

Promozione della proprietà d'abitazioni

Guida esplicativa in merito al prelievo anticipato

Scopo di questo documento

Il presente documento completa il formulario "Domanda di prelievo anticipato" nel quadro della legge sulla promozione della proprietà d'abitazioni; esso è stato redatto per aiutarla a compilare il formulario e per informarla sulle condizioni e sulle conseguenze del prelievo anticipato.

Deve fornire spontaneamente all'Istituto di previdenza tutti i giustificativi necessari a provare che la sua pratica rientra nel quadro della legge sulla promozione della proprietà d'abitazioni; questi giustificativi devono essere sufficientemente probatori da permettere all'Istituzione di previdenza di constatare che l'utilizzazione del prelievo anticipato richiesto soddisfi le esigenze della legge.

Questa guida menziona i principali documenti da fornire all'Istituto di previdenza nei diversi casi ed è suo compito procurarli e presentarglieli. Un estratto del Registro fondiario deve essere fornito in ogni caso. Inoltre, se è sposato o legato da un'unione domestica registrata (LUD), la preghiamo di far autenticare la firma del coniuge (da parte del comune o del notaio).

Le modalità che si applicano nel quadro della promozione della proprietà d'abitazioni sono fissate nel regolamento dell'Istituto di previdenza. Questo può prevedere che partecipi alle spese.

Importo massimo

Fatta riserva di uno o più acquisti effettuati negli ultimi tre anni, l'importo massimo a cui ha diritto è pari:

- se il giorno del prelievo anticipato non ha ancora compiuto 50 anni, all'intera prestazione di libero passaggio regolamentare determinata a tale data;
- se il giorno del prelievo anticipato ha già compiuto 50 anni, all'importo più elevato dei due importi seguenti: la prestazione di libero passaggio che avrebbe ricevuto a 50 anni e il 50 % della prestazione di libero passaggio determinata al giorno del prelievo, dedotti gli importi già utilizzati per la proprietà d'abitazione.

L'Istituto di previdenza non può versare sotto forma di capitale le prestazioni che risultano da un acquisto prima che siano trascorsi tre anni. Questo divieto vale per tutte le forme di versamento in capitale, quindi anche per il prelievo anticipato. Ne consegue che solo la previdenza accumulata prima dell'acquisto può essere versata come prelievo anticipato. Al fine di rispettare questo divieto, le chiediamo perciò di indicarci se ha effettuato uno o più acquisti presso il suo Istituto di previdenza precedente nel corso degli ultimi tre anni. Gli acquisti effettuati in caso di divorzio o di scioglimento giudiziale dell'unione domestica registrata non sono soggetti a questa limitazione e non devono essere indicati.

L'assicurato può chiedere al suo istituto di previdenza, al più tardi tre anni prima della nascita del diritto alle prestazioni di vecchiaia, il versamento di un importo.

Importo minimo

L'importo minimo del prelievo anticipato è pari a CHF 20'000.–. Questo limite non si applica all'acquisto di quote di partecipazione alla proprietà d'abitazioni.

Data di versamento

La data da lei indicata potrà essere rispettata solo se è conforme alle possibilità dell'Istituto di previdenza, sia dal punto di vista amministrativo che di quello delle sue disponibilità. Le facciamo notare che la legge ammette un periodo di 6 mesi fra la domanda e l'esecuzione. Fintanto che l'Istituto di previdenza presenta una copertura insufficiente ai sensi della LPP, essa può differire il prelievo anticipato e limitarne l'importo nonché rifiutare qualsiasi versamento richiesto per rimborsare prestiti ipotecari. In questo caso l'Istituto di previdenza la informerà per iscritto.

Designazione dell'abitazione e forma di proprietà dell'abitazione

Per abitazione si intendono unicamente l'appartamento e la casa unifamiliare. Può utilizzare i fondi solo per un oggetto alla volta e deve esserne il proprietario. L'abitazione deve essere utilizzata da lei personalmente; questo significa che deve abitarla. L'acquisto di una residenza secondaria mediante il 2° pilastro è escluso.

Le forme autorizzate della proprietà d'abitazioni sono:

Proprietà

E' proprietario unico della sua abitazione.

Comproprietà

La proprietà è detenuta da diverse persone, ognuna per la sua quota parte.

Proprietà comune con il coniuge / partner ai sensi della LUD

Lei e il suo coniuge / partner siete proprietari dell'abitazione in qualità di persone che formano una comunità in virtù della legge o di un contratto.

Diritto di superficie per sé stante e permanente

Questo diritto le dà la possibilità di costruire un'abitazione su fondo altrui e di abitarla.

Rimborso di un prestito ipotecario

Il prelievo anticipato può essere utilizzato per rimborsare un prestito ipotecario, ma non per pagare gli interessi ipotecari.

Partecipazioni

Il prelievo anticipato può essere utilizzato per acquisire partecipazioni.

Quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione d'abitazioni

Il socio può abitare un'abitazione di una cooperativa il cui scopo è quello di permettere ai suoi membri la costruzione e l'abitazione.

In questo caso deve presentare all'Istituto di previdenza la versione più recente del regolamento o dello statuto della cooperativa di costruzione d'abitazioni. Uno di questi due documenti deve prevedere in modo imperativo che se lasciate la cooperativa, i fondi provenienti dalla previdenza versati dall'Istituto di previdenza per permetterle di acquisire quote di partecipazione saranno trasferiti o a un'altra cooperativa o a un organismo di abitazione o di costruzione presso il quale utilizzate personalmente un'abitazione, oppure a un Istituto di previdenza professionale.

La cooperativa dovrà comunicare all'Istituto di previdenza qualsiasi modifica di questo documento concernente questo oggetto, tuttavia non oltre il momento in cui si avvera un caso previdenziale che la concerne.

Le quote di partecipazione o i certificati di partecipazione simili devono essere depositati presso l'Istituto di previdenza.

Azioni di una società anonima di locatari

La partecipazione al capitale azionario di una società anonima ha per scopo l'affitto degli immobili di sua proprietà ai propri azionari.

In questo caso deve presentare all'Istituto di previdenza lo statuto della società anonima. Effettivamente, è indispensabile che quest'ultimo preveda quanto segue: se si separa delle sue azioni, i fondi provenienti dalla previdenza versati dall'Istituto di previdenza per permetterle di acquisirle dovranno essere utilizzati unicamente per l'acquisto di azioni di una società anonima a scopo analogo oppure essere trasferiti a un altro organismo di abitazione o di costruzione presso il quale utilizza personalmente un'abitazione; in caso contrario questi fondi dovranno ritornare a un Istituto di previdenza professionale.

La società anonima dovrà comunicare all'Istituto di previdenza qualsiasi modifica del suo statuto concernente questo oggetto, tuttavia non oltre il momento in cui si avvera un caso previdenziale che la concerne.

Le azioni devono essere depositate presso l'Istituto di previdenza.

Mutuo parziario a un organismo di costruzione

Si tratta di una partecipazione finanziaria a un organismo di costruzione di utilità pubblica, al quale apporta dei fondi allo scopo di ricevere una quota parte dei benefici (sotto forma di abitazione) in luogo di interessi, senza diventarne socio.

In questo caso voglia fornire all'Istituto di previdenza la documentazione concernente l'organismo in questione e presentarle l'ultima versione del regolamento determinante. Effettivamente, è indispensabile che quest'ultimo preveda quanto segue: se la persona assicurata mette fine al mutuo, i fondi provenienti dalla previdenza messi a disposizione dall'Istituto di previdenza e versati all'organismo di costruzione di utilità pubblica saranno trasferiti d'ufficio o a un altro organismo di costruzione analogo o a un istituto di previdenza professionale.

Questo organismo dovrà comunicare all'Istituto di previdenza qualsiasi modifica del suo regolamento concernente questo oggetto, tuttavia non oltre il momento in cui si avvera un caso previdenziale che la concerne.

I titoli o gli altri certificati che rappresentano i suoi diritti nel quadro di questo mutuo devono essere depositati presso l'Istituto di previdenza.

Utilizzazione dell'abitazione

L'abitazione acquisita ad uso proprio mediante i fondi della previdenza è situata

- nel suo luogo di domicilio; in questo caso voglia fornire un attestato di domicilio;
- nel suo luogo di dimora abituale; in questo caso voglia fornire un certificato di dimora.

Deposito delle quote di partecipazione

Le quote di partecipazione o i certificati di partecipazione simili acquisiti mediante i fondi della previdenza professionale devono essere depositati presso l'Istituto di previdenza.

Se passa a un altro istituto di previdenza, l'Istituto di previdenza trasferirà questi titoli al suo nuovo istituto.

Imposizione fiscale

E' domiciliato in Svizzera

Al momento del prelievo anticipato, l'importo trasferito è soggetto all'imposta in qualità di prestazione in capitale proveniente dalla previdenza (imposta federale diretta, imposta cantonale e imposta comunale). Per conoscere l'importo delle imposte a suo carico che deve pagare personalmente, può rivolgersi direttamente alla sua amministrazione fiscale competente.

E' domiciliato all'estero

Il prelievo anticipato è soggetto all'imposta alla fonte che sarà riscossa direttamente dall'Istituto di previdenza.

Copertura delle prestazioni

Il prelievo anticipato può comportare la riduzione

- della prestazione di vecchiaia,
- delle prestazioni assicurate in caso di invalidità e di decesso.

Per attenuare le conseguenze dell'eventuale riduzione, può stipulare presso una compagnia d'assicurazioni sulla vita una polizza d'assicurazione che copra interamente o parzialmente la riduzione delle prestazioni assicurate dall'Istituto di previdenza. Questa decisione è di sua esclusiva competenza. Per poterla prendere con piena cognizione di causa, può rivolgersi alla compagnia d'assicurazioni di sua scelta. Le facciamo notare che i premi che risultano da questa copertura andranno interamente a suo carico e saranno dovuti direttamente alla compagnia d'assicurazioni.

Rimborso obbligatorio da parte dell'assicurato

Il prelievo anticipato deve essere rimborsato all'Istituto di previdenza se

- l'abitazione di proprietà è venduta;
- sull'abitazione di proprietà sono concessi diritti equivalenti economicamente a un'alienazione.

L'obbligo di rimborso si applica al più tardi

- fino a tre anni prima che nasca il diritto a prestazioni di vecchiaia;
- fino al verificarsi di un altro caso di previdenza;
- fino al pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio.

D'altro canto, in caso di vendita dell'abitazione l'obbligo di rimborso è limitato al ricavato dalla vendita (prezzo di vendita dedotti i debiti ipotecari e le spese legali a carico del venditore); gli impegni che risultano da prestiti contratti nei 2 anni precedenti la vendita non sono presi in considerazione, a meno che non possa dimostrare che questi prestiti sono serviti esclusivamente a finanziare l'abitazione di proprietà.

Rimborso facoltativo

E' libero di rimborsare il prelievo anticipato, del tutto o in parte, in qualsiasi momento; in questo caso gli importi rimborsati aumenteranno le sue prestazioni assicurate presso l'Istituto di previdenza.

È opportuno precisare che il rimborso del prelievo anticipato può essere effettuato solo in rate non inferiori a CHF 10'000 ed entro gli stessi limiti di tempo del rimborso obbligatorio.

In caso di rimborso del prelievo anticipato o di una parte dello stesso, può esigere la restituzione delle imposte pagate, sempre che ne faccia domanda all'autorità che le ha riscosse entro 3 anni dal momento del rimborso.

Inoltre, se desidera effettuare un acquisto di prestazioni mancanti (non destinato a riscattare l'importo trasferito a seguito del divorzio o dello scioglimento giudiziale di un'unione domestica registrata), questo non sarà possibile prima che il/i prelievo/i anticipato/i sarà/saranno stato/i rimborsato/i.

Rimborso obbligatorio da parte degli eredi

I suoi eredi dovranno rimborsare il prelievo anticipato se non è esigibile alcuna prestazione di previdenza a seguito del suo decesso (prima di essere messo a beneficio della rendita di vecchiaia o d'invalidità) entro gli stessi limiti di tempo del rimborso obbligatorio da parte dell'assicurato.

Iscrizione nel Registro fondiario (non si applica alle partecipazioni)

L'Istituto di previdenza farà iscrivere nel Registro fondiario una restrizione del diritto di alienazione. Questo significa che non può trasferire la proprietà della sua abitazione a terzi senza provare che il prelievo anticipato sia stato rimborsato all'Istituto di previdenza. Firmando la domanda di prelievo anticipato, autorizzate l'Istituto di previdenza a chiedere l'iscrizione nel Registro fondiario competente, una volta effettuato il versamento.

Se il regolamento dell'Istituto di previdenza lo prevede, le spese per l'iscrizione sono a suo carico.

Questa menzione può essere radiata:

- a. tre anni prima che nasca il diritto a prestazioni di vecchiaia;
- b. al verificarsi di un altro caso di previdenza;
- c. in caso di pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio;
- d. allorché l'importo riscosso sarà stato rimborsato.

Documenti che l'assicurato deve presentare

È indispensabile allegare tutti questi documenti alla sua domanda. Il termine d'esecuzione inizierà solo al momento in cui l'Istituto di previdenza sarà entrato in possesso di tutti i giustificativi richiesti.

Le facciamo notare che in caso di trasformazione o di ristrutturazione dell'abitazione, il prelievo anticipato potrà essere accettato solo a condizione che le fatture degli appaltatori non siano ancora state pagate. In altre parole, il rimborso di fatture già pagate non è ammesso.

L'Istituto di previdenza si riserva il diritto di chiederle qualsiasi altro documento che giudichi necessario. Inoltre, è di competenza esclusiva dell'Istituto di previdenza tollerare che certi giustificativi non siano presentati contemporaneamente alla domanda, ma in un secondo tempo, in particolare l'attestato di domicilio.

Versamento

Il prelievo anticipato potrà essere effettuato solo se la sua domanda sarà stata accolta.

Per ciò che concerne l'importo, voglia indicare quello previsto solo se ha scelto un importo fisso. Se desidera riscuotere l'importo massimo ammesso, non può indicare un importo sin dall'inizio perché esso sarà determinato in modo esatto solo il giorno dell'effettivo versamento.

I fondi non potranno esserle versati direttamente, ma saranno trasferiti a favore del venditore, del mutuante o dell'appaltatore. Per questo motivo voglia fornire all'Istituto di previdenza tutte le informazioni necessarie in merito al beneficiario del pagamento e tutte le prove in merito al diritto delle persone o società menzionate.

Un ulteriore prelievo anticipato non potrà essere chiesto prima che siano trascorsi cinque anni.

Firme

Il formulario di domanda all'Istituto di previdenza deve essere datato e firmato da lei personalmente.

Consenso

Se è sposato o legato da un'unione domestica registrata, il prelievo anticipato è ammesso solo a condizione che il suo coniuge o partner ai sensi della LUD dia il suo consenso scritto. Se non è possibile procurare questo consenso o se esso è negato, può adire il Tribunale.