

Acheter un logement? On pense alors immédiatement à un prêt hypothécaire et aux avantages fiscaux qui y sont liés. Ces avantages sont surtout intéressants s'il s'agit de l'habitation propre unique. Un bien immobilier peut cependant aussi être financé via la pension extralégale. Quelles sont les possibilités offertes dans ce cadre à un salarié ou un indépendant?

La législation offre la possibilité de financer votre bien immobilier via le deuxième pilier de pension. Ce deuxième pilier comprend les pensions complémentaires constituées dans le cadre de votre activité professionnelle: les assurances groupe (y compris les plans bonus), les engagements individuels de pension (EIP) et la pension complémentaire libre pour indépendants (PCLI).

Votre bien immobilier peut être financé via une avance sur la police, un nantissement du capital décès, un nantissement des réserves de pension ou un prêt de reconstitution. Le bien immobilier doit rapporter des revenus imposables et doit être situé dans l'Espace Économique Européen (il s'agit des pays de l'Union européenne complétés de l'Islande, du Liechtenstein et de la Norvège).

L'éventail des opérations immobilières possibles est large: l'acquisition, la construction, la transformation, l'amélioration ou la réparation, l'aménagement (ou le réaménagement) d'une terrasse ou d'un jardin, une piscine (immobilière), le sablage de façade, les travaux de peinture et autres travaux de ce genre entrent tous en ligne de compte. Ce financement de bien immobilier n'est en outre pas exclusivement destiné à votre habitation propre unique, mais vaut pour tous les types de biens immobiliers et sans limitation de quantité (deuxième habitation, terrain à bâtir, commerce, bois, ...).

La possibilité de financer votre bien immobilier doit être prévue dans le règlement de pension. En outre, vous devez rembourser l'avance immédiatement dès que votre bien immobilier disparaît de votre patrimoine.

Depuis 2016, le terme d'avances, de nantisements et de prêts de reconstitution ne peut pas être inférieur à l'âge légal de la pension (actuellement 65 ans). La législation LPC actuelle ne permet la liquidation de la pension complémentaire qu'au moment de la mise à la retraite. Ce moment n'est pas nécessairement égal à l'âge de 65 ans, mais peut être plus tôt ou plus tard. Surtout en cas de mise à la retraite après 65 ans, il faut convenir avec l'organisme financier comment l'avance sera remboursée ou prolongée.

Vous envisagez de financer votre bien immobilier via le deuxième pilier de pension? Sachez que les possibilités de financement de votre bien immobilier dépendent toujours des règles du jeu spécifiques à l'assureur concerné et à l'organisme financier qui accorde le prêt hypothécaire. Il faudra toujours examiner avec les deux parties quel procédé de financement de bien immobilier est possible dans votre cas concret.

Avance sur la police

Une avance sur la police signifie que l'assureur «avance» une partie des réserves de pension déjà constituées de votre plan de pension complémentaire. Selon l'assureur et le produit, des intérêts sont réclamés ou non sur l'avance, et l'avance produit ou non des intérêts dans votre plan de pension complémentaire.

L'avance constitue une forme de crédit souple qui n'est pas accompagnée d'une expertise immobilière, de frais de notaire, de droits d'enregistrement ou d'une inscription hypothécaire. Les conditions et les modalités de l'avance sont fixées dans un acte d'avance.

L'avance peut toujours être remboursée en tout ou en partie pendant la durée de votre plan de pension complémentaire. Si elle n'est pas remboursée, l'avance prélevée est déduite du capital versé lors de votre prise de pension.

Nantissement du capital décès

Un nantissement du capital décès signifie qu'une partie de la garantie assurée en cas de décès, dans le cadre de votre plan de pension complémentaire, est donnée en gage auprès de l'organisme financier qui accorde le prêt pour l'opération immobilière.

Aucune assurance de solde restant dû ne doit donc être souscrite. De plus, un nantissement du capital décès ne génère en principe aucuns frais. L'organisme financier doit cependant donner son consentement à ce nantissement.

En cas de décès de l'assuré, le capital décès du plan de pension complémentaire est versé à l'organisme financier, à titre de remboursement de la dette en suspens correspondant au prêt hypothécaire. Le solde éventuel est versé aux bénéficiaires, comme stipulé dans le règlement de votre plan de pension complémentaire.

Nantissement des réserves de pension (avec crédit bullet)

Un nantissement des réserves de pension signifie que le capital pension de votre plan de pension complémentaire est donné en gage auprès de l'organisme financier qui accorde un crédit bullet pour l'opération immobilière. Votre plan de pension complémentaire ne sert que de garantie pour le remboursement du crédit bullet. L'organisme financier doit cependant donner son consentement à ce nantissement. Pendant la durée du crédit bullet, vous ne payez en principe que des intérêts à l'organisme financier. Entre-temps, le capital pension continue à produire des intérêts dans votre plan de pension complémentaire.

Le capital emprunté peut toujours être remboursé en tout ou en partie pendant la durée du crédit bullet. S'il n'est pas remboursé, le capital pension de votre plan de pension complémentaire est versé à l'organisme financier, à titre de remboursement de la dette en suspens correspondant au crédit bullet. Cependant, si le capital constitué lors de la prise de pension n'est pas suffisant pour rembourser le crédit bullet, votre bien immobilier risque d'être vendu.

Prêt de reconstitution

Un prêt de reconstitution signifie que votre plan de pension complémentaire est utilisé pour constituer le capital emprunté dans le cadre du prêt hypothécaire auprès de l'organisme financier. Pendant la durée du prêt hypothécaire, vous ne payez en principe que des intérêts à l'organisme financier. Entre-temps, le capital pension continue à produire des intérêts dans votre plan de pension complémentaire.

Le capital emprunté peut toujours être remboursé en tout ou en partie pendant la durée de votre prêt hypothécaire. S'il n'est pas remboursé, le capital pension de votre plan de pension complémentaire est versé à l'organisme financier, à titre de remboursement de la dette en suspens correspondant à votre prêt hypothécaire.

Cette construction présente une grande similitude avec le crédit bullet, mais elle possède un avantage important (principalement pour les indépendants): comme les paiements de primes dans le plan de pension complémentaire peuvent être programmés en fonction du capital emprunté dans le cadre du prêt hypothécaire, la reconstitution du montant emprunté peut être réalisée avec une relativement grande sécurité et, de plus, d'une manière fiscalement avantageuse.

Comment Vanbreda Risk & Benefits peut vous aider?

Nos account managers peuvent vous informer des différentes possibilités que l'assureur de votre plan de pension complémentaire offre dans le domaine du financement d'un bien immobilier. Vous disposez ainsi de toutes les informations nécessaires pour discuter avec votre organisme financier. De cette manière, vous pouvez déterminer, de façon entièrement libre, quelle méthode de financement de votre bien immobilier s'avère la plus intéressante dans votre situation concrète.

Vous êtes intéressé(e), ou vous souhaitez davantage d'explications? Prenez contact avec Vanbreda Risk & Benefits: nos coordonnées sont disponibles chez votre employeur.



www.vanbreda.be