

Le débloqué anticipé d'un PER pour acquisition de la résidence principale



De quoi s'agit-il ?

En principe, un contrat de retraite ne comporte pas de facultés de rachats avant l'échéance. Toutefois, il existe une liste de cas de rachats exceptionnels, permettant un débloqué anticipé.

Pour les PER (Plans d'Épargne Retraite) mis en place suite à la loi PACTE, en plus des cas de rachats déjà existants en cas d'accidents de la vie, [l'article L.224-4 du code monétaire et financier](#) a introduit **un nouveau cas de rachat pour acquisition de la résidence principale**.

Contrats et droits concernés

- ✓ **Tous les PER** (PERIN, PERCOL, PEROB), mis en place suite à la loi PACTE.



Pas de rachat possible des sommes du **compartiment 3** (versements obligatoires de l'employeur et du salarié) **pour ce motif**.



Les **anciens contrats de retraite** (Madelin, PERP, art. 83, etc.) ne sont **pas concernés** par ce nouveau cas de rachat.

Conditions préalables

- L'opération doit avoir débuté **postérieurement** à la date d'adhésion au PER (*signature du bulletin d'adhésion*).
- L'assuré ne doit **pas avoir liquidé sa pension** dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse **ou atteint l'âge légal de départ à la retraite** (art. L. 161-17-2 CSS).



Quelles pièces justificatives ?



En complément du bulletin de rachat dûment complété, deux possibilités :

Le formulaire « Attestation Acquisition résidence principale » (à privilégier),



Une copie de l'attestation de carte vitale ou une **photocopie lisible de la carte vitale** (nécessaire pour le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu le cas échéant).

OU

En présence d'un prêt, le **plan de financement**



Promesse de vente ou compromis de vente signé par le vendeur et l'acheteur

OU

Acte notarié d'acquisition précisant le montant et la date d'acquisition

OU

Contrat de réservation / contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou le procès-verbal de livraison du bien



Une copie de l'attestation de carte vitale ou une **photocopie lisible de la carte vitale** (nécessaire pour le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu le cas échéant).

Document non-contractuel.

Les informations sont fournies à titre purement indicatif dans un but pédagogique.

Nous ne saurions être tenus responsables d'un préjudice d'aucune nature lié aux informations fournies.

Les questions les plus fréquentes



Quel est le montant maximum pouvant être racheté pour ce motif ?

En cas de recours à un prêt, il correspond **au montant de l'apport personnel figurant dans le plan de financement**.

En effet, si le coût total de l'acquisition de la résidence principale, qui figure dans le plan de financement, est déjà totalement couvert par le montant du prêt, nous ne pouvons pas débloquer des sommes au-delà car cela reviendrait à admettre que les sommes débloquées ne vont pas servir au financement de l'acquisition.

1

2

L'achat de la résidence principale par le biais d'une SCI permet-il le déblocage ?

NON, car dans ce cas, ce n'est pas le titulaire du PER qui va acquérir le bien immobilier et en être propriétaire, mais la SCI.

Le déblocage anticipé est-il possible si la résidence principale est située à l'étranger ?

OUI, dès lors que la résidence achetée constitue bien la résidence principale.

3

4

L'achat d'un terrain en vue d'y construire sa résidence principale permet-il le déblocage ?

NON, le seul achat d'un terrain en vue d'y construire sa résidence principale ne permet pas de débloquer les sommes. Ce n'est que dans le cadre d'une opération comprenant **l'achat du terrain et, en même temps, la construction immobilière**, que le coût du terrain pourrait être ajouté à celui de la construction pour déterminer le coût total de l'acquisition, et ouvrir droit au déblocage pour acquisition de la résidence principale.

Quelle est le régime social et fiscal à la sortie pour ce cas de rachat ?

Tout dépend du compartiment d'origine des sommes :

5

Régime	Compartiment 1 (Versements volontaires)				Compartiment 2 (Épargne salariale)				Compartiment 3 (Versements obligatoires salarial/employeur)
	C1 déductible (versements déductibles)		C1 non déductible (versements non déductibles)		C2 (épargne salariale exonérée)		C2 bis (épargne salariale non exonérée)		
Assiette	Fiscal	Social	Fiscal	Social	Fiscal	Social	Fiscal	Social	
Sur le capital	Imposition à l'IR	Exonération de PS	Exonération d'IR	Exonération de PS	Exonération d'IR	Exonération de PS	Exonération d'IR	Exonération de PS	NON AUTORISÉ
Sur les plus-values	PFU à 12,8% (ou option IR)	PS à 17,2%	PFU à 12,8% (ou option IR)	PS à 17,2%	Exonération d'IR	PS à 17,2%	PFU à 12,8% (ou option IR)	PS à 17,2%	

IR = impôt sur le revenu

PS = prélèvements sociaux

6

Existe-t-il un délai minimal de détention d'un PER pour demander le bénéfice du rachat exceptionnel ?

NON, en revanche, dans tous les cas, l'opération d'acquisition de la résidence principale doit être postérieure à la date d'adhésion au PER.

Dans quel délai suivant l'acquisition de la résidence principale la demande de rachat doit-elle être faite ?

2 ans, car la prescription biennale s'applique aussi aux cas de rachat (art. L.114-1 C.ass.).

7