

com Plan

A modern interior space featuring a dark red wall. On the wall, there is a framed picture of a boat on the water. To the left, a black floor lamp stands next to a dark grey chair with a brown seat. In the center, a light-colored chair is positioned. To the right, a window with white curtains is visible. The floor is covered with a grey carpet.

Promozione della proprietà d'abitazione

Valida dal
1° gennaio 2024

Il presente documento è ottenibile anche
in tedesco, francese e inglese.

Introduzione

La Legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP) ti consente di utilizzare fondi della Cassa pensione per il finanziamento della proprietà d'abitazione ad uso proprio. Ciò può avvenire sotto forma di prelievo anticipato o di costituzione in pegno.

Nelle pagine seguenti rispondiamo ai quesiti principali riguardanti la promozione della proprietà d'abitazione con fondi della previdenza professionale. Tutte le designazioni personali impiegate nel presente opuscolo si riferiscono sia al genere femminile, sia a quello maschile.

Indice delle parole chiave

Parola chiave	Pagina(e)
Autenticazione	7
Calcolo di controllo	17-18
Cambio della cassa pensione	9
Caso di previdenza	9-10
Consenso	7-8, 14
Costituzione in pegno	13-15
Divorzio / Scioglimento dell'unione domestica registrata	8-9
Età	6
Fonti	19
Formalità	6-8, 17
Importo (minimo/massimo)	6
Imposte	11-12
Invalidità	9, 13
Pensionamento	9
Persona di contatto	6
Prelievo anticipato	6-12
Presupposti	5-7
Realizzazione del pegno	14
Restrizione del diritto di alienazione	11, 13
Richiesta	6-8
Rimborso	11-12
Ristrutturazioni / Rinnovi	5
Scadenze	7
Scopo d'impiego	5
Tasse	8
Uscita	9
Uso proprio	5
Vantaggi e svantaggi	15
Versamento	7

Cosa si intende per «promozione della proprietà d'abitazione»?

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 proprietà d'abitazione ad uso proprio: puoi **prelevare anticipatamente** oppure **costituire in pegno** i fondi.

Un'ulteriore base legale è rappresentata dall'Ordinanza sulla promozione della proprietà d'abitazione mediante i fondi della previdenza professionale (OPPA).

Cosa si intende per «uso proprio»?

Puoi prelevare anticipatamente e/o costituire in pegno i fondi del 2° pilastro soltanto per uso proprio. Per uso proprio si intende l'utilizzazione della proprietà d'abitazione da parte tua nel tuo luogo di domicilio o di dimora abituale.

Quali scopi di impiego sono ammessi?

Puoi prelevare anticipatamente e/o costituire in pegno i fondi del 2° pilastro per:

- l'acquisto e la costruzione di proprietà d'abitazione ad uso proprio;
- investimenti di valorizzazione o conservazione del valore della proprietà d'abitazione ad uso proprio (ad esempio l'intera cucina, ma non singoli apparecchi);
- l'ammortamento di un'ipoteca;
- l'acquisto di quote di partecipazione in cooperative di costruzione di abitazioni o di partecipazioni simili.

Quali scopi di impiego sono esclusi in particolare?

- Il finanziamento di case di vacanza, residenze secondarie e oggetti di reddito;
- l'acquisto di terreno edificabile senza un progetto di costruzione concreto;
- gli investimenti di lusso nella proprietà d'abitazione ad uso proprio (ad esempio piscina, sauna);
- il finanziamento di proprietà d'abitazione con usufrutto o diritto d'abitazione a carico dell'oggetto;
- la manutenzione ordinaria di immobili e il pagamento di interessi ipotecari;
- il finanziamento delle spese notarili;
- il finanziamento di spese di prenotazione;
- il finanziamento di prestazioni proprie.

Esiste un importo massimo?

Sì. Fino al tuo 50° compleanno puoi prelevare o costituire in pegno un importo corrispondente al massimo avere di vecchiaia. Dopo questo limite di età puoi prelevare o costituire in pegno al massimo l'aver di vecchiaia all'età di 50 anni oppure la metà dell'aver di vecchiaia. Gli importi applicabili a te sono riportati sul tuo certificato di previdenza.

comPlan effettua inoltre un calcolo di controllo per evitare un finanziamento eccessivo. In tal modo garantiamo che i fondi della previdenza professionale non siano impiegati per uno scopo diverso da quello previsto.

Nell'allegato trovi esempi di calcolo di controllo.

Esiste un importo minimo per il prelievo anticipato?

Sì. L'importo minimo per un prelievo anticipato ammonta a CHF 20 000 (eccezioni: acquisto di quote di partecipazione in cooperative di costruzione di abitazioni e di partecipazioni simili).

L'importo da versare viene addebitato al restante avere previdenziale in proporzione all'aver di vecchiaia ai sensi dell'art. 15 LPP. Il versamento avviene in base al seguente ordine:

- 1) conto prefinanziamento pensionamento anticipato
- 2) conto supplementare
- 3) conto di vecchiaia

Fino a che età posso richiedere un prelievo anticipato o una costituzione in pegno?

Puoi richiedere un prelievo anticipato o una costituzione in pegno fino a 3 anni prima

Come posso presentare una richiesta?

Trovi il modulo di richiesta su [comPlan Online](#). In caso di domande puoi rivolgerti anche alla tua persona di contatto presso comPlan.

Ho bisogno del consenso di un'altra persona?

Se sei sposato o vivi in un'unione domestica registrata (anche se separato) è necessario il consenso scritto del coniuge o del partner registrato. La firma deve essere autenticata da un pubblico ufficiale.

Come deve essere effettuata l'autenticazione?

L'autenticazione può essere effettuata:

- da un notaio oppure
- dal comune di domicilio oppure
- dall'Ambasciata svizzera o dal Consolato svizzero competente.

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

Quali termini bisogna rispettare per il versamento del prelievo anticipato?

La tassa per il prelievo anticipato deve essere pagata allo stesso momento in cui inoltri la tua domanda a comPlan. Il versamento può essere eseguito soltanto dopo che sono stati inoltrati tutti i documenti (incl. versamento della tassa) oppure al più presto al momento del trapasso di proprietà (art. 656 CCS – Iscrizione nel registro fondiario).

Ti consigliamo di pianificare per tempo la presentazione della richiesta affinché i termini di pagamento possano essere rispettati.

Se al momento della richiesta del prelievo anticipato sussiste già una costituzione in pegno PPA, per il versamento del prelievo anticipato è necessario il consenso scritto del creditore pignoratorio qualora fosse interessata la somma costituita in pegno.

L'importo del prelievo anticipato non viene versato a te, bensì direttamente al creditore (ad es. venditore o banca) oppure a un notaio. Dopo il versamento del prelievo anticipato riceverai da comPlan il tuo certificato di previdenza aggiornato.

Dopo quanto tempo è possibile effettuare un ulteriore prelievo anticipato?

Ulteriori prelievi anticipati presso lo stesso istituto di previdenza sono possibili di volta in volta al più presto cinque anni dopo l'ultimo prelievo anticipato effettuato.

Posso effettuare un prelievo anticipato dopo un riscatto?

In linea di principio sì, ma tale operazione comporta conseguenze dal profilo del diritto fiscale. Le prestazioni risultanti dal riscatto non possono essere oggetto di un prelievo anticipato per un periodo di 3 anni.

In caso di inosservanza di tale disposizione, le deduzioni fiscali dei riscatti effettuati meno di 3 anni prima del prelievo anticipato vengono annullate. Ciò significa che devi pagare a posteriori le corrispondenti imposte oppure che le relative deduzioni non sono più ammesse.

A quanto ammontano le tasse amministrative?

Le tasse ammontano a:

- CHF 500 per ogni prelievo anticipato per proprietà di abitazione incl. i costi della registrazione nel registro fondiario;
- CHF 600 per ogni trasferimento di un prelievo esistente ad un nuovo oggetto incl. i costi della registrazione nel registro fondiario;
- CHF 300 per ogni costituzione in pegno per proprietà di abitazione.

La tassa è a tuo carico e deve essere pagata allo stesso momento in qui viene inoltrata la domanda a comPlan.

Eventuali costi per una cancellazione nel registro fondiario sono a tuo carico. Al momento della ricezione, la relativa fattura dell'ufficio del registro fondiario viene inoltrata a te per il pagamento diretto.

Che cosa succede se chiedo il divorzio risp. lo scioglimento giudiziale della mia 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 (CCS) 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.

La questione principale in caso di divorzio è se rimani proprietario dell'immobile. Se rimani proprietario dell'immobile che hai finanziato ma non ci vivi più, se l'occupazione da parte del proprietario è valido finché almeno un membro della famiglia con diritto alle prestazioni per i superstiti di comPlan risiede nell'immobile o l'immobile è affittato a terzi, il prelievo anticipato non deve essere rimborsato.

Che cosa succede se esco da comPlan?

Se ti affili a un altro istituto di previdenza o di libero passaggio, comPlan provvede a inviare una comunicazione scritta sul prelievo anticipato al nuovo istituto di previdenza affinché possa vigilare sull'ulteriore osservanza delle disposizioni di legge. Il nuovo istituto di previdenza riceve anche tutti i documenti rilevanti.

I tuoi eventuali rimborsi successivi perverranno al nuovo istituto e saranno accreditati al tuo avere di previdenza. comPlan informa il nuovo istituto anche in merito a una costituzione in pegno. Inoltre comPlan comunica al creditore pignoratizio il cambiamento di istituto.

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

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

1. Pensionamento (ritiro)

Il prelievo anticipato di fondi della previdenza professionale comporta una riduzione delle prestazioni di vecchiaia assicurate (rendita/capitale di vecchiaia nonché rendite per figli di pensionati) e delle aspettative correlate (rendita per coniugi o convivente nonché rendita per orfani in caso di decesso del beneficiario della rendita).

2. Invalidità

In quanto membro attivo di comPlan non subirai alcuna decurtazione delle prestazioni di invalidità assicurate.

Se hai effettuato un prelievo anticipato nell'ambito della promozione della proprietà d'abitazione (PPA) e successivamente diventi invalido, la prestazione di vecchiaia da versare a partire dal raggiungimento dell'età pensionabile di riferimento viene ridotta proporzionalmente.

Se passi a un altro istituto di previdenza, dopo il trasferimento è possibile – a causa del prelievo anticipato PPA – che lì vengano ridotte anche le prestazioni di invalidità assicurate.

3. Decesso

Le rendite per superstiti assicurate non sono soggette a riduzioni presso comPlan. Nel calcolo del capitale di decesso supplementare il prelievo anticipato viene dedotto dal capitale.

Se passi ad un altro istituto di previdenza, è invece possibile che in seguito al prelievo anticipato PPA lì vengano ridotte anche le prestazioni in caso di decesso assicurate.

La stipulazione di un'assicurazione privata contro i rischi in caso di decesso può essere opportuna (a prescindere dall'assicurazione presso comPlan).
I premi sono a tuo carico.

Una lista delle società di assicurazione sulla vita sottoposte alla vigilanza dell'Ufficio federale delle assicurazioni private può essere richiesta al seguente indirizzo o scaricata/consultata direttamente tramite il link sottostante:

Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA
Laupenstrasse 27
CH – 3003 Berna
Telefono: +41 31 327 91 00
E-mail: info@finma.ch

www.finma.ch

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

In caso di un prelievo anticipato o di una realizzazione del pegno della prestazione di uscita intera o parziale, nel registro fondiario viene menzionata una restrizione del diritto di alienazione (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 vendita della proprietà d'abitazione e in caso di negozi giuridici economicamente comparabili.

Un'eventuale vendita dell'immobile è pertanto possibile soltanto previo consenso di comPlan. comPlan si riserva inoltre il diritto di esigere regolarmente un certificato di domicilio.

Al fine di garantire lo scopo previdenziale, devi depositare presso comPlan le quote di partecipazione in una cooperativa di costruzione di abitazioni e di partecipazioni analoghe.

Il prelievo anticipato viene tassato?

Sì, comPlan deve annunciare il versamento 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.

Il prelievo anticipato viene tassato separatamente dal resto del reddito, con un'aliquota ridotta. L'entità dell'aliquota d'imposta dipende dal domicilio fiscale, dallo stato civile, dalla confessione e dall'ammontare del prelievo anticipato.

Per ulteriori informazioni al riguardo rivolgiti all'autorità fiscale cantonale competente.

Le imposte risultanti dal prelievo anticipato devono essere pagate con mezzi propri.

Se sei assoggettato alle imposte all'estero, comPlan detrarrà l'imposta alla fonte direttamente dal prelievo anticipato e la verserà alle autorità fiscali. A seconda del paese di residenza, puoi richiedere il rimborso dell'imposta alla fonte se in quel paese hai pagato regolarmente le imposte sul prelievo anticipato.

Quando devo rimborsare il mio prelievo anticipato? Quali eccezioni sono previste?

Nei casi seguenti sussiste l'obbligo di rimborso:

- in caso di alienazione della proprietà d'abitazione (l'obbligo di rimborso si limita all'ammontare del ricavato, che di norma equivale al prezzo di vendita detratti i debiti ipotecari e i tributi legali cui è soggetto il venditore);
- in caso di concessione di diritti sulla proprietà d'abitazione economicamente equivalenti a un'alienazione (ad es. usufrutto o diritto esclusivo di abitazione);
- se l'abitazione viene disdetta presso la cooperativa di costruzione di abitazioni o una partecipazione simile;
- se al decesso della persona assicurata non è esigibile nessuna prestazione di previdenza.

Nei casi seguenti non sussiste alcun obbligo di rimborso:

- se la proprietà d'abitazione viene venduta e il ricavato della vendita viene reinvestito entro un termine di 2 anni in una proprietà d'abitazione ad uso proprio per un importo equivalente al prelievo anticipato (per questo lasso di tempo il rispettivo importo può essere trasferito a un istituto di libero passaggio);
- se al decesso della persona assicurata è esigibile una prestazione di previdenza.

Fino a quando è possibile un rimborso facoltativo del prelievo anticipato?

Un rimborso facoltativo del prelievo anticipato è possibile:

- fino al raggiungimento dell'età di riferimento per il pensionamento
- fino al verificarsi di un caso di previdenza (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.

Il rimborso del prelievo anticipato viene accreditato alla parte obbligatoria e a quella sovra obbligatoria dell'aver di vecchiaia in proporzione al prelievo anticipato.

Quali effetti comporta il rimborso del prelievo anticipato a livello di previdenza?

Il rimborso del prelievo anticipato comporta un aumento delle prestazioni di vecchiaia.

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

comPlan deve annunciare il rimborso del prelievo anticipato all'Amministrazione federale delle contribuzioni entro 30 giorni.

Inoltre, comPlan ti conferma per iscritto il rimborso del prelievo anticipato. Con questo attestato puoi farti restituire dall'autorità fiscale competente le imposte che hai pagato al momento del prelievo anticipato. Il diritto alla restituzione delle imposte pagate decade dopo 3 anni dal rimborso del prelievo anticipato.

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

Quando viene cancellata dal registro fondiario la restrizione del diritto di alienazione?

La restrizione del diritto di alienazione può essere cancellata:

- in caso di pensionamento;
- in caso di rimborso totale del prelievo anticipato (oppure dell'eventuale ricavato della vendita);
- in caso di pagamento in contanti della prestazione di uscita;
- in caso di decesso o invalidità totale.

Quali effetti comporta 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 alcuna riduzione delle prestazioni di uscita e/o di vecchiaia 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 seguenti due tipi di costituzione in pegno (che possono anche essere combinati tra loro):

- costituzione in pegno del diritto alle prestazioni di previdenza (rendite di vecchiaia, d'invalidità o in caso di 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 parziale: 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 comPlan?

Devi presentare domanda mediante il modulo per la costituzione in pegno.

Tieni presente che comPlan può prendere una decisione in merito alla concessione della costituzione in pegno solamente dopo la ricezione del modulo di richiesta debitamente compilato.

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

L'approvazione scritta del creditore pignoratizio è necessaria nella misura in cui è interessata la somma costituita in pegno. Più precisamente per:

- il pagamento in contanti della prestazione di uscita;
- il versamento della prestazione di previdenza (quindi anche in caso del pensionamento);
- il trasferimento, in seguito a divorzio o scioglimento giudiziale dell'unione, di una parte della prestazione di uscita;
- il versamento di un prelievo anticipato, se sussiste già una costituzione in pegno.

Se il creditore pignoratizio rifiuta di dare il proprio consenso, spetta a comPlan garantire il relativo importo. In questo caso, in determinate circostanze sarà un tribunale a dover decidere sull'impiego dell'importo garantito.

Quali sono le conseguenze di una realizzazione del pegno?

La realizzazione del pegno è soggetta a imposta come il prelievo anticipato. Per quanto riguarda gli effetti a livello di previdenza, occorre fare le seguenti distinzioni:

- 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 proporzionalmente.
- 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.

Quali sono i vantaggi e gli svantaggi di un prelievo anticipato?

(Elenco non esaustivo)

Vantaggi

- Ulteriore capitale proprio
- Riduzione del capitale di terzi (ipoteca)
- Minori interessi passivi

Svantaggi

- Tassazione immediata
- Prestazione di vecchiaia ridotta
- Menzione di restrizione del diritto di alienazione
- Nessun riscatto possibile se non è stato restituito interamente il prelievo anticipato

Quali sono i vantaggi e gli svantaggi di una costituzione in pegno?

(Elenco non esaustivo)

Vantaggi

- Le prestazioni di vecchiaia non vengono ridotte
- Nessuna tassazione (solo allarealizzazione del pegno)
- A seconda del creditore, tasso d'interesse e del prestito inferiore

Svantaggi

- Consenso del creditore pignorativo necessario in caso di diritto ad un capitale o ad una rendita
- Capitale di terzi più elevato (ipoteca)

Qual è la procedura successiva?

Hai potuto farti un'idea delle conseguenze di un prelievo anticipato e/o di una costituzione in pegno e desideri prelevare e/o costituire in pegno fondi della tua cassa pensioni?

Di seguito sono elencati i passi successivi da intraprendere:

- compilazione del modulo di richiesta;
- eventualmente autenticazione della firma del coniuge/partner registrato;
- raccolta dei documenti (copie) firmati da tutte le parti come indicato nel modulo di richiesta;
- presentazione di tutti i documenti e del modulo di richiesta e versamento della tassa;
- esame della documentazione, eventuale consultazione da parte di comPlan (la documentazione può variare a seconda degli scopi previsti);
- pagamento del prelievo anticipato da parte di comPlan direttamente al venditore, costruttore, mutuante o notaio (dopo la consegna di tutti i documenti incl. versamento della tassa o al più presto al momento del trapasso di proprietà) oppure conferma della costituzione in pegno da parte di comPlan nei confronti del creditore pignoratizio.

Allegato

Esempio 1

Calcolo di controllo se sei sposato:

Quota di proprietà		Irrilevante
Prelievo anticipato desiderato	di CHF	100 000
Prezzo d'acquisto	in CHF	850 000
Credito di costruzione / Ipoteca	in CHF	700 000
Finanziamento mancante (differenza)	in CHF	150 000
Prelievo anticipato desiderato	di CHF	100 000 possibile

Esempio 2

Calcolo di controllo se non sei sposato e acquisti un immobile assieme a qualcuno (quota di proprietà determinante):

Quota di proprietà		50%
Prelievo anticipato desiderato	di CHF	100 000
Prezzo d'acquisto	in CHF	850 000
Credito di costruzione / Ipoteca	in CHF	700 000
Finanziamento mancante (differenza)	in CHF	150 000
Quota di proprietà		50%
Prelievo anticipato massimo possibile	in CHF	75 000
Prelievo anticipato desiderato	di CHF	100 000 non possibile

Esempio 3

Calcolo di controllo finanziamento eccessivo:

Quota di proprietà		100%
Prelievo anticipato desiderato	di CHF	50 000
Ristrutturazione/Rinnovo secondo distinta dell'assicurato	in CHF	250 000*
Credito di costruzione / Ipoteca	in CHF	200 000
Finanziamento mancante (differenza)	in CHF	50 000
*Costi di ristrutturazione/rinnovo accettati da comPlan nell'ambito della promozione della proprietà d'abitazioni	in CHF	170 000
Credito di costruzione / Ipoteca	in CHF	200 000
Finanziamento mancante	in CHF	0
Prelievo anticipato desiderato	di CHF	50 000 non possibile

Fonti:

- Regolamento concernente la previdenza professionale – Sistema misto dei primati
- Regolamento dei costi PPA comPlan
- Legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP, art. 30 a – 30 g)
- Ordinanza sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale (OPPA)
- Comunicazioni riguardanti la previdenza professionale: raccolta delle indicazioni e prese di posizione dell'UFAS nonché della giurisprudenza in merito alla promozione della proprietà d'abitazioni (PPA)

Hai domande? Il team di comPlan sarà lieto di aiutarti.

comPlan

Stadtbachstrasse 36, 3012 Berna
Telefono 058 221 72 73
Fax 058 221 81 62
admin.complan@swisscom.com

www.pk-complan.ch