

LA CHRONIQUE PRÉVOYANCE

D'ALEXANDRE GENET
PLANIFICATEUR FINANCIER
CHEZ BORDIER & CIE



Réunir des fonds propres

Lorsque l'on achète un logement, on le finance généralement avec ses fonds propres et avec un prêt hypothécaire. L'acheteur apporte au moins 20% du prix d'achat sous la forme de fonds propres. Les 80% restants sont financés par un prêt hypothécaire. Par ailleurs, les frais liés à l'acquisition, soit environ 5% du prix d'achat, sont payés directement par l'acheteur et ne sont pas compris dans le prix du logement.

Les fonds propres concernent non seulement les liquidités mais également les avoirs de prévoyance du deuxième pilier et du troisième pilier lié. Les capitaux de prévoyance ne peuvent cependant servir qu'à l'achat, la construction ou la rénovation d'une résidence principale. Ils ne peuvent pas être utilisés pour l'achat ou la rénovation d'une résidence secondaire par exemple.

Utiliser ses avoirs de prévoyance n'est pas sans conséquence sur sa situation financière à l'âge de la retraite, et n'est pas non plus sans contraintes: le deuxième pilier ne peut couvrir l'entier du besoin de fonds propres. Au moins 10% doivent provenir d'une autre source. Il est par ailleurs important de savoir que le retrait des avoirs du deuxième pilier devra se faire avec l'accord du conjoint.

En règle générale, un retrait anticipé du deuxième pilier n'est possible que jusqu'à trois ans avant d'atteindre l'âge ordinaire de la retraite. Les fondations de prévoyance peuvent raccourcir cette période ou y renoncer complètement. Si vous avez effectué des rachats dans votre caisse de pension, vous ne pourrez pas retirer votre capital pendant une durée de trois ans suivant le rachat, même si ce retrait est destiné à l'achat de votre résidence principale. En effet, si vous effectuez un retrait anticipé dans ce délai de trois ans, la déduction fiscale que vous avez pu obtenir sera compensée rétroactivement, et vous devrez payer la différence d'impôts. Le montant minimum pour un versement anticipé de la caisse de pension est de 20 000 francs. Les retraits anticipés ne sont possibles que tous les cinq ans et sont soumis à certaines restrictions. Au-delà de 50 ans, seule la prestation de libre passage à laquelle l'assuré avait droit à 50 ans, ou la moitié de la prestation de libre passage à laquelle il a droit au moment du versement, peut être retirée. Le montant le plus élevé est déterminant. Indépendamment d'une donation familiale, ou même d'un prêt (sans intérêt et sans délai de remboursement) qui serait constitutif de fonds propres, une solution existe pour celles et ceux qui disposent d'un portefeuille de titres mais qui ne veulent pas les vendre: le crédit lombard. C'est un crédit à taux fixe consenti contre nantissement de valeurs patrimoniales liquides telles que des actions, des obligations ou des fonds de placement, à concurrence d'un certain pourcentage de leur valeur. L'emprunteur conserve les avantages attachés aux actifs (droits de vote et dividendes pour les positions en actions) et n'a pas besoin de diminuer son capital pour obtenir des liquidités.