

LA CHRONIQUE PRÉVOYANCE

D'ALEXANDRE GENET
PLANIFICATEUR FINANCIER
CHEZ BORDIER & CIE



Financer son logement

Les fonds propres désignent les actifs apportés par l'acheteur lui-même dans le cadre du financement d'un bien immobilier à l'aide d'une hypothèque. Une hypothèque couvre généralement, au maximum, 80% du prix d'achat d'un bien. Les deux conditions de base pour accéder à la propriété sont d'apporter au minimum 20% de fonds propres (dont 10% qui ne proviennent pas du deuxième pilier) et de disposer d'un revenu au moins trois fois supérieur aux charges.

Ces liquidités (fonds propres) peuvent notamment être apportées par le biais d'un héritage, ou d'un prêt familial sans intérêt. Mise à part l'épargne accumulée au fil du temps, un portefeuille de titres peut également être exploité. Cependant en vendant vos positions au mauvais moment, vous risquez de perdre de l'argent. Vous pouvez à ce moment-là utiliser un crédit Lombard, c'est-à-dire un crédit garanti par vos titres. Le montant du prêt, déterminé par votre banque, sera cependant toujours inférieur à la valeur de votre portefeuille.

Lors de l'achat de leur résidence principale, certains investisseurs préfèrent pratiquer un retrait de leur avoir deuxième pilier, ou de leur compte de prévoyance individuelle (troisième pilier A). Précisons que ces capitaux de prévoyance ne peuvent pas servir à financer l'achat d'un immeuble de rendement ou d'une résidence secondaire. Selon la loi sur la prévoyance professionnelle, dans le cadre de l'encouragement à la propriété, le montant minimal du versement anticipé (effectué par la caisse de pension) est de 20 000 francs. Le montant maximal dépend de l'âge de l'assuré. Jusqu'à 50 ans, l'entier de l'avoir de prévoyance professionnelle peut être prélevé. Au-delà de 50 ans, c'est le montant le plus élevé entre l'avoir de prévoyance acquis à 50 ans, et la moitié de l'avoir disponible au moment de la demande de versement anticipé, qui peut être retiré. Si la personne assurée est mariée ou liée par un partenariat enregistré, le versement n'est autorisé que si le conjoint ou le partenaire enregistré donne son consentement écrit.

Cependant, retirer son deuxième pilier génère une lacune de prévoyance d'une part, et empêche d'effectuer des rachats déductibles fiscalement d'autre part. Ajoutons que le montant retiré du deuxième pilier est assujéti à un impôt spécifique. Cet impôt pourra être récupéré si le versement anticipé est remboursé ultérieurement. Une fois le remboursement de l'emprunt pour la propriété du logement effectué auprès de la caisse de pension, les rachats dans le deuxième pilier, déductibles du revenu imposable, deviennent à nouveau possibles.

A la place du retrait du deuxième pilier et/ou du troisième pilier, vous pouvez parfois plus judicieusement mettre en gage ces capitaux. Ainsi, votre argent reste dans la caisse de pension (ou sur le compte de prévoyance individuelle) et génère toujours des intérêts. Sans compter que vos éventuelles couvertures de risque invalidité/décès restent intactes, tout comme votre capacité à procéder à des rachats.