

10% di
sconto

Ristrutturazione in vista?

Usfruite di condizioni speciali sull'assicurazione costruzioni di Zurich. Maggiori informazioni all'indirizzo zurich.ch/vita-partner



Finanziamento della proprietà d'abitazioni con i fondi previdenziali

Per la costruzione o l'acquisto di una proprietà d'abitazioni a uso proprio è possibile usare i fondi della previdenza professionale.

Quali fondi potete utilizzare?

Fino a tre anni prima del pensionamento potete utilizzare i fondi:

- della previdenza professionale obbligatoria e sovraobbligatoria
- delle polizze di libero passaggio e dei conti di libero passaggio

per costruire o acquistare una proprietà d'abitazioni a uso proprio, se non è già subentrato un altro caso di previdenza (invalidità). I fondi possono essere riscossi (prelievo anticipato) o utilizzati come garanzia per l'accensione di un'ipoteca (costituzione in pegno).

Cosa si intende per proprietà d'abitazioni a uso proprio?

Significa che la proprietà d'abitazioni deve essere utilizzata da voi stessi nel vostro luogo di domicilio o di dimora abituale (in Svizzera o all'estero). Non potete affittare la proprietà a terzi, a meno che non possiate dimostrare che non potete farne uso personalmente per un periodo di tempo limitato.

Per quali scopi potete utilizzare i vostri fondi e per quali non lo potete fare?

Sono ammessi la costruzione o l'acquisto di un appartamento o di una casa unifamiliare dove risiedere personalmente. Non è ammesso il finanziamento di un'abitazione di vacanza o di una seconda abitazione, né l'acquisto di terreni non edificati, il finanziamento della manutenzione in corso di una proprietà preesistente o il pagamento di interessi.

Sono ammessi anche i seguenti casi:

- costruzione o acquisto di proprietà esclusiva, comproprietà (p.es. una proprietà per piani), proprietà comune con il coniuge/partner registrato o diritto di superficie autonomo e permanente
- ammortamento di ipoteche
- acquisto di quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione d'abitazioni o di azioni di una società anonima di locatari
- il regolamento della cooperativa deve prevedere che i fondi previdenziali utilizzati per l'acquisto delle quote all'uscita dalla cooperativa siano trasferiti ad altra cooperativa di costruzione, società di costruzioni

(di cui viene usata un'abitazione) o istituto di previdenza professionale.

Quanto denaro potete riscuotere e quando?

In linea di principio potete richiedere un prelievo per la proprietà d'abitazioni ogni cinque anni. I prelievi anticipati possono essere richiesti solo fino a tre anni prima del pensionamento. L'importo minimo è di CHF 20'000, escluse le quote di partecipazione in cooperative di costruzione, polizze di libero passaggio o averi su un conto di libero passaggio.



L'importo massimo dipende dall'età. Fino a 50 anni è possibile ottenere l'importo della prestazione d'uscita attuale. In seguito, il prelievo massimo può corrispondere al prelievo anticipato massimo a 50 anni o alla metà della prestazione di uscita al momento del prelievo. Può essere prelevato l'importo massimo tra i due. A partire dai 50 anni si tiene conto dei prelievi anticipati già effettuati e dei rimborsi.

Quando e a chi vengono versati i fondi prelevati anticipatamente?

Dopo aver presentato i giustificativi necessari, la Fondazione versa il prelievo anticipato dopo al massimo sei mesi direttamente al venditore, al costruttore, al mutuante, alla cooperativa di costruzione ecc. I fondi non sono versati direttamente a voi. → [Lista di controllo Promozione della proprietà d'abitazioni – Certificati per il prelievo anticipato di fondi previdenziali](#) → [Domanda di prelievo anticipato di fondi previdenziali per promozione della proprietà d'abitazioni](#)

Potete trasferire un prelievo anticipato già effettuato se cedete l'attuale proprietà d'abitazioni per acquistarne una nuova. → [Domanda di trasferimento di un attuale prelievo anticipato nell'ambito della promozione della proprietà d'abitazioni](#)

Che effetti ha il prelievo anticipato sulla previdenza?

Un prelievo anticipato incide sulle prestazioni di vecchiaia, morte e invalidità. Dopo il pensionamento, la rendita di vecchiaia viene decurtata in base al prelievo anticipato. In caso di prestazione, le rendite di invalidità o di decesso vengono ridotte in base al piano previdenziale. La Fondazione vi fornirà informazioni sulla riduzione delle prestazioni previ-

denziali. Con un'assicurazione complementare per l'invalidità o il decesso potete evitare le perdite nella vostra copertura del rischio. I relativi costi sono tuttavia a carico vostro. Saremo lieti di fornirvi la nostra consulenza.

Quando si possono e quando si devono rimborsare i fondi prelevati anticipatamente?

Potete rimborsare il prelievo anticipato in qualsiasi momento prima del pensionamento, prima dell'insorgere di un altro caso di previdenza (invalidità, decesso) oppure prima del pagamento in contanti della prestazione di uscita. L'importo minimo del rimborso è di CHF 10'000. In casi specifici voi o i vostri eredi dovete effettuare il rimborso, per esempio nei seguenti casi:

- la proprietà d'abitazioni viene venduta;
- vengono concessi dei diritti sulla proprietà d'abitazioni economicamente equiparabili a una vendita;
- in caso di decesso non giunge a scadenza alcuna prestazione previdenziale (p.es. la rendita per convivente).

Se vendete la proprietà d'abitazioni, dovete rimborsare i fondi prelevati per l'ammontare del ricavo della vendita, ovvero il prezzo di vendita detratti i debiti garantiti da ipoteca e le tasse imposte per legge sulla vendita.

Quali norme fiscali si applicano in caso di prelievo anticipato?

I prelievi anticipati sono tassati come prestazione in capitale della previdenza. La tassazione è di norma separata dal resto del reddito. Se restituite interamente o in parte il prelievo anticipato, potete richiedere il rimborso delle imposte versate al momento del prelievo senza interessi. Il diritto al rimborso decade tre anni dopo la restituzione.

Che legame c'è tra riscatto volontario e prelievo anticipato?

Potete incrementare i vostri averi di previdenza con i riscatti volontari. In questo caso, per i tre anni successivi non potrete chiedere le relative prestazioni sotto forma di prelievo anticipato. Un prelievo anticipato per l'acquisto di una proprietà d'abitazioni può compromettere la detraibilità fiscale dei riscatti degli ultimi tre anni. Se invece avete scelto il prelievo anticipato, potete effettuare un riscatto solo dopo aver rimborsato il prelievo anticipato.

Quali alternative esistono al prelievo anticipato?

Quando si accende un'ipoteca per l'acquisto di una proprietà d'abitazioni, è possibile usare le prestazioni previdenziali di vecchiaia, invalidità e morte oppure l'aver di previdenza fino all'ammontare della prestazione d'uscita attuale (costituzione in pegno). In caso di costituzione in pegno del vostro avere di previdenza vale lo stesso importo massimo e lo stesso limite d'età del prelievo anticipato. → [Dichiarazione di consenso per una costituzione in pegno di fondi previdenziali per la promozione della proprietà d'abitazioni](#)

A differenza del prelievo anticipato, la banca può ridurre la copertura previdenziale solo in caso di realizzazione del pegno, p.es. se non riuscite più a gestire l'ipoteca e la banca utilizza i vostri averi previdenziali per estinguere il debito.

Tra le conseguenze si distingue tra realizzazione del pegno della prestazione di uscita e delle prestazioni previdenziali:

- Se avete impiegato la prestazione d'uscita, questa andrà persa. Gli effetti sono gli stessi del prelievo anticipato, soprattutto il decurtamento delle prestazioni di vecchiaia.
- Se avete impiegato il patrimonio previdenziale, si perdono le rendite o la prestazione di capitale utilizzate. La realizzazione del pegno in questo caso è possibile solo se le prestazioni previdenziali sono giunte a scadenza.

Quali costi dovrete sostenere?

Per le spese amministrative di un prelievo anticipato, per il momento le vengono addebiti CHF 400, più la tassa per annotazioni nel registro fondiario. Qualora optasse per una costituzione in pegno, saranno prelevate spese per l'iscrizione nel registro fondiario solo nel caso di una realizzazione del pegno.

Importante

Questo promemoria ha mera funzione informativa. Fanno fede il regolamento previdenziale della vostra Fondazione, le disposizioni della LPP e della relativa ordinanza.

Avete domande?

L'Help Point LPP (telefono 0800 80 80 80) è a completa disposizione dal lunedì al venerdì, dalle 8.00 alle 18.00, per tutte le domande in materia.

