

# 3<sup>e</sup> pilier A et propriété du logement

Le 3<sup>e</sup> pilier A est un instrument financier particulier permettant d'intervenir sous diverses formes dans le cadre de la propriété immobilière. Soit avant l'achat pour épargner ce qui deviendra les fonds propres, soit pour la garantie, soit enfin pour amortir partiellement ou totalement l'emprunt hypothécaire. Mais tout ne peut pas être fait et certains espoirs risquent de s'envoler.

Bernard Jahrmann  
Expert-comptable diplômé

L'avantage premier du 3<sup>e</sup> pilier A réside dans le fait qu'il s'agit d'une épargne totalement volontaire. Ainsi, le choix est laissé quant à l'importance des versements annuels (parfois même d'en faire ou de n'en pas faire), quant au type d'investissement, au nombre ou à la possibilité d'y inclure une couverture de risque. Avec les banques et les assurances, nous n'avons que l'embarras du choix. L'autre avantage d'un 3<sup>e</sup> pilier A se trouve dans sa souplesse d'utilisation, quand bien même, de manière générale, les conditions sont très semblables à celles d'un 2<sup>e</sup> pilier. Pour rappel, le 2<sup>e</sup> pilier a fixé certaines règles limitant le prélèvement du capital, notamment au-delà d'un certain âge ou lorsqu'on a effectué des rachats préalablement. Aucune restriction de ce genre n'existe en matière de 3<sup>e</sup> pilier A. Vous pouvez sans autre prélever l'entier du capital un mois après votre dernier versement.

## Amortissement indirect

Cet instrument est également souvent spontanément proposé par les banques et assurances pour ce qu'on appelle l'amortissement indirect. Ainsi, en lieu et place de rembourser votre emprunt régulièrement, vous constituez peu à peu un capital qui sera destiné, à une échéance à convenir avec votre ami financier, au rembour-

sement total ou partiel de votre emprunt. L'avantage de ce procédé est bien évidemment fiscal, dès lors qu'un remboursement ordinaire de votre emprunt ne représente qu'un transfert de fonds (de votre compte sur votre dette). Le fait de «transiter» par un 3<sup>e</sup> pilier A permet de rendre déductible fiscalement l'argent qui servira à l'amortissement à terme, sous réserve bien évidemment d'une ponction fiscale à ce moment-là, mais fortement réduite. Afin que tous ces avantages fonctionnent au mieux, il y a lieu de veiller à quelques «détails» qui ont leur importance.

Une des conditions nécessaires à l'utilisation d'un 3<sup>e</sup> pilier A réside dans le fait que l'on soit propriétaire. On peut tout à fait se trouver en situation où Madame a acquis le bien à son nom, mais Monsieur est co-débiteur solidaire du prêt hypothécaire seulement. Ainsi, quand bien même on se trouve dans le cadre d'un couple marié, quel que soit le régime matrimonial, on exigera que celui qui

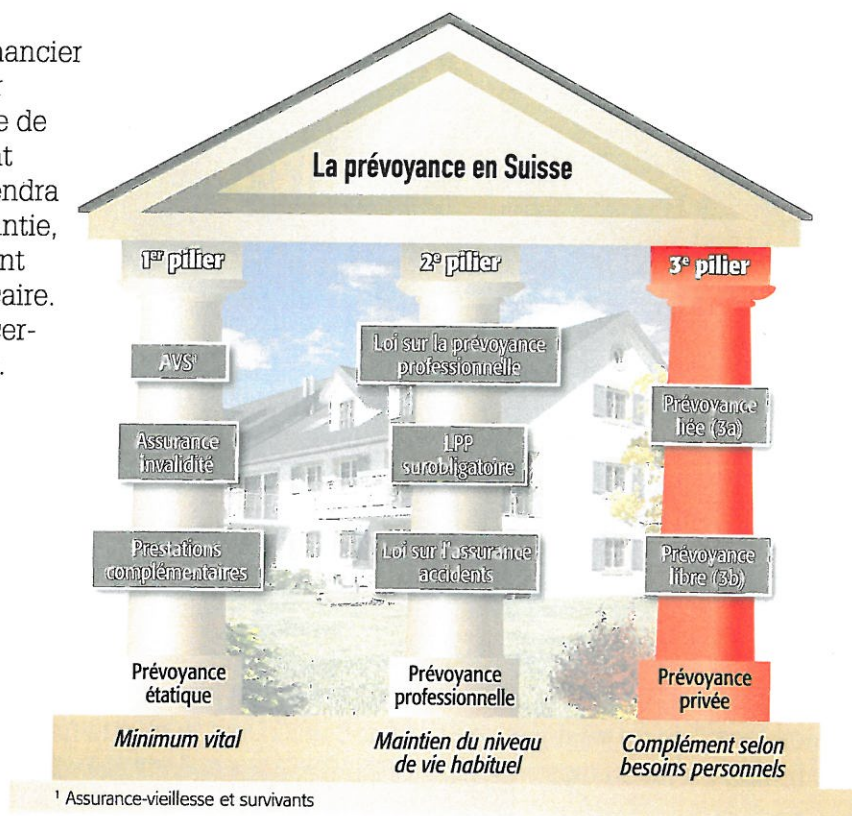
souhaite utiliser son 3<sup>e</sup> pilier A soit également propriétaire.

## Quid des concubins?

On peut également retrouver des concubins avec Madame souhaitant mettre à disposition son 3<sup>e</sup> pilier A pour garantir le prêt sur l'appartement dans lequel elle vit avec son ami. Pas réalisable non plus et il pourrait y avoir un conflit

**«L'avantage premier du 3<sup>e</sup> pilier A réside dans le fait qu'il s'agit d'une épargne totalement volontaire.»**

d'intérêt en cas de décès: où iront les fonds? En principe, ce sont les enfants qui seront en droit de recevoir le capital et non le créancier hypothécaire. Le cas serait sensiblement différent si le bien était acquis par les deux concubins, avec un usufruit en faveur de l'autre, et que le concubin était désigné comme bénéficiaire de la prestation de prévoyance; une telle opération pourrait être envisagée.



Propriété : avril 2012