

Scheda informativa

Sulla promozione della proprietà d'abitazioni

Disposizioni generali

Fondi della previdenza per la proprietà d'abitazione

Fino a sei mesi prima del pensionamento o al massimo fino a sei mesi prima dell'età di pensionamento regolamentare (65 anni) gli assicurati possono

- prelevare un importo massimo corrispondente all'ammontare della loro prestazione di libero passaggio tenendo conto dei limiti legali dopo 50 anni
- costituire in pegno il diritto alle prestazioni di previdenza o un importo massimo corrispondente all'ammontare della loro prestazione di libero passaggio tenendo conto dei limiti legali dopo 50 anni

Scopo

Il prelievo anticipato e la costituzione in pegno sono ammessi per la proprietà di un'abitazione a uso proprio, in Svizzera e all'estero e in particolare per

- l'acquisto o la costruzione di proprietà d'abitazione
- partecipazioni a proprietà di abitazioni
- restituzione di prestiti ipotecari

Non è ammesso l'impiego ad altri scopi, per esempio per la manutenzione dell'abitazione di proprietà o il pagamento degli interessi dei debiti ipotecari. I fondi della previdenza professionale possono essere utilizzati per un solo immobile alla volta.

Proprietà d'abitazione

Per proprietà d'abitazione si intende:

- appartamento
- casa unifamiliare

Non è ammesso il prelievo anticipato o la costituzione in pegno per appartamenti di vacanza.

Forme di proprietà d'abitazione

Sono ammesse le seguenti forme di proprietà d'abitazione:

- la proprietà esclusiva
- la comproprietà, segnatamente la proprietà per piani
- la proprietà comune della persona assicurata con il coniuge o con il partner registrato
- il diritto di superficie per sé stante e permanente.

Questo elenco è esaustivo.

Forme di partecipazione

Sono autorizzate quali forme di partecipazione:

- quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione di abitazioni
- azioni di una società anonima di locatari
- la concessione di un mutuo parziale ad un organismo di costruzione di utilità pubblica.

Questo elenco è esaustivo.

Uso proprio

L'abitazione deve essere usata dall'assicurato stesso ed essere situata presso il suo domicilio civile o il suo luogo di dimora abituale. Se l'assicurato non può utilizzare l'abitazione per un determinato periodo (p.e. assenza per motivi di lavoro o di salute) può affittarla durante questo periodo (al massimo per due anni).

Consenso del coniuge / partner registrato

Se l'assicurato è coniugato o vive in unione domestica registrata, il prelievo anticipato e la costituzione in pegno necessitano del consenso scritto del coniuge o del partner registrato. Per essere valido, il consenso da presentare alla CPE per il prelievo anticipato deve recare la firma legalizzata del coniuge o del partner registrato consenziente.

Prelievo anticipato

Importo minimo per il prelievo anticipato

L'importo minimo per il primo prelievo e per tutti i prelievi successivi ammonta a CHF 20'000. Questo importo minimo non si applica all'acquisto di quote di partecipazione a cooperative di costruzione di abitazioni e alle altre partecipazioni ammesse.

Ammontare massimo del prelievo anticipato

Fino al compimento di 50 anni di età può essere prelevato l'importo corrispondente all'ammontare della prestazione di libero passaggio. A partire da 50 anni di età si può prelevare al massimo l'importo più elevato tra quelli calcolati alle lett. a) e b):
 a) la prestazione di libero passaggio all'età di 50 anni, sommata con eventuali rimborsi effettuati dopo 50 anni, meno eventuali prelievi anticipati o realizzazioni di pegni avvenuti dopo questa età
 b) la metà della differenza tra la prestazione di uscita al momento del prelievo e la prestazione di uscita già impiegata in questo momento per la proprietà dell'abitazione.

Prelievo ripetuto

Un nuovo prelievo anticipato può essere richiesto al più presto dopo cinque anni.

Pagamento del prelievo anticipato

La CPE versa l'importo del prelievo anticipato di regola dopo quattro settimane, ma al più tardi entro sei mesi dal ricevimento della documentazione completa. Rimangono riservati un'eventuale copertura insufficiente o problemi di liquidità della CPE.

Per l'acquisto o la costruzione di un'abitazione di proprietà il versamento del prelievo anticipato avviene solo al momento del trasferimento della proprietà. Il versamento è possibile fino a due mesi prima del trasferimento della proprietà se la banca conferma che il prelievo anticipato sarà rimborsato nel caso in cui il trasferimento di proprietà/uso proprio non dovesse avvenire.

Riduzione delle prestazioni previdenziali

In seguito al prelievo anticipato, l'avere di vecchiaia si riduce dell'importo corrispondente al prelievo. Ciò ha delle ripercussioni sulle prestazioni di vecchiaia. Le prestazioni di rischio (decesso e invalidità) sono assicurate in percentuale del salario assicurato e non sono influenzate dal prelievo anticipato.

L'avere di vecchiaia LPP si riduce in proporzione all'ammontare del prelievo anticipato.

Obbligo di rimborso del prelievo anticipato

L'assicurato risp. i suoi eredi sono tenuti a rimborsare alla CPE l'importo prelevato qualora

- l'abitazione di proprietà sia alienata
- diritti economicamente equivalenti a un'alienazione siano concessi sulla proprietà dell'abitazione
- nessuna prestazione di previdenza sia esigibile in caso di decesso dell'assicurato
- la proprietà non sia più destinata a uso proprio

Il trasferimento della proprietà a un beneficiario ai sensi del diritto della previdenza (p.es. coniuge) non è considerato un'alienazione. A questa persona si applicano tuttavia le stesse restrizioni del diritto di alienazione come per l'assicurato.

Ammontare del rimborso

In caso d'alienazione della proprietà dell'abitazione, l'obbligo di rimborso si limita all'ammontare del ricavato. Per ricavato si intende il prezzo di vendita, detratti i debiti ipotecari e i tributi legali cui è soggetto il venditore. Gli impegni risultanti dai molti contratti nei due anni precedenti l'alienazione vengono dedotti solo se l'assicurato dimostra che erano necessari al finanziamento della proprietà dell'abitazione.

Il rimborso comporta un incremento dell'avere di vecchiaia nello stesso ordine applicato al prelievo. Le prestazioni di vecchiaia aumentano di conseguenza.

Investimento in uova proprietà d'abitazione

Se, entro un termine di due anni, l'assicurato intende reinvestire il ricavato dell'alienazione della sua proprietà per l'acquisto di una nuova abitazione per un importo equivalente al prelievo anticipato, può trasferire tale importo a un istituto di libero passaggio. Al momento del nuovo impiego dell'importo depositato deve essere coinvolta anche la CPE. Se entro due anni l'importo non viene riutilizzato, il denaro deve essere rimborsato all'istituto di previdenza attuale dell'assicurato.

Importo minimo del rimborso facoltativo

L'importo minimo del rimborso ammonta a CHF 10'000. Se il saldo del prelievo anticipato non ancora restituito è inferiore all'importo minimo, il rimborso deve essere effettuato in una rata unica. Il rimborso può avvenire fino al momento in cui vengono riscosse le prestazioni di vecchiaia o al massimo fino all'età di pensionamento regolamentare (65 anni).

Costituzione in pegno

Ammontare massimo della costituzione in pegno

A titolo di garanzia per ipoteche concesse su una proprietà d'abitazione a uso proprio è possibile costituire in pegno il diritto alle prestazioni di previdenza o un importo massimo corrispondente all'ammontare della prestazione di libero passaggio al momento della realizzazione del pegno. A partire da 50 anni la costituzione in pegno della prestazione di libero passaggio è soggetta alle stesse limitazioni che si applicano al prelievo anticipato.

Consenso del creditore pignoratizio

Il consenso scritto del creditore pignoratizio è necessario, nella misura in cui ciò riguarda la somma costituita in pegno, per

- il pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio
- il pagamento delle prestazioni di previdenza
- il trasferimento di una parte della prestazione di libero passaggio, in seguito a divorzio o scioglimento giudiziale dell'unione domestica registrata, all'istituto di previdenza del coniuge divorziato o dell'ex partner registrato

Se il creditore pignoratizio rifiuta il suo consenso, l'importo è garantito dalla CPE. Sul diritto del creditore pignoratizio decide il giudice.

Realizzazione del pegno

In caso di realizzazione del pegno prima dell'insorgere di un caso di previdenza o del pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio intervengono gli effetti del prelievo anticipato.

Garanzia dello scopo di previdenza

Menzione nel registro fondiario

In caso di prelievo anticipato o di costituzione in pegno, la CPE chiede una menzione della restrizione del diritto di alienazione nel registro fondiario. La menzione può essere cancellata

- al momento del pensionamento
- in seguito al verificarsi di un altro caso di previdenza
- in caso di pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio
- dopo il rimborso dell'importo all'istituto di previdenza dell'assicurato o a un istituto di libero passaggio se al momento del rimborso l'assicurato non è affiliato a un istituto di previdenza

Quote o partecipazioni simili

L'acquisto di quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione di abitazioni con i fondi della previdenza è ammesso solo se il regolamento della cooperativa prevede che i fondi della previdenza versati dall'assicurato vengano trasferiti, in caso di uscita dalla cooperativa, a un'altra cooperativa di costruzione di abitazioni o a un altro organismo di costruzione, di cui l'assicurato stesso usa un'abitazione, o a un istituto di previdenza professionale. Questa disposizione si applica per analogia anche alle partecipazioni a società anonime di locatari o ad altri organismi di costruzione di utilità pubblica.

Se l'assicurato con il prelievo anticipato acquista quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione o partecipazioni simili, queste quote di partecipazione devono essere depositate presso la CPE.

Esercizio del diritto e giustificativo

Esercizio del diritto per tempo

L'assicurato deve richiedere per tempo il prelievo anticipato o la costituzione in pegno su www.pke.ch/online.

Giustificativo

L'assicurato deve dimostrare, attraverso una sufficiente documentazione, a quale scopo intende usare i fondi della previdenza professionale e che questi fondi saranno investiti nella proprietà di un'abitazione a uso proprio. Mette a disposizione della CPE tutti i documenti necessari a verificare tale richiesta.

Disposizioni fiscali

Notifica all'Amministrazione federale delle contribuzioni

La CPE notifica all'Amministrazione federale delle contribuzioni il prelievo anticipato o la realizzazione del pegno nonché il rimborso degli importi prelevati.

Per gli assicurati senza domicilio fiscale in Svizzera, viene dedotta l'imposta alla fonte dall'importo del prelievo anticipato o della realizzazione del pegno.

Obbligo fiscale immediato

Il prelievo anticipato e il ricavato della realizzazione del pegno sull'avere della previdenza sono imponibili immediatamente come prestazione in capitale proveniente dalla previdenza. L'imposta non può essere computata con il prelievo anticipato o con l'avere della previdenza e deve essere quindi finanziata con i fondi privati dell'assicurato.

Rimborso dell'imposta

In caso di restituzione del prelievo anticipato o del ricavato della realizzazione del pegno, l'assicurato può richiedere entro tre anni il rimborso dell'imposta pagata. Le imposte pagate vengono rimborsate senza interessi. Allo scadere dei tre anni il diritto al rimborso decade.

Per il rimborso delle imposte deve essere inoltrata una richiesta scritta all'autorità fiscale che le ha riscosse. Il richiedente deve inviare un attestato indicante:

- il rimborso
- il capitale della previdenza investito nella proprietà d'abitazioni
- le imposte pagate alla Confederazione, al Cantone ed al Comune a seguito di un prelievo anticipato o della realizzazione di un pegno

Registrazione dei prelievi anticipati e delle realizzazioni di pegni notificati nonché dei rimborsi

L'Amministrazione federale delle contribuzioni tiene la contabilità dei prelievi anticipati e delle realizzazioni dei pegni notificati nonché dei rimborsi. Su richiesta scritta dell'assicurato, gli conferma l'ammontare del capitale di previdenza investito nella proprietà dell'abitazione e gli indica l'autorità competente per il rimborso delle imposte pagate.

Informazione

Maggiori informazioni

Siete interessati a un prelievo anticipato o una costituzione in pegno? Su www.pke.ch/online potete verificare il capitale di previdenza a disposizione per la proprietà di un'abitazione e simulare le riduzioni e delle prestazioni in seguito a un prelievo anticipato o alla realizzazione di un pegno.

Partecipazione ai costi

Oneri

Gli oneri, le tasse e altri costi da pagare nel contesto di un prelievo anticipato o di una costituzione in pegno (p.es. per la menzione nel registro fondiario, il deposito di quote di partecipazione ecc.) sono a carico dell'assicurato.

Costi amministrativi

La CPE è autorizzata a richiedere dall'assicurato una partecipazione ai costi amministrativi supplementari causati dal prelievo anticipato o dalla costituzione in pegno. Questa partecipazione si basa sull'onere effettivo.

Copertura insufficiente o problemi di liquidità

Differimento dei prelievi anticipati per l'ammortizzazione di ipoteche

In caso di notevole sottocopertura, la CPE può differire il versamento di un prelievo anticipato che serve al rimborso di un prestito ipotecario finché la copertura rimane insufficiente, ma al massimo per dieci anni. La CPE informa gli assicurati e l'autorità di vigilanza sulla durata e l'entità di questa misura.

Differimento del pagamento di prelievi anticipati

Se i prelievi anticipati pregiudicano la liquidità della CPE, quest'ultima può differire il disbrigo delle domande. In tal caso il Consiglio di fondazione stabilisce un ordine di priorità per l'evasione delle domande.