vanbreda
RISK & BENEFITS

Financer un bien immobilier

avec votre pension complémentaire

Table des matières

Financer un bien immobilier avec votre pension complémentaire : voici comment fonctionne la fiscalité lors du versement des prestations 3

Financement d'un bien immobilier par le biais de votre pension complémentaire 3

Conditions pour utiliser la pension complémentaire pour le financement d'un bien immobilier 4

Conversion du capital en rente fictive 4

Imposition de la pension complémentaire lorsque celle-ci n'a pas été utilisée pour le financement immobilier de l'habitation propre et unique 5

Imposition de la pension complémentaire lorsque celle-ci a été utilisée pour le financement immobilier de l'habitation propre et unique 5

Quelles sont les mesures prévues dans l'accord de gouvernement en matière de financement immobilier ? 7

Plus d'informations ? 7

Financer un bien immobilier avec votre pension complémentaire : voici comment fonctionne la fiscalité lors du versement des prestations

Vous souhaitez utiliser votre pension complémentaire pour financer un bien immobilier ? C'est possible par le biais d'une avance, d'une mise en gage ou de la reconstitution d'un crédit hypothécaire. Dans cet article, nous détaillons les implications sur l'imposition lors du versement des prestations : pour l'habitation propre et unique, le capital utilisé est converti en une rente fictive, imposée progressivement pendant 10 ou 13 ans. Pour les autres projets immobiliers, la taxe (para)fiscale unique reste applicable. Découvrez toutes les conditions, tous les pourcentages et tous les points d'attention pratiques dans l'article complet.

Financement d'un bien immobilier par le biais de votre pension complémentaire

Un salarié ou un indépendant qui souhaite acheter, faire construire ou rénover une maison ou un appartement peut utiliser les réserves déjà constituées dans son plan de pension complémentaire pour financer son projet. Dans ce cas, la pension complémentaire peut être utilisée comme avance, comme garantie dans le cadre d'une mise en gage ou comme reconstitution d'un crédit hypothécaire.

- Dans le cas d'une avance, une partie des réserves de pension est prêtée par l'organisme de pension (assureur ou fonds de pension) au salarié ou à l'indépendant. Si l'avance sur le capital de pension n'est pas remboursée au moment du départ à la pension, l'organisme de pension la déduira du capital de pension complémentaire qui reste à verser.

- En cas de mise en gage, la pension complémentaire sert de nantissement ou de garantie pour le remboursement d'un prêt contracté auprès d'une banque. La banque devient donc « bénéficiaire » du capital en cas de vie et/ou de décès. Si, au moment du départ à la pension ou du décès, un certain montant est encore dû à la banque, le capital en cas de vie ou, respectivement, de décès sera d'abord utilisé par la banque à concurrence du montant encore dû.

- Lorsque la pension complémentaire est attribuée à la reconstitution d'un crédit hypothécaire, il est convenu avec la banque que le montant emprunté sera remboursé avec la pension complémentaire. Pendant la durée du crédit hypothécaire, le salarié ou l'indépendant ne devra payer à la banque que les intérêts sur le montant emprunté et ne devra pas rembourser le capital.

Conditions pour utiliser la pension complémentaire pour le financement d'un bien immobilier

La pension complémentaire ne peut être utilisée comme avance ou gage que si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- La pension complémentaire ne peut être utilisée que pour l'acquisition, la construction, l'amélioration, la réparation ou la transformation de biens immobiliers ;
- Le bien immobilier doit être situé sur le territoire de l'Espace économique européen ;
- Les biens immobiliers doivent générer des revenus imposables (c'est pourquoi l'avance ou la mise en gage du plan de pension complémentaire ne peut être utilisée pour la simple acquisition de la nue-propriété d'un bien immobilier).

Pour pouvoir utiliser la pension complémentaire pour une avance ou un gage, la possibilité de prendre une avance - ou de mettre en gage la pension complémentaire - doit être explicitement mentionnée dans le règlement de pension. Vous devez donc toujours vérifier si votre règlement de pension le prévoit.

Tant que le bien immobilier pour lequel une avance a été prélevée fait encore partie du patrimoine de l'employé ou du travailleur indépendant, l'avance ne doit pas être remboursée. L'organisme de pension déduira l'avance au moment du versement de la pension complémentaire. Le bien immobilier concerné sort du patrimoine de l'employé ou du travailleur indépendant ? Dans ce cas, l'avance doit être remboursée.

Conversion du capital en rente fictive

L'utilisation de la pension complémentaire dans le cadre d'un financement immobilier n'est pas sans conséquence sur le traitement fiscal du capital de pension complémentaire lors de son versement. Cela vaut spécifiquement pour les pensions complémentaires utilisées pour **l'habitation propre et unique** de l'employé ou du travailleur indépendant.

Ci-dessous, nous commençons par vous expliquer comment le capital de pension complémentaire est imposé lorsqu'il n'a pas été utilisé pour un financement immobilier. Nous examinons ensuite comment le capital de pension complémentaire est imposé lorsqu'il a été utilisé pour un financement immobilier.

Imposition de la pension complémentaire lorsque celle-ci n'a pas été utilisée pour le financement immobilier de l'habitation propre et unique

Lorsque la pension complémentaire est versée sous forme de capital, elle est soumise à un impôt unique. En principe, l'organisme de pension effectuera les retenues (para)fiscales suivantes sur le montant brut du capital à verser :

- Une cotisation INAMI de 3,55 % sur le capital brut total à verser (y compris toute participation aux bénéfices)

- Une cotisation de solidarité de 2 % sur le capital brut total à verser (y compris toute participation aux bénéfices)

- A partir de juillet 2027, une contribution de solidarité supplémentaire de 2 % sera due sur la part du capital (constitué pendant toute la carrière) supérieure à 150.000 EUR

- Le précompte professionnel sur le capital brut total à verser (hors éventuelle participation aux bénéfices) après déduction de la cotisation INAMI et de la cotisation de solidarité. Le pourcentage du précompte professionnel s'élève généralement à 16,5 % ou 10 %[1] selon l'âge auquel la pension complémentaire est versée, selon que le salarié ou l'indépendant dispose ou non d'une carrière complète, et selon que le salarié ou l'indépendant est ou non resté effectivement actif au cours des années précédant le versement de la pension complémentaire.

La pension complémentaire sera soumise au même traitement (para)fiscal lorsqu'elle a été utilisée dans le cadre du financement immobilier d'une habitation autre que l'habitation propre et unique.

Imposition de la pension complémentaire lorsque celle-ci a été utilisée pour le financement immobilier de l'habitation propre et unique

Si, au moment du versement de la pension complémentaire, il apparaît que :

- une avance (non remboursée) a été prélevée sur la pension complémentaire ;
- la pension complémentaire sert (encore) de garantie pour un prêt ou ;
- la pension complémentaire sert (encore) de reconstitution d'un crédit hypothécaire,

la partie de la pension complémentaire utilisée pour le financement immobilier ne sera plus imposée en une seule fois, mais au fil du temps.

[1] Lors de la retenue du précompte professionnel, l'organisme de pension tiendra également compte des centimes additionnels communaux. En pratique, un précompte professionnel de 16,66 % ou 10,09 % sera donc retenu.

Le montant de la pension complémentaire utilisé dans le cadre du financement immobilier de l'habitation propre et unique sera converti en une rente fictive après le versement de la pension complémentaire. Cette rente fictive sera ajoutée aux autres revenus à l'impôt des personnes physiques pendant 10 ou 13 ans et sera imposée conjointement avec ces revenus. La rente fictive est donc soumise aux taux progressifs de l'impôt des personnes physiques. La rente fictive n'est donc pas le « véritable » paiement d'une rente par l'organisme de pension, mais simplement un montant que le salarié ou l'indépendant doit déclarer dans son impôt des personnes physiques pendant une certaine période.

La rente fictive devant être ajoutée aux autres revenus à l'impôt des personnes physiques s'élève à entre 1 % et 5 % du montant de la pension complémentaire utilisé pour le financement immobilier de l'habitation propre et unique, plafonné à 100 480 EUR (pour l'exercice d'imposition 2026)[2]. Voici un aperçu du pourcentage de la rente fictive et de la durée pendant laquelle celle-ci doit être déclarée à l'impôt des personnes physiques :

Âge au moment du versement du capital de pension complémentaire	Rente fictive (% du capital utilisé pour le financement immobilier)	Nombre d'années durant lesquelles la rente fictive doit être déclarée à l'impôt des personnes physiques
60 - 61 ans	3,5%	13 ans
61 - 62 ans	4%	13 ans
63 - 64 ans	4,5%	13 ans
65 ans et plus	5%	10 ans

La partie du capital de pension complémentaire qui n'a pas été utilisée pour le financement immobilier ou qui dépasse le plafond de 100 480 EUR (pour l'exercice d'imposition 2026) est soumise au même traitement (para)fiscal que les capitaux de pension complémentaire qui n'ont pas été utilisés pour le financement immobilier (voir ci-dessus).

[2] Si le salarié ou l'indépendant est effectivement resté actif jusqu'à l'âge légal de la pension ou jusqu'à l'âge auquel les conditions d'une carrière complète (45 ans) sont remplies, la rente fictive est calculée sur seulement 80 % de la pension complémentaire utilisée pour le financement immobilier, plafonnée à 100 480 EUR (exercice d'imposition 2026).

Quelles sont les mesures prévues dans l'accord de gouvernement en matière de financement immobilier ?

À ce jour, l'utilisation de la pension complémentaire pour un financement immobilier n'est soumise à aucune restriction en termes d'habitation propre et unique ou d'autre habitation. Le salarié ou l'indépendant peut utiliser sa pension complémentaire (dans les conditions susdécrites) pour financer à la fois son habitation propre et unique ou une résidence secondaire au sein de l'EEE.

Dans son accord de gouvernement du 31 janvier 2025, le gouvernement a néanmoins exprimé son intention d'imposer certaines restrictions. L'accord de gouvernement stipule ainsi que les indépendants ne seront plus autorisés à retirer des fonds du capital d'EIP pour financer des investissements immobiliers, sauf pour l'habitation propre et unique. Un travailleur indépendant ne pourra donc plus utiliser son capital d'EIP pour financer une résidence secondaire dans l'EEE. Cette mesure n'a pas encore été transposée dans la législation.

Plus d'informations ?

Vous avez d'autres questions sur les pensions complémentaires et le financement immobilier ? N'hésitez pas à contacter votre Account Manager Employee Benefits habituel.

Mise à jour 10/2026

Vanbreda Risk & Benefits
Plantin en Moretuslei 297, 2140 Anvers