

# Scheda informativa sulla promozione della proprietà di abitazioni

Dal primo gennaio 1995 è possibile prelevare o costituire in pegno il capitale di risparmio dalla cassa pensione per la proprietà abitativa per uso proprio.

**Altre domande?  
Contattateci**

+41 58 422 50 00  
info@telcopk.ch

## Basi legali

Nel dettaglio si applicano le disposizioni dei seguenti articoli:

- Art. 331d - 331e CO (Codice delle obbligazioni)
- Art. 30a - 30g e 83a LPP (legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità)

OPPA (Ordinanza sulla promozione della proprietà di abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale)

## Destinazione d'uso

I seguenti scopi autorizzano il prelievo o la costituzione in pegno dell'aver dalla previdenza professionale:

- L'acquisto di proprietà abitativa per uso proprio (casa unifamiliare o abitazione di proprietà) da destinare a proprio domicilio abituale. Non possono essere finanziate seconde case, né case per le vacanze.
- Ammortamento di ipoteche.
- Investimenti a valore aggiunto o con mantenimento del valore su proprietà abitativa per uso proprio. Il finanziamento della normale manutenzione o di mutui ipotecari non è ammesso.
- Acquisto di quote di partecipazione a una cooperativa di costruzioni abitative per immobili per uso proprio

## Requisiti

Per un **prelievo anticipato** devono essere soddisfatti congiuntamente tutti i punti descritti di seguito:

- 1) La persona che fa richiesta di prelievo anticipato deve essere assicurata attiva;
- 2) L'aver previdenziale deve essere pari ad almeno CHF 20'000.-;
- 3) Negli ultimi tre anni non sono stati eseguiti riscatti;
- 4) Negli ultimi cinque anni non sono stati effettuati prelievi anticipati;

- 5) L'età di pensionamento regolamentare deve essere dopo almeno tre anni.

Per una **costituzione in pegno** valgono le condizioni descritte di seguito:

- 1) La persona che fa richiesta di prelievo anticipato deve essere assicurata attiva;
- 2) Può essere costituito in pegno al massimo l'aver previdenziale disponibile.

## Norme speciali/aspetti amministrativi

Fino all'età di 50 anni è possibile prelevare o costituire in pegno l'intero avere previdenziale. A partire dal 50° anno di età è possibile prelevare o costituire in pegno l'importo più alto tra i due specificati di seguito:

- 1) L'intero avere risparmiato **fino all'età** di 50 anni oppure
- 2) La metà del patrimonio risparmiato **a partire dal** 50° anno di età.

Per l'acquisto di quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione di abitazioni o di partecipazioni assimilabili non è previsto un importo minimo.

Per un prelievo anticipato, oppure per una costituzione in pegno va inoltrata la richiesta «promozione della proprietà di abitazioni» compilata e sottoscritta, unitamente alla necessaria documentazione.

Qualora siano possibili un prelievo o una costituzione in pegno, Telco pk prevede l'iscrizione nel registro fondiario di una restrizione del diritto d'alienazione. Tale iscrizione impedisce la vendita degli immobili fino alla restituzione dell'importo prelevato anticipatamente.

L'effettivo versamento del prelievo anticipato avviene solamente **dopo** il trasferimento della proprietà e dell'annotazione della restrizione del diritto d'alienazione nel registro fondiario. Di conseguenza, si deve assolutamente prevedere tempo sufficiente per l'elaborazione del prelievo anticipato.

Le persone in vita sposate oppure in unione domestica registrata devono ottenere il consenso del/della proprio/a coniuge/partner. Entrambi devono quindi sottoscrivere insieme la richiesta e far autenticare le firme. Le persone non sposate devono allegare alla richiesta un certificato ufficiale dello stato civile.

## Conseguenze

### Prelievo anticipato

Con il versamento dell'aveve di vecchiaia si riducono la rendita di vecchiaia presumibile o il capitale di vecchiaia al momento del pensionamento. In base al piano previdenziale, possono risultare considerevolmente ridotte anche le prestazioni assicurative per invalidità (rendita d'invalidità e rendita per i figli), oppure in caso di decesso (rendita per il partner convivente, rendita per gli orfani e capitale di decesso). Qualora intendesse compensare le perdite assicurative, saremo lieti di fornirle un'assicurazione complementare.

Vanno pagate le imposte sul capitale prelevato al momento del versamento. Per tale pagamento non può, però, essere utilizzato l'aveve previdenziale versato. L'importo delle imposte è stabilito dal Cantone dove si risiede; l'ufficio delle contribuzioni competente può fornirle informazioni più precise.

La persona assicurata deve inoltre farsi carico dei costi di iscrizione nel registro fondiario (restrizione del diritto d'alienazione).

Prima di poter effettuare nuovi riscatti soggetti ad agevolazioni fiscali deve essere restituito l'intero prelievo anticipato. Al momento del rimborso la persona assicurata può comunque farsi rimborsare le imposte versate. Tale richiesta deve essere presentata entro tre anni dal rimborso.

Il rimborso può avvenire in un'unica soluzione o ratealmente. I rimborsi rateali devono essere pari ad almeno CHF 10'000.—.

In caso di ammortamento di un'ipoteca occorre tenere presente che questa operazione può incidere sull'imposta sul reddito

Qualora l'immobile venga venduto, oppure non sia più il proprio domicilio, il prelievo anticipato va rimborsato. Analogamente, ciò si applica anche alle quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione di abitazioni.

## Costituzione in pegno

È possibile costituire in pegno un importo fisso, oppure tutti i diritti sulle prestazioni previdenziali attuali e future.

La costituzione in pegno offre i vantaggi specificati di seguito:

- 1) La costituzione in pegno è esente da imposte.
- 2) L'intera copertura previdenziale resta invariata (eccezione: realizzazione del pegno).
- 3) È possibile effettuare riscatti con agevolazioni fiscali.

In numerosi contratti di pegno lei accetta automaticamente il versamento dell'aveve di vecchiaia in caso di prestazione o di pensionamento. In altre parole, il creditore pignoratizio stabilisce se, in caso di esigibilità di una prestazione previdenziale (invalidità o decesso oppure pensionamento), la prestazione venga versata come rendita o capitale.

## Realizzazione del pegno

Nel caso della realizzazione del pegno si verifica una situazione simile a quella del prelievo anticipato:

- Si applicano imposte all'importo realizzato.
- I riscatti degli ultimi tre anni vengono elaborati (fiscalmente) a ritroso. Ciò significa che i vantaggi sull'imposta sul reddito vengono richiesti retroattivamente dall'ufficio delle contribuzioni.