

Prospetto informativo per l'attuazione della promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale

1. Basi legali

1.1. Condizioni preliminari

I fondi della previdenza professionale possono essere utilizzati per gli scopi seguenti:

- acquisto e costruzione di un'abitazione;
- acquisizione di partecipazioni a proprietà d'abitazioni;
- restituzione di un prestito ipotecario;
- finanziamento di lavori di ristrutturazione o di lavori importanti di altro genere che conferiscono un plusvalore all'abitazione.

Non è consentito il finanziamento della manutenzione ordinaria né degli interessi ipotecari. È permesso finanziare un solo immobile alla volta. L'immobile finanziato deve essere destinato all'uso proprio (sono esclusi residenze secondarie e appartamenti di vacanza).

1.2. Immobili ammessi

È considerata un'abitazione in proprietà l'immobile che soddisfa le condizioni seguenti:

Immobili ammessi

- appartamento
- casa unifamiliare

Forme ammesse (possesso diretto)

- proprietà
- comproprietà, segnatamente la comproprietà per piani
- diritto di superficie per sé stante e permanente

Partecipazioni ammesse (possesso indiretto)

- acquisto di quote di partecipazione ad una cooperativa di costruzione di abitazioni;
- acquisto di azioni di una società anonima di locatari;
- concessione di un mutuo parziario ad un organismo di costruzione di utilità pubblica.

1.3. Utilizzo / Condizioni preliminari

Vi sono due modalità di utilizzo: il prelievo anticipato e la costituzione in pegno dei diritti alla previdenza. Presupposto necessario è una piena capacità lavorativa.

1.4. Importo minimo e massimo / Termini

Fino all'età di 50 anni l'importo massimo disponibile per la promozione della proprietà d'abitazioni corrisponde all'intera prestazione di uscita acquisita. Dopo l'età di 50 anni è disponibile al massimo la prestazione di uscita acquisita all'età di 50 anni oppure la metà della prestazione di uscita al momento del prelievo anticipato. Al posto della prestazione di uscita, è anche possibile costituire in pegno le prestazioni di previdenza.

È possibile far uso del prelievo anticipato al massimo fino a 3 anni prima che insorga il diritto alle prestazioni di vecchiaia. Il prelievo anticipato può essere ripetuto più volte. L'importo minimo del

prelievo anticipato ammonta a Fr. 20'000.- (nel caso delle quote di partecipazione, è consentito anche il prelievo di un importo inferiore). È necessario attendere almeno 5 anni tra un prelievo anticipato e l'altro. Per il prelievo anticipato e la costituzione in pegno occorre il consenso scritto del coniuge.

1.5. Riduzione delle prestazioni

Le prestazioni assicurate vengono ridotte in misura corrispondente alle prestazioni previdenziali prelevate anticipatamente o costituite in pegno. Si raccomanda agli assicurati di far verificare la propria situazione previdenziale ed eventualmente stipulare privatamente un'assicurazione sostitutiva. I costi di tale assicurazione complementare sono a carico dell'assicurato.

1.6. Restrizione dell'alienazione

Al fine di garantire lo scopo previdenziale, in caso di prelievo anticipato o di costituzione in pegno, nel registro fondiario viene iscritta una restrizione che specifica che, in caso di alienazione dell'abitazione, l'importo prelevato anticipatamente deve essere rimborsato alla cassa pensioni. La restrizione del diritto di alienazione può essere fatta radiare dall'assicurato solo dopo il rimborso del prelievo anticipato, ma in ogni caso al più tardi entro tre anni prima che insorga il diritto alla prestazione di vecchiaia.

La cassa pensioni informa dettagliatamente gli assicurati sulle possibilità e le conseguenze della promozione della proprietà d'abitazioni mediante l'uso dei fondi della previdenza professionale. È pure responsabile dell'attuazione e della sorveglianza delle misure da prendere, basate sul regolamento emanato dal Consiglio di fondazione per l'attuazione della legge sulla promozione della proprietà d'abitazioni.

2. **La promozione della proprietà d'abitazioni e le imposte**

2.1. Tassazione

Il prelievo anticipato e la costituzione in pegno comportano la tassazione concomitante dell'avere di previdenza. È possibile richiedere informazioni in merito all'ammontare di tali imposte all'autorità fiscale competente. L'assicurato deve assolutamente conservare la notifica di tassazione.

2.2. Rimborso delle imposte

In caso di rimborso del prelievo anticipato, l'importo delle imposte pagate sarà restituito, senza interessi. Se è stato effettuato più di un prelievo anticipato, al momento del rimborso di tali prelievi le imposte sono restituite nell'ordine dei prelievi anticipati ricevuti. Il medesimo ordine viene rispettato se la pratica interessa più di un Cantone.

Per ottenere la restituzione delle imposte occorre inviare una domanda scritta all'autorità fiscale che le ha rimosse. Il richiedente deve allegare i giustificativi che attestino:

- l'avvenuto rimborso;
- il capitale di previdenza investito nell'abitazione in proprietà;
- le imposte pagate a Confederazione, Cantone e Comune.

3. **Rimborso del prelievo anticipato**

3.1. Rimborso obbligatorio

L'importo prelevato deve essere rimborsato all'istituto di previdenza dall'assicurato o dai suoi eredi se:

- la proprietà dell'abitazione viene alienata;
- sulla proprietà dell'abitazione vengono concessi diritti economicamente equivalenti a un'alienazione oppure
- non è dovuta alcuna prestazione previdenziale al momento del decesso dell'assicurato.

3.2. Rimborso volontario

L'assicurato può rimborsare l'importo ricevuto in qualsiasi momento. Il rimborso è autorizzato:

- fino a tre anni prima della nascita del diritto alle prestazioni di vecchiaia;
- fino al verificarsi di un altro caso di previdenza; oppure
- fino al pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio.

3.3. Disposizioni generali

Se, entro un termine di due anni, l'assicurato intende reinvestire il ricavato dell'alienazione nella proprietà della sua nuova abitazione, per un importo equivalente al prelievo anticipato, può trasferire tale importo ad un istituto di libero passaggio.

In caso d'alienazione della proprietà dell'abitazione, 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. Per il calcolo del ricavato non vengono presi in considerazione i mutui accesi nei due anni precedenti la vendita della proprietà in abitazione, a meno che la persona assicurata non dimostri che erano necessari per finanziare la sua abitazione in proprietà.

In caso di rimborso, l'istituto di previdenza concede all'assicurato il diritto a prestazioni più elevate, conformemente al proprio regolamento.