

Informazioni riguardanti la promozione della proprietà d'abitazioni con fondi della previdenza professionale

Dall'entrata in vigore il 1° gennaio 1995 della legge federale sul libero passaggio nella previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LFLP) gli assicurati hanno la possibilità di utilizzare una parte della loro previdenza professionale per finanziare la proprietà d'abitazioni. Un simile impiego degli averi della cassa pensioni comporta tuttavia delle conseguenze dal punto di vista previdenziale.

Qualora sia possibile utilizzare i fondi della previdenza professionale per un finanziamento, l'assicurato deve essere in grado di sostenere l'onere finanziario (tassi ipotecari, costi di ammortamento, spese accessorie).

Le disposizioni legali sulla promozione della proprietà d'abitazioni contemplano due possibilità. Da un lato è prevista la costituzione in pegno e dall'altra il prelievo anticipato delle prestazioni di previdenza o delle prestazioni di libero passaggio.

Qual è lo scopo della promozione della proprietà d'abitazioni?

La promozione della proprietà d'abitazioni consente agli assicurati di utilizzare una parte dei loro fondi della previdenza professionale per finanziare la proprietà d'abitazioni ad uso proprio. I fondi possono essere impiegati per:

- l'acquisto e la costruzione di una proprietà d'abitazioni;
- adempiere agli obblighi di ammortamento;
- l'ammortamento facoltativo di ipoteche;
- l'acquisto di partecipazioni a una cooperativa di costruzione di abitazioni o partecipazioni simili.

I fondi della previdenza professionale non possono essere utilizzati invece per finanziare la manutenzione ordinaria della proprietà d'abitazioni o per pagare i tassi ipotecari.

Che cosa s'intende per proprietà d'abitazioni (clausole legali)?

In linea generale, l'acquisto della proprietà d'abitazioni con il sostegno finanziario dei fondi della cassa pensioni viene riconosciuto dalla legge come forma di previdenza. Il legislatore ha tuttavia deciso di definire una serie di obblighi e restrizioni.

Sono da osservare specialmente le disposizioni seguenti:

- certificazione dell'uso proprio e personale della proprietà d'abitazioni;
- definizione dei limiti quantitativi e temporali del prelievo anticipato e l'eventuale rimborso dello stesso;
- consenso scritto del/della coniuge;
- tassazione immediata del prelievo anticipato;
- registrazione della restrizione del diritto d'alienazione nel registro fondiario;
- versamento e termini del prelievo anticipato.

Che cosa s'intende per uso proprio?

È considerato uso proprio l'utilizzazione da parte dell'assicurato nel suo luogo di domicilio o di dimora abituale.

Se l'assicurato prova che l'utilizzazione non è temporaneamente possibile, la locazione è autorizzata in questo periodo.

Limiti quantitativi?

Per finanziare la proprietà d'abitazione la persona assicurata dispone di un importo pari al massimo alla prestazione di libero passaggio proveniente dalla previdenza professionale obbligatoria e sovraobbligatoria.

Gli assicurati di oltre 50 anni possono prelevare al massimo la prestazione di libero passaggio a cui avrebbero avuto diritto all'età di 50 anni, oppure, se è superiore, la metà della prestazione di libero passaggio cui hanno diritto al momento del prelievo.

L'importo minimo per il prelievo anticipato ammonta a 20 000 franchi e tale importo minimo. L'importo minimo per il rimborso del prelievo anticipato ammonta a 10 000 franchi.

Limiti temporali?

Il prelievo anticipato può essere richiesto ogni cinque anni. La persona assicurata può tuttavia chiedere il prelievo anticipato soltanto fino a tre anni prima della nascita del diritto regolamentare alle prestazioni di vecchiaia, vale a dire, fino al compimento dei 62 anni.

Come possono essere utilizzati i fondi?

La persona assicurata può prelevare i fondi tramite un cosiddetto «prelievo anticipato» oppure «costituire in pegno» i propri diritti alle prestazioni di libero passaggio o alle prestazioni di previdenza.

La costituzione in pegno

Gli obiettivi principali della costituzione in pegno sono:

- maggiore sicurezza nei confronti dei creditori ipotecari;
- possibile conseguimento di sconti sugli interessi su ipoteche subordinate;
- rinvio dei pagamenti degli ammortamenti

La costituzione in pegno non porta quindi a un aumento del capitale proprio. In altre parole, non è possibile incrementare i fondi propri non disponibili o insufficienti.

Il prelievo anticipato

Il prelievo anticipato fornisce all'acquirente di proprietà d'abitazioni un «vero capitale proprio». Il prelievo anticipato, che può essere richiesto più volte, funge da fonte di finanziamento supplementare. Con il prelievo anticipato l'assicurato si assume al contempo tuttavia anche la responsabilità esclusiva per l'utilizzazione dei fondi di previdenza prelevati anticipatamente.

Effetti sulle prestazioni di previdenza:

La costituzione in pegno non è altro che capitale di previdenza vincolato alla casa di proprietà a cui può eventualmente attingere il creditore ipotecario. Il fondo rimane quindi nella cassa pensioni. La costituzione in pegno non ha alcun effetto diretto sulle prestazioni di previdenza fintanto non avviene alcuna realizzazione del pegno.

Al momento del prelievo anticipato i fondi della cassa pensioni vengono spostati dalla cassa pensioni alla proprietà d'abitazioni. Conseguentemente si riducono le rispettive prestazioni assicurate.

La responsabilità delle prestazioni di previdenza ridotte non ricade ora più sulla cassa pensioni bensì sulla persona stessa che effettua il prelievo anticipato. Le prestazioni aumentano di nuovo solo dopo l'avvenuto rimborso del prelievo anticipato. L'importo in franchi e nei singoli casi dipende dall'età al momento del rimborso nonché dall'ammontare dell'importo da rimborsare

Come può essere invocato un prelievo anticipato o una costituzione in pegno?

Per richiedere il prelievo anticipato/la costituzione in pegno, la persona assicurata deve consegnare il formulario «Richiesta per il prelievo anticipato/la costituzione in pegno dei fondi della previdenza professionale» all'istituto di previdenza. In tal caso si tratta di comprovare a quali scopi saranno utilizzati tali fondi.

Su richiesta, l'istituto di previdenza informa gli assicurati in merito:

- ai capitali di previdenza a loro disposizione per la proprietà d'abitazioni;
- alla riduzione della prestazione legata a un prelievo anticipato o a una realizzazione del pegno;
- alla possibilità di colmare una lacuna riconducibile al prelievo anticipato o alla realizzazione del pegno.

Certamente siamo in ogni momento a disposizione dei nostri assicurati per dare loro ulteriori informazioni.

Come viene garantito lo scopo di previdenza?

L'istituto di previdenza versa l'importo per la promozione della proprietà d'abitazioni al mutuante, venditore o notaio. Non sono ammessi pagamenti diretti agli assicurati.

Nel registro fondiario viene inoltre menzionata una cosiddetta «restrizione del diritto d'alienazione» che assicura un eventuale obbligo di rimborso di un prelievo anticipato all'istituto di previdenza.

È possibile cancellare tale menzione dal registro fondiario?

La persona assicurata o i suoi eredi possono richiedere la cancellazione della menzione nel registro fondiario nei casi seguenti:

- tre anni prima della nascita del diritto regolamentare alle prestazioni di vecchiaia;
- in seguito al verificarsi di un altro caso di previdenza;
- in caso di pagamento in contanti della prestazione d'uscita;
- in caso di rimborso del prelievo anticipato (facoltativo o obbligatorio).

Rimborso facoltativo?

La persona assicurata può rimborsare in qualsiasi momento l'importo prelevato anticipatamente ma al più tardi entro tre anni prima della nascita del diritto regolamentare a prestazioni di vecchiaia, fino al verificarsi di un caso di previdenza o fino al pagamento in contanti della prestazione d'uscita.

Rimborso obbligatorio:

L'importo prelevato dev'essere rimborsato dall'assicurato o dai suoi eredi all'istituto di previdenza, qualora:

- la proprietà d'abitazioni sia alienata;
- diritti economicamente equivalenti a un'alienazione siano concessi sulla proprietà d'abitazioni;
- nessuna prestazione di previdenza sia esigibile in caso di decesso dell'assicurato.

In caso di alienazione della proprietà d'abitazioni, 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.

Quali conseguenze comporta il rimborso?

In caso di rimborso, l'istituto di previdenza conferisce alla persona assicurata un diritto alle prestazioni rispettivamente più alto conformemente al proprio regolamento.

In caso di rimborso del prelievo anticipato o dell'importo della realizzazione del pegno, la persona assicurata può esigere il rimborso delle imposte pagate con il prelievo anticipato o la realizzazione del pegno. L'istituto di previdenza annuncia il rimborso entro 30 giorni all'amministrazione federale delle contribuzioni.

Che cosa accade se la persona assicurata passa a un altro istituto di previdenza?

L'attuale istituto di previdenza deve informare quello nuovo se e in quale misura la persona assicurata ha fatto valere un prelievo anticipato. L'istituto di previdenza annuncia al creditore pignoratorio a chi e in che misura è stata trasferita la prestazione d'uscita.

Che cosa accade in caso di mancanza di liquidità della fondazione?

L'istituto di previdenza versa il prelievo anticipato al più tardi sei mesi dopo che l'assicurato ha fatto valere la sua pretesa. Se tuttavia viene compromessa la liquidità dell'istituto di previdenza è possibile rimandare il versamento.

Quali costi amministrativi risultano in caso di prelievo anticipato o costituzione in pegno?

Per realizzare il prelievo anticipato chiediamo una tassa amministrativa di 400 franchi per ogni caso. In tale importo sono inclusi i costi per la menzione della restrizione del diritto di alienazione. Per elaborare una costituzione in pegno chiediamo il pagamento di una tassa amministrativa di 200 franchi per ogni caso. Tali tasse vengono messe in conto separatamente e devono essere versate prima del pagamento del prelievo anticipato o della conferma della costituzione in pegno.