

LPP et encouragement à la propriété du logement

Mon époux et moi-même sommes copropriétaires d'un immeuble dans lequel nous habitons et où j'exploite mon atelier d'ébénisterie d'art. Notre hypothèque est un peu élevée et je souhaite pouvoir prélever une bonne partie de mon capital LPP pour l'amortir.

Tout ou partie du capital LPP peut être retiré par l'assuré soit pour l'acquisition de son logement privé ou pour amortir l'hypothèque qui y est liée. Du point de vue fiscal, la somme obtenue sera alors imposée séparément à des taux réduits au moment de la réception des fonds.

Il se pose toutefois la question de savoir si une telle opération peut avoir lieu alors que le bien immobilier en question comprend non seulement le logement privé, pour lequel un tel prélèvement est autorisé, mais également un local à usage commercial qui ne peut donner lieu à un financement par l'avois de prévoyance.

Les impôts directs – sur le revenu et la fortune – ont pour principe d'attribuer un immeuble à utilisation mixte (privée et commerciale) soit à la fortune privée soit à la fortune commerciale, selon la méthode dite de la prépondérance (quel est l'usage principal du bien). Cependant, tant l'OFAS que les autorités fiscales ont admis que même si un bien était utilisé de deux manières différentes, on devait à tout le moins pouvoir financer le logement privé.

Ainsi, dans un premier temps, il y aura lieu de déterminer la quote-part de la valeur du logement privé par rapport à l'ensemble du bien. Si, par hypothèse, on devait arriver à un 50/50, seule la moitié de la dette hypothécaire pourrait par principe être remboursée au moyen d'un prélèvement de capital LPP.

De plus, si, comme dans le cas de notre lectrice, le bien immobilier est propriété du couple, le montant résultant du calcul ci-dessus serait encore réduit de moitié : Madame ne pourrait utiliser son capital de prévoyance que pour amortir, au maximum, la moitié (sa part) de la dette hypothécaire que l'on a estimée pour financer le logement privé. Tout prélèvement à la caisse de retraite excédant ce montant devra être restitué.

Lausanne, le 26 décembre 2011

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne