



L'acquisto di una proprietà di abitazioni
mediante i fondi della previdenza
professionale

Promozione della proprietà di abitazioni



Swisscanto

Stiftungen/Fondations/Fondazioni

Promozione della proprietà di abitazioni

L'acquisto di una proprietà di abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale

L'acquisto di una proprietà d'abitazione in Svizzera richiede una disponibilità economica superiore rispetto a quella necessaria in altri paesi. Di norma chi concede il credito pretende che almeno il 20% del prezzo di acquisto venga pagato con mezzi propri. Questo per molte persone rappresenta un grosso ostacolo dal momento che la maggior parte del patrimonio privato è vincolata nella previdenza professionale. Il sogno di una casa propria spesso si può quindi realizzare solo facendo ricorso ai mezzi della previdenza privata per il finanziamento della proprietà d'abitazione. Si tenga presente che non è possibile prelevare il totale dei mezzi propri minimi dalla previdenza professionale. Almeno il primo 10% del prezzo d'acquisto deve infatti provenire da altre fonti (per es. liquidità o fondi del pilastro 3a).

Il presente foglio informativo fornisce informazioni sui principali punti connessi alla promozione della proprietà d'abitazioni con mezzi della previdenza professionale. Prima di acquistare un immobile vale la pena di stilare un piano finanziario individuale dettagliato nel quale può essere incluso anche l'impiego di fondi previdenziali. I nostri consulenti previdenziali e finanziari saranno lieti di aiutarvi.

Quali tipi di promozione della proprietà d'abitazioni esistono?

La previdenza professionale conosce due tipi di promozione della proprietà d'abitazioni: il prelievo anticipato e la costituzione in pegno. Nel prelievo anticipato l'avere di risparmio disponibile (la cosiddetta prestazione d'uscita) viene prelevata integralmente o in parte in contanti. Nella costituzione in pegno invece i diritti previdenziali vengono ceduti al creditore pignoratorio quale garanzia.

Per quale scopo potete utilizzare i vostri averi previdenziali?

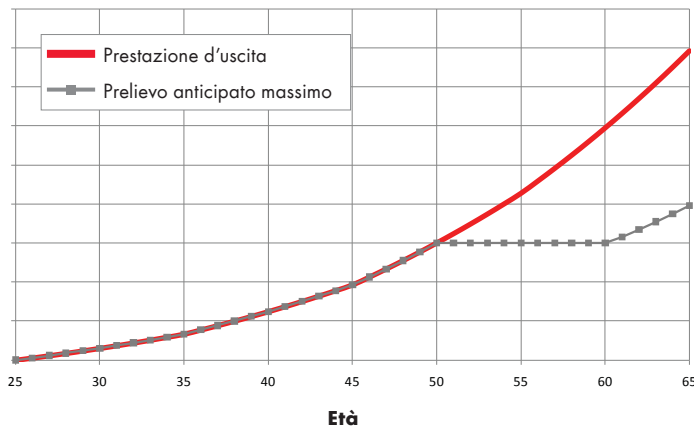
Il prelievo anticipato e la costituzione in pegno sono consentiti per l'acquisto o la costruzione di una proprietà abitativa di proprietà esclusiva o in comproprietà, nonché in proprietà comune con il coniuge o il partner registrato. Sono utilizzabili anche il rimborso di mutui ipotecari, l'acquisto di quote di partecipazione ad una cooperativa di costruzione e gli investimenti nella vostra attuale proprietà abitativa volti ad aumentarne il valore.

I mezzi possono essere utilizzati esclusivamente per proprietà d'abitazioni ad uso proprio. Ad uso proprio significa che la proprietà abitativa viene utilizzata dalla persona assicurata nel suo luogo di residenza abituale o di domicilio. A questo proposito non ha alcuna rilevanza il fatto che la residenza sia in Svizzera o all'estero. I fondi non possono tuttavia essere utilizzati per il finanziamento di case di vacanza o di seconde case.

Il prelievo anticipato

Quale importo potete prelevare anticipatamente?

Età	Prelievo anticipato massimo
fino a 50 anni	Importo della vostra attuale prestazione d'uscita
oltre 50 anni	Prestazione d'uscita all'età di 50 anni oppure la metà della prestazione d'uscita all'età del prelievo anticipato (vale il valore superiore tra i due)



Che cosa dovete considerare inoltre per il prelievo anticipato?

- Il prelievo anticipato deve ammontare ad almeno CHF 20 000.– (non applicabile per polizze di libero passaggio e per l'acquisto di partecipazioni).
- Potete richiedere un prelievo anticipato ogni cinque anni, l'ultima volta tuttavia tre anni prima del pensionamento. Se avete effettuato riscatti volontari di quote nella previdenza, potete prelevare il relativo importo per finanziare la proprietà abitativa al più presto dopo tre anni.
- Se siete sposati o vivete in unione domestica registrata il vostro partner deve acconsentire per iscritto al prelievo anticipato.

- Il versamento avviene per conto vostro direttamente al venditore o concedente del mutuo. Il versamento direttamente a voi è proibito per legge.
- Nel registro fondiario deve essere annotato che la vostra proprietà è stata finanziata con fondi previdenziali. Tale annotazione costituisce una restrizione del diritto di alienazione che garantisce che il capitale, anche in caso di successiva vendita della proprietà, venga utilizzato con una destinazione vincolata.

Quando potete o dovete rimborsare il prelievo anticipato?

- Potete rimborsare volontariamente il prelievo anticipato fino a tre anni prima del pensionamento, fino al verificarsi di un altro caso previdenziale (invalidità o decesso) oppure fino al pagamento in contanti della prestazione d'uscita. L'importo minimo del rimborso è di CHF 20 000.–.
- In caso di vendita della proprietà abitativa dovete rimborsare obbligatoriamente il prelievo anticipato all'istituto di previdenza a meno che non investiate nuovamente il capitale entro due anni in una proprietà d'abitazione ad uso proprio.
- Dovete pure rimborsare interamente e obbligatoriamente il prelievo anticipato quando desiderate effettuare riscatti volontari di quote nella previdenza.

Quali sono gli effetti fiscali di un prelievo anticipato?

L'importo prelevato anticipatamente diventa immediatamente tassabile come prestazione in capitale della previdenza professionale. Il calcolo delle imposte avviene di norma separatamente dal resto del reddito; l'ammontare delle imposte dipende dalla legislazione tributaria cantonale applicabile. Non è ammesso utilizzare per il pagamento dell'imposta l'importo prelevato anticipatamente.

Se rimborsate il prelievo anticipato, il rimborso non può essere detratto dalle imposte. Potete tuttavia richiedere all'autorità tributaria competente che vi vengano rimborsate le imposte sul prelievo anticipato che avete versato in proporzione all'ammontare del rimborso.

Che conseguenze ha un prelievo anticipato sulla copertura previdenziale?

In seguito al prelievo le prestazioni di vecchiaia vengono ridotte e possono essere nuovamente aumentate solo rimborsando il prelievo anticipato.

In base al vostro piano previdenziale un prelievo anticipato può causare anche riduzioni della copertura del rischio di invalidità o di decesso. Per compensare eventuali lacune previdenziali avete la possibilità di ricorrere a una assicurazione complementare finanziata privatamente.

Riepilogo del prelievo anticipato

I vantaggi	Gli svantaggi
<ul style="list-style-type: none">• Aumento del capitale proprio• Riduzione del carico ipotecario• Interessi debitori inferiori	<ul style="list-style-type: none">• Riduzione delle prestazioni previdenziali• Immediata tassazione del capitale• Minore deducibilità fiscale degli interessi debitori• Nessuna possibilità di riscatto prima del rimborso del prelievo anticipato

La costituzione in pegno

Quali prestazioni potete costituire in pegno?

Potete cedere al creditore pignoratizio a titolo di garanzia aggiuntiva i seguenti diritti della previdenza professionale:

- prestazioni previdenziali di vecchiaia, in caso di invalidità o decesso
- un importo fino all'ammontare della vostra attuale prestazione d'uscita. Per le persone che hanno più di 50 anni valgono le stesse limitazioni del prelievo anticipato. Per la costituzione in pegno non è previsto alcun importo minimo.

Che cosa dovete considerare inoltre per la costituzione in pegno?

- La costituzione in pegno può avvenire al più tardi tre anni prima del pensionamento.
- Affinché una costituzione in pegno abbia validità la dovete notificare per iscritto al vostro istituto di previdenza. Se siete sposati o vivete in un'unione domestica registrata è anche in questo caso necessario il consenso scritto del vostro partner.
- Se mantenete gli impegni nell'ambito dell'ammontare del mutuo ipotecario la costituzione in pegno non comporta né il pagamento di imposte né una riduzione della copertura previdenziale. Se tuttavia il pegno deve essere realizzato, ciò ha gli stessi effetti di un prelievo anticipato.
- La costituzione in pegno ha come conseguenza una limitazione delle possibilità di gestione dei vostri averi previdenziali previste dal regolamento. Così, se è coinvolta la somma costituita in pegno, nei seguenti casi è necessario il consenso del creditore pignoratizio:
 - pagamento in contanti della prestazione d'uscita
 - pagamento delle prestazioni previdenziali
 - trasferimento di una parte della prestazione d'uscita in caso di divorzio risp. di scioglimento di un'unione domestica registrata

Riepilogo della costituzione in pegno

I vantaggi	Gli svantaggi
<ul style="list-style-type: none">• Mantenimento della copertura previdenziale• Vantaggi fiscali grazie al rinvio dell'ammortamento• Minor fabbisogno di capitale proprio (è possibile aumentare il carico ipotecario)	<ul style="list-style-type: none">• Interessi debitori più elevati• Per determinate operazioni è necessario il consenso del creditore pignoratizio

Swisscanto Fondazione collettiva delle Banche Cantionali
St. Alban-Anlage 26, Casella postale 3855, 4002 Basilea
Telefono 058 280 26 66
Fax 058 280 29 77

Ulteriori informazioni su

www.swisscanto-fondazioni.ch

