

## PAS DE REMBOURSEMENT DE L'EPL EN CAS DE LOCATION ULTÉRIEURE D'UN BIEN RÉSIDENTIEL

### Cas porté devant le Tribunal fédéral (TF) - situation initiale

En 2003, une Bernoise achète un appartement qu'elle finance en partie par un retrait anticipé EPL de CHF 60 000 auprès de sa caisse de pension.

Elle habite le bien pendant plus de 10 ans. En 2016, elle emménage avec son compagnon et loue son appartement. Un contrat de location standard avec un préavis de 3 mois est établi.

### Réaction de la caisse de pension lors du changement d'adresse

Lors d'un contrôle interne, la caisse de pension découvre le changement d'adresse et donc que l'assurée n'habite apparemment plus l'appartement.

Suite à cette constatation, la caisse demande à la propriétaire de rembourser le retrait anticipé EPL. Du point de vue de l'institution de prévoyance, l'exigence légale d'un usage personnel exclusif n'est plus remplie en cas de location de l'appartement.

### L'affaire aboutit au Tribunal administratif bernois

L'assurée refuse de rembourser le montant retiré de CHF 60 000 et l'affaire est portée devant le Tribunal administratif bernois. La caisse de pension exige alors le remboursement du capital majoré d'un intérêt de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le Tribunal administratif rejette la demande de la caisse de pension. En effet, dans une affaire antérieure, le Tribunal fédéral (TF) avait jugé que la location d'un logement précédemment occupé par son propriétaire n'entraîne pas une obligation de remboursement. Ce n'est qu'en cas de vente du logement ou d'octroi de droits sur celui-ci qu'une obligation de remboursement doit être appliquée.

La caisse de pension porte alors l'affaire devant le TF, qui l'a examinée cet été. Le TF confirme son premier jugement et rejette la demande la caisse. La propriétaire ne doit donc définitivement pas rembourser le versement anticipé EPL.

### Considérations du Tribunal fédéral

A l'occasion de ce nouveau cas, le TF a pourtant procédé à une analyse approfondie. Voici son raisonnement :

L'élément déterminant pour l'acquisition d'un logement est qu'il soit destiné à être occupé par son propriétaire. Par conséquent, on ne peut financer avec des fonds EPL un bien destiné à la location dès le départ. La base légale se trouve dans l'ordonnance du 3 octobre 1994 sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle (OEPL) :

#### Art. 4 Propres besoins

1 Par propres besoins, on entend l'utilisation par la personne assurée d'un logement à son lieu de domicile ou à son lieu de séjour habituel.

2 Lorsque la personne assurée prouve qu'elle ne peut plus utiliser le logement pendant un certain temps, elle est autorisée à le louer durant ce laps de temps.

Dans le cas présent, le besoin personnel est clairement établi, puisque la propriétaire habite son appartement depuis plus de 10 ans. Le retrait anticipé EPL est donc conforme juridiquement.

Faudrait-il par contre que la location ultérieure de l'appartement entraîne une obligation de remboursement ? Le TF se réfère sur ce point à l'article 30d al. 1 LPP :

#### Art. 30d Remboursement

1 L'assuré ou ses héritiers doivent rembourser le montant perçu à l'institution de prévoyance si:

- a. le logement en propriété est vendu;
- b. des droits équivalant économiquement à une aliénation sont concédés sur le logement en propriété;
- c. aucune prestation de prévoyance n'est exigible en cas de décès de l'assuré.

Une location n'est ni une vente, ni l'équivalent d'un droit similaire. Elle est donc autorisée et n'entraîne pas d'obligation de remboursement. Les fonds issus de la prévoyance professionnelle restent bloqués, même si le logement est loué. Après tout, la propriétaire récupère l'appartement pour son propre usage après la résiliation du contrat de location. Le TF s'est abstenu d'être plus précis à ce sujet, ce qui signifie qu'un contrat de location à long terme est également admissible.

BGER 9C\_293/2020

## Nouveautés sur notre blog

- Hypothèques : la part de marché des caisses de pension augmente - 23.8.2021
- Le Conseil fédéral est favorable à la suppression de la valeur locative – 25.8.2021
- Le feu reste au vert pour les marchés boursiers - 28.8.2021

A lire sur le blog Mendo <https://www.mendo.ch/fr/blog/>

## Report d'impôt en cas d'achat de remplacement – quelle est l'autorité fiscale compétente ?

Lorsqu'un propriétaire achète un nouveau logement qu'il occupe dans un certain délai - généralement dans les deux ans - après avoir vendu son logement précédent, il peut bénéficier d'un report de l'impôt cantonal sur les gains immobiliers. C'est le cas si le gain immobilier est partiellement ou totalement investi dans le nouveau logement.

Voici un bref exemple : une personne vend son appartement au prix de CHF 800 000 et réalise ainsi une plus-value immobilière de CHF 200 000. Quelques mois plus tard, elle achète un nouvel appartement au prix de CHF 900 000. Elle réinvestit ainsi la totalité de la plus-value immobilière et peut bénéficier du report d'impôt.

Supposons qu'elle vende le premier bien dans le canton de Berne et qu'elle achète ensuite un nouvel appartement dans le canton de Zurich. Après quelques années, elle vend à nouveau son appartement zurichois pour un prix de CHF 1 mio sans procéder à un autre achat de remplacement. Lors de la deuxième vente, elle réalise donc un nouveau gain immobilier de CHF 100 000.

Dans ce cas, où se situe la juridiction fiscale pour la première et la deuxième vente ? Selon la méthode dite de "répartition", l'impôt sur les gains immobiliers sera réglé pour la première vente dans le canton de Berne et pour la seconde vente dans le canton de Zurich. Avec la méthode dite de " l'imposition unique ", les deux gains sont imposés dans le canton de Zurich.

Dans un arrêt de 2017, le Tribunal fédéral a tranché : c'est la méthode de l'imposition unique qui doit être appliquée, ce qui a entraîné un changement de pratique dans de nombreux cantons. Depuis lors, c'est clair : en ce qui concerne la juridiction fiscale, c'est le dernier lieu de résidence qui est pertinent pour les impôts différés sur les gains immobiliers. Dans notre exemple, le canton de Zurich peut donc additionner les deux gains immobiliers, soit un total de CHF 300 000, et les imposer (*BGER 2C/70\_2017*).

Le report d'impôt ici expliqué n'est accordé que si le bien résidentiel est occupé de manière permanente et exclusive par son propriétaire.

## Pas de retraite anticipée après le début de l'invalidité

Si un assuré devient invalide, il ne pourra plus bénéficier de la retraite anticipée prévue par le règlement de sa caisse de pension. Cela vaut également si la retraite anticipée est annoncée avant la décision de l'AI. Selon un arrêt du Tribunal fédéral publié récemment, la survenance du cas d'invalidité assuré par la LPP coïncide avec l'ouverture du droit à une rente de l'assurance-invalidité. Peu importe que la décision finale de l'AI soit déjà rendue ou non et donc qu'une rente AI soit déjà versée ou non. Ce qui est déterminant, c'est que le droit à une rente d'invalidité LPP naît au plus tôt 6 mois après l'inscription à l'AI pour le versement d'une rente. Dès lors, la retraite anticipée n'est plus possible.

*BGer 9C\_732/2020*

## Le taux d'intérêt minimal LPP restera à 1% en 2022

La Commission fédérale de la prévoyance professionnelle recommande au Conseil fédéral de laisser le taux d'intérêt minimal de la prévoyance professionnelle à 1% pour 2022. Le taux d'intérêt minimal détermine le taux d'intérêt minimal qui doit être rétribué sur les avoirs de prévoyance des assurés du régime obligatoire LPP.

## Enquête d'IAF - L'avenir du conseil financier en Suisse

760 professionnels de toute la Suisse ont participé à l'enquête d'IAF sur l'avenir des services de conseil financier. Vous pouvez consulter ici une évaluation de cette enquête intéressante en plusieurs points :

<https://www.iaf25.ch/français/enquête-détaillé/>

## Les formations Mendo Excellence in finance sont de retour !

Voici le programme pour cette nouvelle année scolaire. Les formations se déroulent à Lausanne. Chaque journée comptabilise **8 crédits CICERO**.

Découvrez les thèmes proposés. Les inscriptions sont ouvertes, suivez les liens !

DATES DE COURS	DELAI D'INSCRIPTION	SÉMINAIRE	INTERVENANT
4 novembre 2021	7 octobre 2021	<a href="#">Planification de retraite - avancé</a> *	Vincent Pauchard
18 novembre 2021	21 octobre 2021	<a href="#">Propriété immobilière</a>	Marco Tamburini
2 décembre 2021	4 novembre 2021	<a href="#">Familles patchwork</a>	Vincent Pauchard
15 février 2022	18 janvier 2022	<a href="#">Fiscalité – avancé</a>	Vincent Hegetschweiler
1 <sup>er</sup> mars 2022	1 <sup>er</sup> février 2022	<a href="#">Planification de retraite - base</a>	Marco Tamburini
23 mars 2022	23 février 2022	<a href="#">Droits matrimonial et successoral – Protection de l'adulte</a>	José-Carlos Torecillas
10 mai 2022	12 avril 2022	<a href="#">Conseiller un indépendant</a>	Vincent Pauchard

\* **Prérequis** : avoir suivi le cours **Planification de retraite - base** lors d'une session antérieure.