

Disposizioni esecutive sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale

1. Di che cosa si tratta?

Dal 1° gennaio 1995 è in vigore la Legge federale sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale (LPPA). Tale legge consente alla persona assicurata di utilizzare i mezzi finanziari attinti dalla cassa pensione (di seguito indicata come SHP) fino a tre anni prima dell'età ordinaria di pensionamento per l'acquisto di un'abitazione di proprietà a uso proprio. In questo modo, la persona assicurata dispone di un maggior livello di capitale proprio.

Il presente documento informativo intende illustrare le possibilità, ma anche i limiti, le conseguenze e gli obblighi implicati dall'applicazione della legge.

2. Finalità d'impiego

I fondi della SHP possono essere prelevati anticipatamente oppure costituiti in pegno per i seguenti scopi:

- per l'acquisto di un'abitazione ad uso proprio adibita a dimora permanente della persona assicurata e quindi utilizzata come domicilio principale. Rientrano in questa categoria le case unifamiliari e gli appartamenti in condominio (proprietà per piani), ma non le case di vacanza o le seconde case.
- per l'acquisto di quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione di abitazioni o di partecipazioni analoghe, nella misura in cui l'abitazione così finanziata sia destinata ad uso proprio (domicilio principale).
- per l'ammortamento di prestiti ipotecari su una proprietà abitativa ad uso proprio (domicilio principale).
- per l'acquisto di un terreno edificabile, se entro un anno viene costruita su di essa un'abitazione di proprietà.

3. Prelievo anticipato (pagamento in contanti)

3.1 Prelievo anticipato

3.1.1 Importo del prelievo anticipato

- Fino all'età di 50 anni, l'ammontare del capitale disponibile corrisponde all'importo della prestazione di libero passaggio attuale.
A partire dal 50° anno di età, l'importo disponibile corrisponde alla prestazione di libero passaggio a 50 anni oppure alla metà della prestazione di libero passaggio disponibile, laddove tale importo sia più elevato.
- Dall'importo vengono inoltre dedotti tutti i riscatti volontari effettuati nei tre anni precedenti dalla persona assicurata.
- L'importo minimo di prelievo ammonta a CHF 20 000.–
- Un prelievo anticipato può essere richiesto al massimo ogni cinque anni.

3.1.2 Attestazione dell'impiego

Dietro presentazione degli appositi giustificativi e previo consenso della persona assicurata, la SHP paga il prelievo anticipato direttamente al creditore della persona assicurata stessa, ovvero venditore, costruttore, banca, mutuatario, ecc. Un pagamento su un conto privato a favore della persona assicurata non è ammesso, salvo laddove essa possa dimostrare di avere già saldato fatture di artigiani mediante i propri fondi privati.

Disposizioni esecutive sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale, pagina 2

3.1.3 Data di pagamento

La SHP versa l'importo del prelievo anticipato al più presto dopo un mese ma entro un massimo di sei mesi dal momento in cui la persona assicurata ha fatto valere la sua pretesa.

Ai sensi dell'art. 46 cpv. 6 del Regolamento di previdenza, in presenza di una situazione di sottocopertura il Consiglio di fondazione può deliberare di limitare e/o sospendere la corresponsione dei prelievi anticipati PPA.

3.1.4 Modalità di contabilizzazione

In caso di prelievo anticipato per la proprietà abitativa, viene utilizzato in prima istanza l'avere disponibile sul conto di riscatto «conto PA» e, in un secondo momento, l'avere sul conto di riscatto «normale». Se l'importo del prelievo anticipato risulta superiore rispetto a quello presente sui conti di riscatto, la differenza viene prelevata a carico dell'avere di vecchiaia. Viene così intaccato anche l'avere LPP, il quale si riduce quindi in misura proporzionale.

3.2. Conseguenze

3.2.1 Riduzioni delle prestazioni

- L'avere di vecchiaia viene decurtato in misura pari all'importo del prelievo anticipato remunerato fino al momento del pensionamento, con una conseguente riduzione delle prestazioni di vecchiaia.
- Le prestazioni d'invalidità e per superstiti maturate nel periodo di svolgimento attivo dell'attività professionale non vengono di norma ridotte, salvo laddove le persone assicurate siano coperte in un Allegato per il quale le prestazioni d'invalidità e per superstiti non sono calcolate in percentuale del salario assicurato, bensì mediante la proiezione del capitale di vecchiaia al momento del pensionamento ordinario.

Ogni persona assicurata deve essere consapevole degli effetti finanziari comportati da un prelievo anticipato PPA per quanto concerne la successiva riduzione della rendita di vecchiaia e/o il livello più basso del capitale al momento del pensionamento nonché, in casi eccezionali, la riduzione delle prestazioni d'invalidità e per superstiti.

3.2.2 Conseguenze fiscali

Il prelievo anticipato è soggetto a imposizione fiscale con effetto immediato. La SHP è tenuta a notificare il prelievo anticipato alle autorità tributarie. Gli oneri fiscali variano a seconda dei metodi di imposizione e delle tariffe, diversi da cantone a cantone. Per ottenere informazioni più precise è opportuno rivolgersi all'ufficio di tassazione del proprio luogo di domicilio.

In caso di successivo rimborso del prelievo anticipato, tali importi non sono fiscalmente deducibili, ma entro un determinato termine la persona assicurata può richiedere la restituzione senza interessi dell'imposta originariamente pagata. La relativa documentazione dovrà pertanto essere accuratamente conservata. La possibilità di rimborso delle tasse originariamente pagate si estingue tre anni dopo il rimborso (parziale) di un prelievo anticipato PPA.

Nel caso di un eventuale prelievo anticipato destinato ad ammortizzare un mutuo ipotecario, occorre tenere presente che la riduzione degli interessi ipotecari ha un effetto diretto sull'imposta sul reddito, in quanto si ha una riduzione degli interessi passivi fiscalmente deducibili.

3.3. Garanzia dello scopo di previdenza

Nel caso di una proprietà abitativa in Svizzera, il prelievo anticipato deve essere notificato dalla SHP all'Ufficio del registro fondiario, il quale provvede ad annotare una restrizione del diritto di alienazione a carico dell'immobile.

I costi dell'iscrizione nel Registro fondiario sono a carico della rispettiva persona assicurata.

Disposizioni esecutive sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale, pagina 3

3.4. Rimborso

In caso di vendita dell'immobile o di locazione a terzi, la persona assicurata è tenuta a rimborsare il prelievo anticipato alla SHP, in quanto in questi casi viene meno il requisito della destinazione ad uso proprio.

Un rimborso può essere altresì effettuato anche su base volontaria fino dell'età ordinaria di pensionamento; l'importo minimo del rimborso è pari a CHF 10 000.–.

3.5. Tasse d'amministrazione

Per ogni prelievo anticipato ai fini della proprietà abitativa, la SHP addebita una commissione amministrativa di CHF 400.–. Tale commissione non comprende eventuali costi esterni (ad es. Ufficio del registro fondiario per l'iscrizione della restrizione del diritto di alienazione), i quali sono parimenti a carico del/la richiedente.

4. Costituzione in pegno

Possono essere costituiti in pegno sia il diritto alle prestazioni di previdenza (rendita di vecchiaia, d'invalidità, per il/la coniuge / per il/la partner convivente), sia il diritto a un importo fino a concorrenza della prestazione di libero passaggio. Per la costituzione in pegno vale lo stesso importo massimo previsto per il prelievo anticipato.

La costituzione in pegno non comporta una riduzione della copertura previdenziale, salvo nel caso in cui venga attuata una realizzazione del pegno.

In caso di costituzione in pegno, il creditore pignoratorio (banca) si fa carico dell'intero rischio. I vantaggi della costituzione in pegno appaiono peraltro evidenti:

- la copertura previdenziale integrale per il rischio di età resta in essere invariata. Tale copertura viene ridotta soltanto se l'abitazione di proprietà è oggetto di realizzazione forzata.
- Gli interessi passivi sull'importo in questo modo più elevato del prestito ipotecario sono fiscalmente deducibili. Nel caso della costituzione in pegno, questa deduzione è più elevata rispetto a un prelievo anticipato, che ai fini fiscali è considerato come capitale proprio e che quindi viene tassato separatamente con applicazione di un'aliquota ridotta.
- A differenza del prelievo anticipato, nel caso della costituzione in pegno il fisco non applica imposte sul capitale, le quali sono dovute soltanto nel caso di un'eventuale realizzazione forzata.

5. Esercizio del prelievo anticipato e della costituzione in pegno

- Alla SHP deve essere presentata un'apposita domanda scritta.
- Se la persona assicurata è sposata, è necessario il consenso scritto ufficialmente autenticato / attestato del/la suo coniuge.
- In caso di acquisto di un'abitazione di proprietà da parte di partner in concubinato, un prelievo anticipato e/o una costituzione in pegno sono possibili soltanto nella forma della comproprietà.
- È inoltre necessario fornire prove concrete circa la finalità d'impiego del denaro e l'uso proprio dell'immobile acquistato.

Disposizioni esecutive sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale, pagina 4

6. Obbligo d'informazione dell'istituto di previdenza e responsabilità personale dell'assicurato

Dietro apposita richiesta scritta, la SHP informa la persona assicurata circa:

- il capitale di previdenza massimo a disposizione per la proprietà di un'abitazione,
- la riduzione della prestazione a seguito di prelievo anticipato e/o realizzazione di pegno,
- l'obbligo fiscale in caso di prelievo anticipato e/o di realizzazione di pegno per quanto concerne il capitale di previdenza.

In caso di acquisto di un'abitazione di proprietà è necessario accertarsi di disporre di sufficienti mezzi propri. La nota regola empirica afferma che i costi abitativi non dovrebbero superare un terzo del reddito lordo mensile.

In ultima analisi, la decisione di avvalersi o meno di una delle possibilità suesposte, che implicano un determinato grado di rischio, oppure di lasciare intatta la previdenza professionale spetta esclusivamente alla persona assicurata. La SHP declina a tale riguardo qualsivoglia responsabilità.

Eventuali richieste e presentazioni di domande devono essere indirizzate al Segretariato:

Cassa pensione SHP, Casella postale, 8953 Dietikon 1

Tel. 044 268 90 60, info@pkshp.ch