



ENCOURAGEMENT À LA PROPRIÉTÉ PUIS TRANSFERT DE L'IMMEUBLE :

La loi sur la prévoyance professionnelle encourage certes à la propriété du logement, mais impose par contre le remboursement des aides allouées en cas de transfert du bien immobilier. Les rigueurs de la loi en cette matière sont toutefois tempérées en cas de transfert d'un bien immobilier à des proches.

Rappel des normes en vigueur

L'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle a été introduit dans la loi qui est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1995, complétée par une ordonnance d'application.

Dans les grandes lignes, toute personne peut faire valoir auprès de son institution de prévoyance le droit au versement d'un certain montant pour acquérir la propriété d'un logement pour ses propres besoins.

En lieu et place d'un versement anticipé de ses avoirs, la possibilité d'une mise en gage du droit aux prestations de la prévoyance est également prévue ; cette possibilité de mise en gage ne sera pas traitée dans la présente chronique.

Un futur propriétaire peut retirer tout ou partie de ses avoirs de prévoyance (sous réserve de respecter les cautions législatives) pour constituer les fonds propres nécessaires à l'acquisition du bien immobilier envisagé et destiné à son usage personnel au titre de logement principal.

Parallèlement, la loi sur la prévoyance professionnelle prévoit des modalités pour le remboursement du montant perçu par anticipation de l'institution de prévoyance. C'est ainsi que l'assuré est autorisé à rembourser le montant perçu, jusqu'à trois ans avant la naissance de ses droits aux prestations de vieillesse, au plus tard jusqu'à la survenance d'un autre cas de prévoyance, ou jusqu'au paiement en espèces de la prestation de libre passage.

Il s'agit là d'une **faculté** pour l'assuré de remboursement mais, lorsque le logement est vendu, l'assuré est - par contre - **tenu** de rembourser le montant qu'il avait alors perçu de son institution de prévoyance. Il convient de relever qu'outre la vente proprement dite du logement, l'octroi de droits équivalents économiquement à une aliénation emporte les mêmes rigueurs de remboursement.

Exceptions à l'obligation de remboursement:

L'obligation de remboursement comporte néanmoins des modalités particulières d'application lorsque la vente ou la cession de droits qui équivaut économiquement à une aliénation est faite à un proche.

C'est ainsi qu'il est stipulé à l'article 30 lettre e de la loi sur la prévoyance professionnelle :

« N'est en revanche pas une aliénation le transfert de propriété du logement à un bénéficiaire au sens du droit de la prévoyance ».

En d'autre terme ne sera pas considéré comme une vente - avec obligation de rembourser le montant perçu de son institution de prévoyance - le transfert en tout ou partie de ce logement à un bénéficiaire au sens du droit de la prévoyance, à savoir.

- le conjoint survivant;
- les enfants;
- les personnes à l'entretien desquelles l'assuré subvenait de façon substantielle;
- les autres héritiers légaux (à l'exclusion des collectivités publiques).

Donation, avance d'hoirie

L'exception au remboursement immédiat en cas de transfert à des proches revêt toute son importance lorsque l'on se doit d'organiser le transfert de biens immobiliers à ses héritiers.

Dans certains cas, l'on pourra procéder à une donation, à un moment choisi, du bien immobilier à son conjoint survivant ou à l'un de ses héritiers, que ce soit par avance d'hoirie ou simple donation non rapportable.

Dans d'autres cas, l'on pourra transmettre (par donation, avance d'hoirie ou vente) qu'une partie de l'ensemble des droits du propriétaire.

Démantèlement de la propriété à transférer

Ainsi il peut être décidé du transfert de la seule nue-propriété à l'un de ses héritiers afin de bénéficier notamment des avantages suivants :

- le propriétaire se dessaisit de la nue-propriété certes, mais conserve l'usufruit du bien, c'est-à-dire l'usage sa vie durant de l'immeuble (qu'il peut habiter lui-même ou donner à bail gratuit ou onéreux à un tiers);
- le transfert de la nue-propriété n'emporte aucune modification au niveau de la fiscalité du bénéficiaire de ladite nue-propriété (en effet, l'impôt foncier, l'impôt sur la fortune et l'impôt sur le revenu restant à charge de l'usufruitier);
- le moment du transfert peut être choisi à souhait par les parties et n'est plus conditionné par la survenance d'une date aléatoire mais inéluctable, savoir le décès du propriétaire;
- la valeur capitalisée de l'usufruit sera décomptée de la valeur du bien immobilier servant de base à l'impôt (à l'exception de GENEVE où l'impôt sur la donation est perçu auprès du donataire sur la valeur totale du bien donné lorsque le donateur se réserve l'usufruit, de même que la valeur de transfert sur laquelle se calculeraient les droits de mutation en cas de vente se calcule sur la valeur totale du bien lorsque la réserve d'usufruit a été faite en faveur du vendeur);
- l'impôt sur l'éventuel bénéfice ou gain immobilier est différé lorsque le transfert du bien immobilier est effectué dans le cadre d'avance d'hoirie ou de donation notamment.

Conclusion

Le contribuable bien avisé, ne s'arrêtera pas sur l'éventualité d'une obligation de remboursement mais sera attentif aux possibilités de transférer, sans obligation de remboursement, la « propriété » de son bien à un bénéficiaire au sens du droit de la prévoyance.



**ASSOCIATION GENEVOISE
POUR LA DÉFENSE DES CONTRIBUABLES**

informe ses membres que l'Assemblée générale se tiendra le
jeudi 24 novembre 2016 à 18h30 à UNI MAIL
(salle confirmée sur place)

✂-----

Nom, prénom:.....

Je participerai à l'AG de l'AGEDEC du 24 novembre 2016

A retourner à l'adresse ci-dessous avant le 11 novembre 2016

AGEDEC – Case postale 5704 – 1211 Genève 11



Par **Maître Michel LAMBELET** Avocat – Expert en fiscalité.
Tout l'immobilier, la chronique de l'AGEDEC (association genevoise pour la défense du
contribuable), association créée en 2005 dont les membres fondateurs ont été
Monsieur et Madame LARPIN ainsi que Me LAMBELET.

Formulaire d'adhésion en ligne sur :

WWW.AGEDEC.CH