

Zeitschrift: Ingénieurs et architectes suisses
Band: 121 (1995)
Heft: 4

Artikel: Achat d'un logement à l'aide du 2e pilier: un calcul à faire
Autor: Dürr, Daniel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-78584>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 22.05.2025

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

Achat d'un logement à l'aide du 2^e pilier: un calcul à faire

Par Daniel Dürr,
chef
d'administration
de la Caisse
de prévoyance
des associations
techniques
SIA UTS FAS FSAI,
case postale 5032
3001 Berne

On sera bientôt définitivement fixé sur le nouvel éventail des possibilités légales pour acquérir son propre logement au moyen de la prévoyance professionnelle. Le Conseil fédéral vient en effet d'adopter l'ordonnance qui y a trait et, s'il reste encore à préciser certains points importants, les incidences financières sont, en gros, connues. Aussi, les charges supplémentaires et les dégrèvements relatifs à une telle opération peuvent aujourd'hui être passés en revue.

Afin d'évaluer l'intérêt de recourir aux prestations autorisées dans le cadre de cette nouvelle loi, il importe tout d'abord de bien reconnaître l'ensemble des paramètres à prendre en compte dans le calcul. Ainsi, les fonds de prévoyance investis dans la propriété du logement ou la réalisation du gage sont considérés comme du capital propre et sont donc imposables. Lors de la comparaison des charges financières supplémentaires et des dégrèvements, il ne faudra pas non plus oublier les primes éventuelles d'assurances complémentaires destinées à couvrir la diminution des prestations de prévoyance. Les risques ne sont cependant pas tous calculables, en particulier lorsqu'il s'agit de l'évolution à long terme des taux hypothécaires, des prix de l'immobilier et de l'assiette des impôts. Toute prédiction précise tiendrait ici du miracle.

Un calcul comparatif ne peut se référer qu'à des cas particuliers puisqu'il se fonde toujours sur des valeurs et des chiffres personnels. Il doit par ailleurs tenir compte des modes et des tarifs d'imposition fiscale différents d'un canton à l'autre (voir le tableau 3 indiquant les montants d'imposition dans les capitales cantonales). On ne saurait donc établir de calcul standard valable pour tous et intégralement comparable. Un calcul-type permet cependant de donner un aperçu

des incidences fiscales et financières.

Charges fiscales

L'obtention anticipée de fonds est directement imposable comme du capital propre. Les caisses de prévoyance sont ainsi tenues d'annoncer les versements anticipés dans les 30 jours aux autorités fiscales compétentes de la Confédération. Comme pour toutes les autres taxations liées à ses activités rémunérées, le bénéficiaire devra payer ces impôts de sa poche sans recourir à des fonds prélevés sur le versement anticipé.

L'obtention anticipée de fonds a encore d'autres répercussions fiscales. Puisque l'apport de capital propre augmente, l'endettement par rapport à des tiers diminue, d'où des déductions fiscales moindres et une augmentation du revenu imposable. Les versements anticipés sont cependant séparés du reste du revenu et imposés à des barèmes spéciaux. Selon notre modèle de calcul, un versement anticipé de quelque Fr. 97 500.– entraînerait les charges fiscales suivantes:

- imposition unique sur le versement anticipé: Fr. 6300.– environ;
- impôts annuels supplémentaires dus à l'augmentation du revenu imposable: Fr. 1597.– environ (tableau 1).

Ces charges fiscales supplémentaires doivent aussi être considérées dans une perspective à plus long terme. Si le bénéficiaire n'a pas remboursé, trois ans au moins avant de prendre sa retraite à l'âge réglementaire, les fonds de prévoyance qu'il a touchés à l'avance, il s'ensuit une réduction de son avoir personnel de vieillesse et, partant, de sa rente de vieillesse. D'où moins d'impôts sur les prestations de vieillesse. Il est donc possible de compenser de la sorte le supplément d'impôts payé auparavant. Notre calcul type in-

dique un solde négatif à charge du versement anticipé. Mais un changement des conditions de base – de l'assiette fiscale et des taux hypothécaires, par exemple – peut modifier radicalement la présentation du calcul.

Remboursement du versement anticipé

En cas d'aliénation ou de changement d'affectation du logement détenu en propriété, les fonds touchés d'avance doivent être intégralement remboursés ou, du moins, jusqu'à concurrence du produit de la vente, sauf s'ils sont directement utilisés pour l'achat d'un nouveau logement. On peut aussi les rembourser volontairement et par tranches, l'ordonnance prévoyant un montant minimal de Fr. 20 000.– par tranche. Possible jusqu'à trois ans avant l'âge réglementaire de la retraite, un tel remboursement fait remonter les prestations de prévoyance; en outre, si celui-ci n'est pas déductible fiscalement, il permet en revanche de réclamer la restitution, sans intérêts, des impôts payés sur le versement anticipé de fonds. Le bénéficiaire assume l'entière responsabilité de la demande en restitution et doit produire à cette fin tous les justificatifs et documents requis.

Incidences sur les prestations de prévoyance

L'obtention anticipée de fonds entraîne une réduction des prestations de prévoyance, tout comme d'ailleurs la réalisation du gage (tableau 2). La chose n'est pas si grave en ce qui concerne le capital-vieillesse, étant donné que le versement anticipé constitue en soi une forme de prévoyance-vieillesse. En ce qui concerne toutefois la part de risque – invalidité et décès, par exemple – une réduction des prestations peut se solder par une impasse financière en cas de malheur. Or ce type

de lacune peut être comblé par le biais d'une assurance complémentaire. Dans notre calcul type qui part d'un versement anticipé de Fr. 97 500.-, il s'ensuivrait une prime annuelle supplémentaire de quelque Fr. 850.-, prime devant être assumée par le seul bénéficiaire puisque l'employeur ne peut être astreint au versement d'une allocation de secours.

Diverses institutions, dont la Caisse de prévoyance des associations techniques, offrent en outre à leurs membres la possibilité d'effectuer un rachat jusqu'à concurrence de la prestation d'assurance antérieure au versement anticipé. Les montants supplémentaires qui doivent dans ce cas être payés en compensation des intérêts perdus lors du versement anticipé du capital de couverture sont fiscalement déductibles.

Obligations en matière d'information

L'ordonnance prévoit toute une série d'obligations en matière d'information. Les personnes choisissant la solution du versement anticipé ou de la mise en gage doivent notamment

- apporter la preuve qu'elles utilisent elles-mêmes le logement détenu en propriété;
 - produire l'accord écrit du conjoint;
 - informer l'institution de prévoyance de la mise en gage.
- Le cas échéant, le bénéficiaire devra par ailleurs demander lui-même la radiation de la restriction de vente dans le registre foncier et fournir toutes les preuves requises à cette fin. Les institutions de prévoyance doivent, quant à elles, fournir les informations suivantes aux requérants et aux bénéficiaires de versements anticipés:

- montant du capital de prévoyance disponible pour la propriété du logement;
- montant minimal du versement anticipé (Fr. 20 000.-);

Tableau 1 – Exemple de calcul du dégrèvement annuel lié à un versement anticipé

Données personnelles			
Nom: Jean Dupond	Année de naissance: 1950	Etat civil: marié	
Nombre d'enfants: 0	Confession: réformée	Lieu de domicile: Berne	
<i>Propriété de logement</i>	<i>sans versem. anticipé</i>	<i>avec versem. anticipé</i>	<i>taux hypothécaire</i>
Prix d'achat	650 000	650 000	
Hypoth. 1 ^{er} rang (65%)	422 500	422 500	5,5% *
Hypoth. 2 ^e rang (15%)	97 500	0	6,0% *
Versement anticipé	0	97 500	
Impôts sur versement anticipé	0	6 300	
Capital propre	130 000	130 000	
Revenu			dégrèvement
Salaire brut	93 600	93 600	
Rendement titres	0	0	
Valeur locative logemt.	18 000	18 000	
Total du revenu	111 600	111 600	
Déductions			
Intérêts hyp. 1 ^{er} rang	23 238	23 238	
Intérêts hyp. 2 ^e rang	5 850	0	- 5 850
Dépenses profession.	4 500	4 500	
Cotisations AVS	5 663	5 663	
Cotisations caisse prév.	6 750	6 750	
3 ^e pilier	?	?	
Assurance maladie/accid.	4 000	4 000	
Déduction générale	3 500	3 500	
Déduction couples mariés	3 500	3 500	
Total des déductions	57 000	51 150	- 5 850
Revenu imposable	54 600	60 450	+ 5 850
Imposition			
Etat/commune/église	10 463	11 836	+ 1 373
Impôt fédéral direct	627	851	+ 224
Total des impôts	11 090	12 687	+ 1 597
Revenu «net»	43 510	47 763	+ 4 253
Prime de risque suppl.		850	- 850
Dégrèvement annuel			- 3 403

* Estimation

- possibilités de répéter les versements anticipés (tous les cinq ans);
- montant de la réduction des prestations de prévoyance en cas de versement antici-

- pé ou de réalisation du gage;
- possibilités de conclure une assurance complémentaire pour compenser la réduction des prestations;

- naissance de servitudes fiscales en cas de versement anticipé ou de réalisation du gage;
- inscription d'une restriction de vente dans le registre foncier;
- obligation de rembourser en cas d'aliénation ou de changement d'affectation du logement détenu en propriété;
- priorités dans l'acceptation de demandes lorsque l'institution de prévoyance se trouve dans une impasse financière.

En cas de sortie de membres, la caisse doit informer la nouvelle institution de prévoyance du versement anticipé ou de la mise en gage des fonds de prévoyance.

Encouragement de la propriété du logement: oui ou non?

En finançant l'acquisition de son logement à l'aide du 2^e pilier, le bénéficiaire assume lui-même une grande part de responsabilités (tableau 4) et aucune institution de prévoyance ne saurait prendre pour lui la décision d'un tel placement. Une caisse peut donc tout au plus fournir des conseils en la matière.

En effet, la valeur d'un logement détenu en propriété ne s'articule pas uniquement en arguments rationnels, soit en francs et en centimes, et posséder ses quatre murs représente parfois bien plus que de l'argent productif d'intérêts, placé en toute sécurité. Quoi qu'il en soit, il vaut la peine de comparer les possibilités existantes et d'effectuer les calculs y relatifs en connaissance de cause.

Tableau 2 – Incidences d'un versement anticipé de Fr. 97 500.– sur les prestations d'assurance

<i>Prestations d'assurance</i>	<i>sans versem. anticipé</i>	<i>avec versem. anticipé</i>	<i>écart</i>
Rente de vieillesse	43 400	29 600	13 800
Rente d'invalidité	41 250	27 450	13 800
Rente de conjoint	27 500	18 300	9 200
Rente pour enfant	8 250	5 500	2 750

Tableau 3 – Imposition unique sur versement anticipé dans quelques capitales cantonales

(Impôt féd. direct, impôts canton/commune/église)

<i>Canton</i>	<i>Versement anticipé Fr. 50 000</i>		<i>Versement anticipé Fr. 100 000</i>	
	<i>célibataire</i>	<i>marié</i>	<i>célibataire</i>	<i>marié</i>
Argovie	2 684	1 952	8 147	6 466
Berne	2 834	2 440	7 554	6 277
Bâle-Ville	2 031	1 988	6 009	5 786
Genève	1 344	1 301	3 702	3 479
Vaud	4 512	4 469	12 085	11 862
Zurich	2 631	2 588	6 915	6 239

Tableau 4 – Charge financière liée à la propriété de logement

<i>Prix d'achat en Fr.</i>	<i>300 000</i>	<i>400 000</i>	<i>500 000</i>	<i>600 000</i>
Financement:				
Hyp. 1 ^{er} rang (65%)	195 000	260 000	325 000	390 000
Hyp. 2 ^e rang (15%)	45 000	60 000	75 000	90 000
Capital propre (20%)	60 000	80 000	100 000	120 000
Total des coûts:				
Intér. hyp. 1 ^{er} rang (5,5%)*	10 725	14 300	17 875	21 450
Intér. hyp. 2 ^e rang (6,0%)*	2 700	3 600	4 500	5 400
Amortissem. hyp. 2 ^e rang	1 800	2 400	3 000	3 600
Coûts accessoires	3 000	4 000	5 000	6 000
Total coûts annuels	18 225	24 300	30 375	36 450
Revenu annuel brut recommandé	54 675	72 900	91 125	109 350

*Estimation