ultérieures, **à partir de la 3e simulation de calculs, si celle-ci est demandée à la cpcn dans l'intervalle d'une année**.
Les frais de dossier s'élèvent à **CHF 400.–** et sont dus à la cpcn, dès l'ouverture du dossier.

Toutes ces indications sont données à titre informatif ; seules les dispositions règlementaires et légales font foi.

cpcn
CAISSE DE PENSIONS
CANTON DE NEUCHÂTEL

Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel
Rue du Pont 23 – 2300 La Chaux-de-Fonds
Tél. 032 886 48 00 – info@cpcn.ch – www.cpcn.ch