

Promozione della proprietà d'abitazioni (PPA)

Per finanziare una casa propria si possono utilizzare i fondi risparmiati nella previdenza professionale. Di seguito rispondiamo alle domande più importanti.

Domande generali

❏ Cosa si intende con il termine «promozione della proprietà d'abitazioni»?

La Legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP) consente di utilizzare i fondi del 2° pilastro in due modi diversi per il finanziamento di una proprietà d'abitazioni ad uso proprio: i fondi possono essere **prelevati anticipatamente o costituiti in pegno**.

❏ Che cosa si intende per «ad uso proprio»?

I fondi del 2° pilastro possono essere prelevati anticipatamente o costituiti in pegno unicamente ad uso proprio della persona assicurata. Si considera uso proprio l'utilizzo della proprietà d'abitazioni da parte della persona assicurata al domicilio o nel luogo di dimora abituale.

❏ A che cosa devo prestare attenzione in caso di comproprietà?

In caso di comproprietà per il calcolo dell'eventuale importo del prelievo anticipato viene considerata solo la quota di comproprietà della persona assicurata.

Esempio (comproprietà 50%/50%):

Prezzo di acquisto:	CHF 1'000'000.-
Ipoteca:	CHF 700'000.-
Differenza:	CHF 300'000.-

Prelievo anticipato massimo possibile: CHF 150'000.-* (50% della differenza di CHF 300'000.-)

❏ Quali sono gli scopi di impiego ammessi?

I fondi del 2° pilastro possono essere prelevati anticipatamente o costituiti in pegno per:

- l'acquisto e la costruzione della proprietà d'abitazioni ad uso proprio;
- i lavori di rinnovo e di ristrutturazione alla proprietà d'abitazioni ad uso proprio;
- l'ammortamento di un'ipoteca;
- l'acquisto di quote di partecipazione a cooperative di costruzione di abitazioni o di partecipazioni analoghe.

❏ Quali scopi di impiego sono esclusi?

- Il finanziamento di case di vacanza o residenze secondarie;
- l'acquisizione di terreno edificabile;
- la manutenzione di immobili e il pagamento di interessi ipotecari;
- il finanziamento delle spese notarili;
- il finanziamento di spese di prenotazione.

⚙ **Esiste un importo massimo?**

Sì, fino al 50° anno di età la persona assicurata può prelevare o costituire in pegno l'importo massimo dell'attuale prestazione di uscita. Dopo questo limite di età la persona assicurata può prelevare o costituire in pegno al massimo la prestazione di uscita cui avrebbe avuto diritto all'età di 50 anni oppure la metà dell'attuale prestazione di uscita.

⚙ **Fino a quale età può essere chiesto un prelievo anticipato o una costituzione in pegno?**

L'età limite per la richiesta di un prelievo anticipato o una costituzione in pegno è 62 anni.

⚙ **Come posso presentare una domanda?**

I moduli per la presentazione della domanda si trovano sul nostro sito Internet publica.ch (rubrica «La vostra previdenza» > «Temi previdenziali» > «Proprietà d'abitazioni»). Per ulteriori domande è a disposizione la persona di contatto presso PUBLICA.

⚙ **Ho bisogno del consenso di un'altra persona?**

Le persone assicurate coniugate (anche se separate) necessitano del consenso scritto del/la coniuge con firma autenticata. In caso di unione domestica registrata è necessaria la firma autenticata del/la partner.

⚙ **Come deve essere effettuata l'autenticazione?**

L'autenticazione può avvenire come segue:

- autenticazione presso la sede di PUBLICA a Berna in presenza di un consulente alla clientela (annunciarsi all'indirizzo elettronico info@publica.ch) oppure
- autenticazione da parte di un notaio *oppure*
- autenticazione da parte di un Comune *oppure*
- autenticazione da parte dell'Ambasciata svizzera o del Consolato svizzero competente.

La persona che fornisce il proprio consenso deve sempre provare la propria identità con un documento personale valido corredato da una fotografia (passaporto, carta d'identità, licenza di condurre). Inoltre, la firma deve essere apposta di proprio pugno in loco.

⚙ **A quanto ammontano le tasse di elaborazione?**

Le tasse ammontano a:

- CHF 350.- per l'elaborazione della richiesta di un prelievo anticipato o di un trasferimento del prelievo anticipato;
- CHF 100.- per l'elaborazione della richiesta di una costituzione in pegno;
- CHF 400.- per l'elaborazione della richiesta di un prelievo anticipato in combinazione con l'elaborazione della richiesta di una costituzione in pegno;
- CHF 400.- per l'elaborazione della richiesta di un trasferimento del prelievo anticipato in combinazione con l'elaborazione della richiesta di un prelievo anticipato o di una costituzione in pegno.

⚙ **Che cosa succede in caso di divorzio o scioglimento giudiziale di un'unione domestica registrata?**

Un prelievo anticipato effettuato è considerato parte integrante della prestazione di uscita, la quale deve essere divisa secondo le disposizioni del Codice civile svizzero (CC) e della Legge sul libero passaggio (LFLP).

Per il trasferimento di una parte della prestazione di uscita in seguito a divorzio o scioglimento giudiziale dell'unione domestica registrata, in caso di una costituzione in pegno è necessario il consenso scritto del creditore pignoratizio.

☐☐☐ **Che cosa succede se esco da PUBBLICA?**

Se la persona assicurata si affilia a un altro istituto di previdenza o di libero passaggio, PUBBLICA informa il nuovo istituto in merito al prelievo anticipato effettuato. Eventuali ulteriori rimborsi devono essere effettuati al nuovo istituto. PUBBLICA informa il nuovo istituto anche in merito a una costituzione in pegno effettuata. Inoltre PUBBLICA comunica al registro fondiario (prelievo anticipato) o al creditore pignoratizio (costituzione in pegno) il cambiamento di istituto.

In caso di pagamento in contanti della prestazione di uscita è necessario il consenso scritto del creditore pignoratizio.

Prelievo anticipato

Esiste un importo minimo per un prelievo anticipato?

Sì, l'importo minimo per un prelievo anticipato ammonta a CHF 20'000.- (eccezioni: acquisto di quote di partecipazione a cooperative di costruzione di abitazioni o di partecipazioni analoghe).

Le mie prestazioni di uscita e di previdenza vengono ridotte in caso di prelievo anticipato?

Sì, il prelievo anticipato determina una riduzione delle prestazioni di uscita e di previdenza. Una simulazione a tale riguardo può essere richiesta presso la propria persona di contatto oppure effettuata autonomamente nel portale assicurati (publica.ch/mypublica). Per evitare riduzioni delle prestazioni in caso di decesso e invalidità, è consigliabile stipulare un'assicurazione complementare presso una compagnia di assicurazione a scelta.

Quali misure verranno adottate in caso di un prelievo anticipato al fine di garantire lo scopo previdenziale?

In caso di un prelievo anticipato o di una realizzazione di pegno della prestazione di uscita intera o parziale, una restrizione del diritto di alienazione viene menzionata nel registro fondiario (per gli immobili in Svizzera), al fine di garantire lo scopo previdenziale. La restrizione del diritto di alienazione garantisce che l'importo venga restituito all'istituto di previdenza in caso di alienazione dalla proprietà d'abitazioni e in caso di negozi giuridici economicamente comparabili.

Le quote di partecipazione a cooperative di costruzione di abitazioni o di partecipazioni analoghe devono essere depositate presso PUBLICA al fine di garantire lo scopo previdenziale.

Quali termini bisogna rispettare per il pagamento del prelievo anticipato?

Per versare l'importo del prelievo anticipato, PUBLICA dispone di un termine di sei mesi a partire dal ricevimento della richiesta completa (comprensiva di tutti i documenti necessari). È consigliabile pianificare per tempo l'inoltro della domanda, in modo da poter rispettare i termini di pagamento. Se al momento della richiesta del prelievo anticipato sussiste già una costituzione in pegno, per il versamento del prelievo anticipato è necessario il consenso scritto del creditore pignoratorio, qualora sia interessata la somma costituita in pegno.

Non appena PUBLICA dispone della domanda completa, le tasse di elaborazione saranno fatturate.

Il pagamento del prelievo anticipato non è effettuato a favore della persona assicurata, bensì direttamente a favore del suo creditore (p. es. venditore, mutuante). Dopo il pagamento del prelievo anticipato, PUBLICA invia alla persona assicurata un certificato di previdenza con i rispettivi dati assicurativi aggiornati.

Dopo quanto tempo è possibile effettuare un ulteriore prelievo anticipato?

Ulteriori prelievi possono essere fatti valere ogni cinque anni dopo l'ultimo prelievo anticipato effettuato.

Posso effettuare un prelievo anticipato dopo un riscatto in PUBLICA?

In linea di principio sì, ma bisogna tenere conto che le prestazioni risultanti dal riscatto non possono essere oggetto di un prelievo anticipato per la durata di tre anni. Inoltre è presumibile che per i riscatti effettuati meno di tre anni prima del prelievo anticipato non sia e/o fosse ammessa una deduzione fiscale.

☒ Il prelievo anticipato viene tassato?

Sì, PUBBLICA deve annunciare il pagamento del prelievo anticipato all'Amministrazione federale delle contribuzioni entro 30 giorni. Sulla base di tale comunicazione le autorità fiscali si occupano della relativa tassazione dovuta alla Confederazione, al Cantone e al Comune. La persona assicurata deve pagare con mezzi propri le imposte risultanti dal prelievo anticipato.

L'entità dell'aliquota di imposta dipende dal domicilio fiscale. Per ulteriori informazioni a tale riguardo contatti l'autorità fiscale cantonale competente.

Se la persona assicurata abita all'estero, PUBBLICA dedurrà l'imposta alla fonte direttamente dal prelievo anticipato e la verserà alle autorità fiscali.

☒ Quando devo rimborsare il mio prelievo anticipato? Esistono eccezioni?

Nei casi seguenti viene applicato l'obbligo di rimborso:

- in caso di alienazione della proprietà d'abitazioni (l'obbligo di rimborso si limita all'ammontare del ricavato, che si compone di regola dal prezzo di vendita, detratti i debiti ipotecari e i tributi legali cui è soggetto il venditore);
- in caso di conferimento di diritti alla proprietà d'abitazioni che equivalgono economicamente ad un'alienazione (p. es. usufrutto o il diritto esclusivo di abitazione);
- in caso di decesso della persona assicurata qualora non sia esigibile nessuna prestazione di previdenza.

Nei casi seguenti non sussiste alcun obbligo di rimborso:

- se la proprietà d'abitazioni viene venduta e il ricavato della vendita viene reinvestito entro un termine di due anni in una proprietà d'abitazioni ad uso proprio per un importo equivalente al prelievo anticipato (per questo lasso di tempo il rispettivo importo può essere trasferito ad un istituto di libero passaggio);
- se al decesso della persona assicurata è esigibile una prestazione di previdenza.

☒ Fino a quando è possibile il rimborso facoltativo del prelievo anticipato?

Un rimborso facoltativo del prelievo anticipato è possibile:

- fino al compimento del 65° anno di età;
- fino al verificarsi di un caso di previdenza (vecchiaia, invalidità o decesso);
- fino al pagamento in contanti della prestazione di uscita.

L'importo minimo del rimborso ammonta a CHF 10'000.- (se il saldo del prelievo anticipato non ancora restituito è inferiore a CHF 10'000.-, il rimborso dev'essere effettuato in un unico versamento). Il rimborso in rate mensili non è possibile.

☒ Quali effetti comporta il rimborso del prelievo anticipato a livello fiscale?

PUBLICA deve annunciare il rimborso del prelievo anticipato all'Amministrazione federale delle contribuzioni entro 30 giorni. Inoltre, PUBBLICA conferma per iscritto il rimborso del prelievo anticipato alla persona assicurata. Con questo attestato la persona assicurata può farsi restituire dall'autorità fiscale competente le imposte pagate al momento del prelievo anticipato. Il diritto al rimborso delle imposte pagate decade dopo tre anni dal rimborso del prelievo anticipato.

Il rimborso del prelievo anticipato non può essere dedotto dal reddito imponibile.

Costituzione in pegno

☒ Quali sono gli effetti di una costituzione in pegno?

Grazie alla costituzione in pegno dei fondi del 2° pilastro in determinati casi è possibile ottenere un prestito ipotecario più elevato oppure una riduzione degli interessi. Per quanto concerne il 2° pilastro una costituzione in pegno non comporta di per sé una riduzione delle prestazioni di uscita e/o di previdenza e neanche un obbligo fiscale. Soltanto un'eventuale realizzazione del pegno determina una riduzione delle prestazioni di uscita e/o di previdenza e l'insorgenza dell'obbligo fiscale.

☒ Quali tipi di costituzione in pegno esistono?

Esistono i due seguenti tipi di costituzione in pegno (è anche possibile una combinazione delle due varianti):

- costituzione in pegno del diritto alle prestazioni di previdenza (durante la vecchiaia, in caso di invalidità o decesso): una realizzazione del pegno è possibile soltanto dopo l'insorgere di un caso di previdenza e a condizione che debbano essere versate prestazioni di previdenza;
- costituzione in pegno della prestazione di uscita intera o in parte: una realizzazione del pegno è possibile a condizione che una prestazione di uscita sia disponibile, ovvero che non sia insorto alcun caso di previdenza.

☒ Come si comunica la costituzione in pegno a PUBBLICA?

La persona assicurata deve presentare domanda mediante il modulo per la costituzione in pegno. Occorre tenere conto del fatto che PUBBLICA potrà prendere una decisione in merito alla concessione della costituzione in pegno solamente dopo la ricezione del modulo di richiesta debitamente compilato.

☒ È possibile un'ulteriore costituzione in pegno?

In linea di principio ulteriori costituzioni in pegno sono possibili.

☒ In quali casi è necessario il consenso scritto del creditore pignoratizio?

Il consenso scritto del creditore pignoratizio è necessario, a condizione che sia interessata la somma costituita in pegno, nei seguenti casi:

- in caso di pagamento in contanti della prestazione di uscita;
- in caso di pagamento della prestazione di previdenza;
- in caso di trasferimento, in seguito a divorzio o scioglimento giudiziale dell'unione, di una parte della prestazione di uscita;
- in caso di pagamento del prelievo anticipato, se sussiste già una costituzione in pegno.
- Se il creditore pignoratizio rifiuta di concedere il proprio consenso, PUBBLICA deve garantire l'importo corrispondente. In questo caso, in determinate circostanze sarà un tribunale a decidere sull'impiego dell'importo garantito.

☒ Quali sono le conseguenze di una realizzazione del pegno?

La realizzazione del pegno è soggetta ad imposta come il prelievo anticipato. Si distinguono i seguenti effetti in materia di diritto previdenziale:

- In caso di realizzazione di un pegno su una parte o sulla totalità della prestazione di uscita, tale prestazione sarà ridotta nella misura della parte realizzata (= ricavo della realizzazione del pegno). Le prestazioni di previdenza si riducono in misura corrispettiva. Una restrizione del diritto di alienazione deve essere menzionata nel registro fondiario (per gli immobili in Svizzera). Le disposizioni esplicative in merito al rimborso del prelievo anticipato sono applicabili per analogia anche al rimborso del ricavo della realizzazione del pegno.

- In caso di realizzazione di un pegno sul diritto alle prestazioni di previdenza, le prestazioni di previdenza vengono ridotte in maniera corrispondente al ricavo della realizzazione del pegno. Nel registro fondiario non viene menzionata alcuna restrizione del diritto di alienazione, dato che a seguito dell'insorgere del caso di previdenza un rimborso del ricavo della realizzazione del pegno non è più possibile.