

COMMENT FINANCER UNE HYPOTHEQUE SUR SON PROPRE IMMEUBLE GRACE A DES FONDS DE PREVOYANCE ?

Juste avant Noël 2014, la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) a publié une directive sur ce qu'on appelle les « hypothèques sur son propre immeuble ». En 2011 encore, l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) ne les autorisait pas. Dans sa directive du 28 novembre 2014, l'OFAS montre qu'il a définitivement changé d'avis.

Les hypothèques sur son propre immeuble sont soumises aux lois courantes sur la prévoyance. Elles sont donc autorisées dans le 2^e pilier (y compris les comptes de libre passage) et dans le pilier 3a.

Comment fonctionne une hypothèque sur son propre immeuble ?

On parle d'une hypothèque sur son propre immeuble quand c'est la personne assurée qui décide des placements effectifs de fortune et qu'elle consent à se faire une hypothèque à elle-même sur ses propres avoirs de prévoyance. Bien que légalement c'est toujours la Fondation qui reste créancière de l'hypothèque et l'assuré le débiteur de l'hypothèque, l'avoir de l'assuré permet d'un point de vue économique l'attribution de l'hypothèque à l'assuré : il se prête à lui-même.

Dans quelles situations un assuré peut-il décider lui-même des placements de fortune ?

Il va sans dire que les assurés ne peuvent pas décider des placements de leur patrimoine de prévoyance liée dans tous les cas. Comme mentionné précédemment, des conditions sont nécessaires pour pouvoir réaliser de telles hypothèques.

L'assuré peut décider des placements dans les avoirs de prévoyance suivants :

- Avoirs du pilier 3a
- Avoirs sur des comptes ou des polices de libre passage
- En partie dans le cadre d'un plan pour cadres

Le fait que l'assuré puisse décider du placement de ses avoirs individuels de prévoyance est largement reconnu dans le pilier 3a et les comptes et polices de libre passage.

On connaît moins les possibilités qu'offre un plan pour cadres. Depuis 2006, les assurés peuvent décider du placement de leurs avoirs de prévoyance dans le cadre de ce qu'on appelle les « plans 1e » selon l'art. 1e OPP2. De tels plans de prévoyance assurent la part de salaire au-dessus de 1.5 fois la limite supérieure LPP, donc actuellement à partir de CHF 126'900. Certains prestataires sont spécialisés dans ce type d'offres (par exemple Pensflex, Elite fondation, etc...).

Quels sont les avantages d'une hypothèque sur son propre immeuble ?

Dans le cas d'une hypothèque sur son propre immeuble, l'assuré s'accorde à lui-même une hypothèque sur ses avoirs de prévoyance. Ainsi, il inscrit l'intérêt payé comme rendement auprès de sa fondation de prévoyance, faisant ainsi croître ses avoirs de prévoyance sans impôt.

De plus, les intérêts de la dette payés sont considérés comme revenu imposable et la dette hypothécaire peut être déduite de la fortune imposable. Ceci permet une optimisation fiscale intéressante.

Les limites à l'octroi d'une hypothèque sur son propre immeuble

L'institution de prévoyance doit offrir l'option d'accéder à ces possibilités attrayantes, ce qui n'est de loin pas toujours le cas. Le nombre des institutions offrant de telles options croît néanmoins. La CHS PP limite la part possible d'hypothèque sur son propre immeuble par assuré à au maximum 10% de l'avoir de prévoyance. Cela signifie :

- Pour le pilier 3a : au max 10% du solde du compte peuvent être investis en hypothèque sur son propre immeuble.
- Pour les comptes de libre passage : au max 10% du solde du compte peuvent être investis en hypothèque sur son propre immeuble.
- Pour les plans pour cadres : au max 10% des avoirs de prévoyance du plan pour cadres peuvent être investis en hypothèque sur son propre immeuble.

Déduction de l'intérêt sur le capital propre des indépendants

Dans le calcul des cotisations AVS pour les indépendants, on peut déduire un intérêt sur le propre capital investi des cotisations obligatoires. Ceci réduit le revenu déterminant AVS pour les indépendants.

Un intérêt est déduit du capital propre investi dans l'affaire de la personne indépendante au 31 décembre de l'année de cotisations. Le taux d'intérêt est établi au début de chaque année pour l'année passée. Il se monte à :

Année	Taux	Année	Taux	Année	Taux	Année	Taux
2000-2002	3.5%	2006	2.5%	2009	2.5%	2013	1.5%
2003-2004	2.5%	2007	3.0%	2010-2011	2.0%	2014	1.0%
2005	2.0%	2008	3.5%	2012	1.0%		

Babysitting sans cotisations AVS jusqu'à CHF 3'000 par année

Selon la Commission de la sécurité sociale et de la santé publique du Conseil national (CSSS), il ne serait plus nécessaire de payer des cotisations AVS pour du babysitting jusqu'à un salaire annuel de CHF 3'000. La Commission s'est prononcée pour une initiative parlementaire de Nadja Pieren (UDC/BE) par 14 voix contre 10. La majorité de la Commission reconnaît le besoin de faciliter les obstacles bureaucratiques pour le babysitting.

Une nouvelle réglementation est d'ailleurs entrée en vigueur depuis le début de l'année : les jeunes qui s'occupent d'enfants pour leur argent de poche ne doivent pas payer de cotisations AVS en-dessous d'un salaire annuel de CHF 750. Les parents qui font garder ces enfants ne doivent pas non plus payer de cotisations employeur.

La Commission du Conseil national aimerait aller plus loin et ne plus considérer comme revenu déterminant pour l'AVS au sens général des assurances sociales les gains pour du babysitting jusqu'à CHF 3'000 par an. Si sa petite sœur du Conseil des Etats approuve, la Commission du Conseil national pourrait préparer un changement de loi.

Le chaussetrappe de l'hypothèque fixe en cas de marché immobilier à la baisse

En cas de taux d'intérêt bas comme actuellement, les clients s'engagent volontiers dans des hypothèques fixes pour le financement de leur bien immobilier. Ils se protègent ainsi contre d'éventuelles hausses de taux d'intérêt à court ou moyen terme. Le niveau des taux devrait pourtant rester bas encore longtemps au vu de la situation actuelle. Le risque de hausse est donc bas pour les prochaines années.

Un autre aspect pourrait s'inviter sur le devant la scène. Si la Suisse devait glisser dans la récession en raison du taux de change et de la situation économique de certains pays voisins, alors l'immigration se réduirait. A terme, les mesures suite à l'acceptation par le peuple de l'initiative contre l'immigration massive entreraient en vigueur. Tout ceci pourrait avoir pour conséquence que les prix de l'immobilier baissent à nouveau après des années de hausse. Que se passe-t-il avec une hypothèque fixe si la valeur du bien immobilier baisse ?

Dès que l'objet en gage perd de la valeur, la banque ou l'assurance peut normalement résilier unilatéralement l'hypothèque. Le contrat d'hypothèque particulier et ses conditions générales sont alors déterminants. La plupart des clients n'en sont pas conscients. Dans un tel cas, le client devrait amortir une partie de son hypothèque. Il faut également penser que c'est le principe de la valeur la plus basse qui fait foi depuis l'automne dernier. Le financement se fait selon la valeur plus basse (prix d'achat versus estimation du bien par la banque). Aujourd'hui, les estimations de la Banque nationale partent du principe qu'environ 12-15% des propriétaires ne peuvent soutenir les règles de la viabilité en cours. L'entreprise Moneypark estime qu'environ 1/3 des débiteurs a investi 20% - 25% de capital propre, le reste provenant d'autres sources de financement.

Dans le cas où l'immobilier se corrigeait de 5% - 10% pour des raisons privées comme un entretien insuffisant du bien ou générales comme une baisse des prix du marché, un grand nombre de propriétaires seraient déjà en difficulté, principalement ceux qui ont acquis un bien dans les 4 à 5 dernières années. On peut espérer que les instituts financiers ne pratiquent alors pas de ventes forcées.