

Regolamento promozione della proprietà abitativa

Promozioni della proprietà abitativa con mezzi della previdenza professionali

ÖKK

Regolamento per la promozione della proprietà abitativa

Promozione della proprietà abitativa con fondi
della previdenza professionale

Indice

1. Condizioni generali

- 1.1. Impiego di fondi previdenziali per la proprietà abitativa
- 1.2. Scopo d'impiego ammesso
- 1.3. Proprietà abitative legittimate
- 1.4. Forme riconosciute di proprietà abitativa
- 1.5. Forme riconosciute di partecipazioni
- 1.6. Uso personale
- 1.7. Consenso del coniuge

2. Prelievo anticipato

- 2.1. Importo minimo del prelievo anticipato
- 2.2. Ammontare massimo del prelievo anticipato
- 2.3. Frequenza dei prelievi anticipati
- 2.4. Versamento del prelievo anticipato
- 2.5. Riduzione delle prestazioni previdenziali
- 2.6. Restituzione del prelievo anticipato

3. Costituzione in pegno

- 3.1. Ammontare massimo della costituzione in pegno
- 3.2. Consenso del detentore del pegno
- 3.3. Realizzazione del pegno

4. Garanzia dello scopo previdenziale

- 4.1. Iscrizione nel registro fondiario
- 4.2. Quote di partecipazione e simili

5. Richiesta e comprova

- 5.1. Richiesta di prelievo anticipato o di costituzione in pegno
- 5.2. Comprova

6. Condizioni fiscali

- 6.1. Notifica all'Amministrazione federale delle contribuzioni
- 6.2. Obbligo fiscale immediato
- 6.3. Rimborso dell'imposta
- 6.4. Registrazione

7. Informazione

- 7.1. Informazioni tramite la Fondazione
- 7.2. Consulenza aggiuntiva

8. Partecipazione alle spese

- 8.1. Tasse
- 8.2. Amministrazione

9. Decisione in merito all'impiego

- 9.1. Richiesta di fondi previdenziali

1. Condizioni generali

1.1. Impiego di fondi previdenziali per la proprietà abitativa

Secondo le condizioni della LPP e del codice delle obbligazioni sulla promozione della proprietà abitativa, fino a tre anni prima del diritto alle prestazioni di vecchiaia, la persona assicurata ha la possibilità di

- prelevare anticipatamente un importo fino all'ammontare della propria prestazione di libero passaggio
- cedere in pegno il diritto alle prestazioni previdenziali oppure un importo fino all'ammontare della propria prestazione di libero passaggio.

1.2. Scopo d'impiego ammesso

Il prelievo anticipato o la costituzione in pegno sono autorizzati per la proprietà abitativa ad uso proprio in Svizzera e all'estero per

- l'acquisto o la costruzione di tale proprietà abitativa
- le partecipazioni a proprietà abitativa
- l'ammortamento di prestiti ipotecari.

L'impiego per altri scopi, quali per esempio la manutenzione ordinaria della proprietà oppure il pagamento di interessi ipotecari, non è ammesso.

I fondi della previdenza professionale possono essere impiegati contemporaneamente soltanto per un oggetto.

1.3. Proprietà abitative legittimate

Si considerano proprietà abitativa

- l'appartamento
- la casa unifamiliare.

1.4. Forme riconosciute di proprietà abitativa

Quali forme di proprietà abitativa riconosciute si considerano

- la proprietà unica
- la comproprietà (proprietà per piani)
- la proprietà complessiva fra coniugi
- il diritto di superficie indipendente e durevole.

La presente enumerazione è esaustiva.

1.5. Forme riconosciute di partecipazioni

Quali forme di partecipazione riconosciute si considerano

- le quote di partecipazione
- le azioni di una società per azioni di locatori
- la concessione di un diritto paritario ad un detentore di edilizia abitativa di pubblica utilità

La presente enumerazione è esaustiva.

1.6. Uso personale

La proprietà abitativa deve essere utilizzata dalla persona assicurata al proprio domicilio civile o al proprio luogo di dimora abituale. Se l'utilizzo di tale proprietà da parte della persona assicurata risultasse temporaneamente non possibile (p. es. in caso di assenza per motivi personali o per ragioni di salute), durante tale periodo la locazione dell'oggetto è lecita.

1.7. Consenso del coniuge

Se la persona assicurata è coniugata, per il prelievo anticipato o la costituzione in pegno, è richiesto il consenso scritto dal suo coniuge.

2. Prelievo anticipato

2.1. Importo minimo del prelievo anticipato

Il prelievo anticipato minimo ammonta a CHF 20'000. Tale importo minimo non vale per l'acquisto di quote di partecipazione a società cooperative edilizie oppure ad altre partecipazioni legittimate.

2.2. Ammontare massimo del prelievo anticipato

Fino ai 50 anni può essere prelevato un importo fino all'ammontare della prestazione di libero passaggio.

Dopo i 50 anni può essere ritirato al massimo l'importo maggiore di quelli determinati secondo a) e b)

- a) della prestazione di libero passaggio a 50 anni
 - aumentata di eventuali restituzioni dopo tale età
 - diminuita di eventuali prelievi anticipati o costituzioni in pegno dopo tale età.
- b) della metà della differenza tra la prestazione di libero passaggio al momento del prelievo anticipato e la prestazione di libero passaggio già impiegata fino a quel momento per la proprietà abitativa.

2.3. Frequenza dei prelievi anticipati

Il prelievo anticipato può essere richiesto ogni cinque anni.

2.4. Versamento del prelievo anticipato

La Fondazione versa il prelievo anticipato al più tardi sei mesi dopo che questo è stato richiesto. Se per motivi di liquidità il versamento non è possibile o esigibile entro tale termine, esso avviene in base ad un ordinamento delle priorità stabilito dalla Fondazione ed approvato dall'Autorità di vigilanza. Dietro esibizione dei rispettivi giustificativi, il pagamento si effettua direttamente al creditore della persona assicurata.

2.5. Riduzione delle prestazioni previdenziali

In virtù delle disposizioni tecnico-assicurative e regolamentari, con il prelievo anticipato si riduce contemporaneamente il diritto alle prestazioni previdenziali. Allo scopo di colmare la lacuna assicurativa subentrante con il prelievo anticipato, la persona assicurata ha la facoltà di concludere a proprie spese un'assicurazione complementare.

2.6. Restituzione della prestazione previdenziale

L'importo prelevato va rimborsato dalla persona assicurata risp. dai suoi eredi alla Fondazione, se

- la proprietà abitativa viene alienata
- se vengono ascritti a tale proprietà abitativa dei diritti che dal punto di vista economico sono parificabili ad una alienazione
- in caso di decesso della persona assicurata non è dovuta nessuna prestazione previdenziale.

Dal punto di vista previdenziale, il trasferimento della proprietà abitativa ad una persona beneficiaria non è considerato alienazione. Per questa persona vale comunque l'identica limitazione d'alienazione come per la persona assicurata.

Per le alienazioni della proprietà abitativa, l'obbligo di restituzione si limita al ricavato. Per ricavato s'intende il prezzo di vendita, meno i debiti garantiti da ipoteca e le tasse addebitate all'alienante per legge. Gli obblighi per prestiti assunti nel corso dei due anni precedenti l'alienazione sono dedotti unicamente nella misura in cui la persona assicurata dimostri che essi erano necessari al finanziamento della propria proprietà abitativa.

Se entro due anni, la persona assicurata desidera reinvestire il ricavato realizzato in occasione dell'alienazione della proprietà abitativa nella misura del prelievo anticipato, essa può versare tale importo ad una istituzione di libero passaggio.

La persona assicurata ha inoltre la possibilità di rimborsare facoltativamente alla Fondazione l'importo prelevato.

Il diritto al rimborso sussiste

- fino a tre anni prima del diritto alle prestazioni di vecchiaia
- fino al subentrare di un altro caso previdenziale, oppure
- fino al pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio.

L'importo minimo della restituzione ammonta a CHF 20'000. Se il prelievo scoperto ammonta a meno di tale importo, la restituzione deve avvenire con versamento unico.

Con la restituzione il diritto alle prestazioni previdenziali secondo le disposizioni tecnico-assicurativo e regolamentare aumenta.

3. Costituzione in pegno

3.1. Ammontare massimo della costituzione in pegno

Prima dei 50 anni, un importo può essere costituito in pegno al massimo fino all'ammontare della prestazione di libero passaggio al momento della realizzazione del pegno.

Dopo i 50 anni può essere ritirato al massimo l'importo maggiore di quelli determinati secondo a) e b)

a) della prestazione di libero passaggio a 50 anni

- aumentata di eventuali rimborsi dopo tale età
- diminuita di eventuali prelievi anticipati o costituzioni in pegno dopo tale età.

b) della metà della differenza tra la prestazione di libero passaggio al momento del prelievo anticipato e la prestazione di libero passaggio già impiegata fino a quel momento per la proprietà abitativa.

Per la costituzione in pegno di prestazioni previdenziali non ci attuano limitazioni nell'importo.

3.2. Consenso del detentore del pegno

Nella misura in cui ciò concerne la somma del pegno, è richiesto il consenso scritto del detentore del pegno per

- il pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio
- il versamento di prestazioni previdenziali
- il trasferimento di una parte della prestazione di libero passaggio all'istituzione previdenziale del coniuge divorziato in occasione di un divorzio.

Se il detentore del pegno nega il proprio consenso, l'importo viene assicurato dalla Fondazione. Il giudice decide in merito al diritto del detentore del pegno.

3.3. Realizzazione del pegno

In occasione della realizzazione del pegno prima di un caso previdenziale oppure prima del versamento in contanti della prestazione di libero passaggio, subentrano gli effetti del prelievo anticipato (cfr. cifra 2).

4. Garanzia dello scopo previdenziale

4.1. Iscrizione nel registro fondiario

La persona assicurata o i suoi eredi possono alienare la proprietà abitativa unicamente sotto riserva della cifra 2.6.

Tale limitazione nell'alienazione deve essere iscritta a registro fondiario. L'iscrizione viene annunciata dalla Fondazione all'ufficio del registro fondiario competente, contemporaneamente al versamento del prelievo anticipato, risp. alla realizzazione del pegno dell'aver previdenziale.

Su disposizione della persona assicurata, l'iscrizione può essere cancellata

- tre anni prima del diritto alle prestazioni di vecchiaia
- dopo il subentrare di un altro caso previdenziale
- in caso di versamento della prestazione di libero passaggio in contanti
- dopo la restituzione dell'importo alla Fondazione oppure ad una istituzione di libero passaggio

4.2. Quote di partecipazione e simili

L'acquisizione di quote di partecipazione di una società cooperativa edilizia con mezzi della previdenza non è ammesso, se il regolamento della società cooperativa edilizia prevede che al momento dell'uscita dalla società cooperativa i fondi previdenziali impiegati dalla persona assicurata vengano versati o a un'altra società cooperativa edilizia o a un altro detentore di proprietà abitativa, di cui la persona assicurata utilizza per se un appartamento, oppure ancora che vengano trasferiti ad una istituzione della previdenza professionale. Questa disposizione vale parimenti per le partecipazioni a società per azioni di locatori o ad altri detentori di proprietà abitativa d'utilità pubblica.

Se la persona acquisisce quote di partecipazione di una società cooperativa edilizia o analoga, essa è tenuta a depositarle presso la Fondazione.

5. Richiesta e comprova

5.1. Richiesta di prelievo anticipato o di costituzione in pegno

La persona assicurata è tenuta a notificare alla Fondazione tempestivamente e in forma scritta la richiesta di prelievo anticipato risp. la costituzione in pegno (Formulario «Richiesta di prelievo anticipato / di costituzione in pegno»).

5.2. Comprova

La persona assicurata deve produrre sufficiente documentazione sullo scopo d'impiego dei fondi della previdenza professionale e sull'investimento degli stessi in una proprietà abitativa da lei utilizzata per se. Essa mette a disposizione della Fondazione tutti i documenti necessari per verificare il diritto (p. es. contratto di compravendita, contratto di mutuo, attestazione notarile per la proprietà abitativa all'estero).

6. Condizioni fiscali

6.1. Notifica all'Amministrazione federale delle contribuzioni

La Fondazione notifica il prelievo anticipato o la realizzazione del pegno relativi alla prestazione di libero passaggio, nonché la restituzione di importi all'Amministrazione federale delle contribuzioni.

6.2. Obbligo fiscale immediato

Il prelievo anticipato e il ricavato ottenuto da una realizzazione del pegno dell' avere previdenziale è fiscalmente immediatamente imponibile quale prestazione previdenziale in capitale. L'imposta non può essere conteggiata con l' avere previdenziale, vale a dire che va pagata con altri mezzi della persona assicurata.

6.3. Rimborso dell'imposta

In caso di restituzione dell' avere previdenziale o del ricavato dalla realizzazione del pegno, la persona assicurata può richiedere entro tre anni il rimborso dell'importo d'imposta a suo tempo pagato per la prestazione in capitale. L'importo d'imposta pagato viene restituito senza interessi. Trascorsi i tre anni, il diritto alla restituzione si estingue. Per rivendicare la restituzione dell'importo d'imposta è necessario inoltrare una richiesta scritta all'autorità fiscale che ha effettuato la tassazione. Va aggiunta un'attestazione per

- il rimborso
- il capitale previdenziale investito nella proprietà abitativa
- gli importi d'imposta pagati alla confederazione, al cantone e al comune per il prelievo anticipato o la realizzazione del pegno.

6.4. Registrazione

L'Amministrazione federale delle contribuzioni registra i prelievi anticipati, le realizzazioni del pegno e le restituzioni notificate. Su richiesta scritta, essa certifica alla persona assicurata lo stato del capitale previdenziale investito nella proprietà abitativa e la rinvia all'autorità competente per il rimborso dell'imposta pagata.

7. Informazione

7.1. Informazioni tramite la Fondazione

Su richiesta scritta oppure in occasione della richiesta del prelievo anticipato risp. della costituzione in pegno, la Fondazione informa la persona assicurata

- sul capitale previdenziale disponibile per la proprietà abitativa
- per quanto attiene alle modalità del prelievo anticipato e della costituzione in pegno
- in merito alla riduzioni di prestazioni connesse al prelievo anticipato risp. alla realizzazione del pegno
- sull'obbligo fiscale in relazione al prelievo anticipato risp. alla realizzazione del pegno
- in occasione della restituzione del prelievo anticipato circa il diritto al rimborso dell'imposta pagata ed ai termini da rispettare.

7.2. Consulenza aggiuntiva

La persona assicurata riceve dalla Fondazione le informazioni essenziali che le permettono di prendere una decisione materiale

in merito all'impiego dei fondi della previdenza professionale per la proprietà abitativa. Per informazioni aggiuntive concernenti l'acquisto e il finanziamento della proprietà abitativa, nonché gli aspetti fiscali, la persona assicurata può rivolgersi alla propria banca oppure al proprio consulente fiscale.

8. Partecipazione alle spese

8.1. Tasse

Tasse, tributi ed altri costi in relazione ad un prelievo anticipato o ad una costituzione in pegno a favore di terzi (p. es. per l'iscrizione a registro fondiario, per il deposito di quote di partecipazione, ecc.) sono a carico della persona assicurata.

8.2. Amministrazione

La Fondazione è autorizzata a richiedere alla persona assicurata una partecipazione alle spese per gli oneri amministrativi supplementari in merito al prelievo anticipato risp. alla costituzione in pegno. Tali spese sono calcolate in virtù al tempo effettivamente impiegato.

9. Decisione in merito all'impiego

9.1. Richiesta di fondi della previdenza

La decisione della persona assicurata di attingere a fondi della previdenza professionale per l'acquisto della proprietà abitativa, dovrebbe essere ben ponderata. Il prelievo anticipato permette infatti alla persona assicurata di investire più capitale proprio nella proprietà abitativa. Da una parte essa ha la possibilità di procurarsi ulteriori mezzi propri, dall'altra essa ha inoltre la possibilità di ridurre il capitale di terzi (ipoteca) ed il carico d'interessi. La costituzione in pegno permette di regola un capitale di terzi più elevato (ipoteca), la rinuncia risp. la proroga dell'ammortamento del debito ipotecario o di una agevolazione d'interesse per quanto riguarda l'ipoteca di rango superiore.

Il prelievo anticipato e la realizzazione del pegno causano però anche una riduzione delle prestazioni previdenziali. Ciò significa che nella vecchiaia, in caso d'incapacità al guadagno o di decesso, la persona assicurata risp. i suoi familiari ricevono meno danaro dalla previdenza professionale. La persona assicurata dovrebbe quindi attingere a fondi della previdenza professionale unicamente se il mantenimento dello standard di vita abituale risulta essere comunque garantito oppure se riesce a compensare la perdita di prestazioni con altre coperture previdenziali.

Va inoltre evidenziato come il capitale previdenziale investito nella proprietà abitativa sia connesso a rischi più elevati rispetto al capitale investito dalla Fondazione in maniera differenziata. Attraverso il prelievo anticipato risp. la realizzazione del pegno possono inoltre insorgere alla persona assicurata degli svantaggi fiscali.

ÖKK

PUNTI SUL SICURO CON ÖKK.

0800 822 022

OFFERTA ONLINE

www.oekk.ch

E-MAIL

unternehmen@oekk.ch