J. Safra Sarasin

J. Safra Sarasin Fondazione pilastro 3a

Foglio informativo "Promovimento della proprietà abitativa"

Dicembre 2022

Promovimento della proprietà abitativa con i mezzi della previdenza professionale

La presente informazione è intesa a fornire le possibilità, ma anche i limiti, le conseguenze e gli obblighi che risultano dall'applicazione della legge. Il termine «coniuge/partner» utilizzato nel testo comprende le persone coniugate come pure le/i partner ai sensi della legge sul partenariato (Lpart).

In generale

Il 1º gennaio 1995 è entrata in vigore la legge federale sul promovimento della proprietà abitativa con i mezzi della previdenza professionale. Allo stesso momento il Consiglio federale ha messo in vigore anche la relativa Ordinanza d'esecuzione del 3 ottobre 1994.

La legge dà ad ogni assicurato la possibilità di utilizzare i suoi mezzi di previdenza individuale professionale prima della scadenza della prestazione di vecchiaia (raggiungimento dell'età AVS) per il promovimento della proprietà abitativa. Il promovimento della proprietà abitativa offre agli assicurati due possibilità: il prelevamento anticipato (pagamento in contanti dell'avere di previdenza) oppure la costituzione in pegno.

Scopo

I mezzi della previdenza individuale vincolata possono essere prelevati anticipatamente rispettivamente possano essere costituiti in pegno agli scopi seguenti:

- per l'acquisto di una proprietà abitativa che sarà abitata permanentemente e direttamente dalla persona assicurata che ne sarà proprietaria. Ne fanno parte le case monofamiliari e gli appartamenti di proprietà per piani, tuttavia non gli appartamenti di vacanza appartamenti secondari.
- per l'acquisto di certificati di partecipazione di una cooperativa di costruzione d'abitazioni oppure di simili partecipazioni se un appartamento così finanziato, venga anch'esso sfruttato direttamente dall'assicurato
- per il rimborso/l'ammortamento di mutui ipotecari.

L'istituto di previdenza può concedere all'assicurato il prelevamento anticipato soltanto se lo stesso è registrato quale proprietario nel Registro fondiario.

Nel caos in cui il coniuge/partner è il solo proprietario, l'altro coniuge/partner non può effettuare alcun prelevamento anticipato né costituire in pegno il suo avere. Nel caso di partner concubini, la costituzione di comproprietà è una premessa. Per le coppie registrate la forma di proprietà è applicabile analogamente.

Consenso del coniuge/partner

In caso di utilizzo di mezzi della previdenza per la proprietà abitativa il consenso scritto del coniuge/partner è imperativo.

Prelevamento anticipato

Un prelevamento anticipato può essere richiesto al più presto ogni cinque anni fino a prima della maturazione del primo diritto alle prestazioni di previdenza. Una parte o tutto l'avere di previdenza accumulato può essere richiesta. Non esistono importo minimi o massimi. Il legislatore esclude il versamento diretto all'assicurato. La Fondazione deve versare il corrispettivo importo del prelevamento anticipato direttamente, dietro presentazione delle relative pezze giustificative, al venditore, al costruttore, al concedente del mutuo oppure alle altre persone altrimenti aventi diritto.

Conseguenze fiscali e giuridiche

La Fondazione è obbligata a comunicare il pagamento del capitale immediatamente all'amministrazione federale di tassazione. Un prelevamento anticipato ha la conseguenza dell'immediato obbligo fiscale. L'importo necessario non può essere pagato dal capitale liberato per il prelevamento anticipato. Sulla base dei metodi e dei tassi d'imposta differenti da un cantone all'altro, risultano anche oneri fiscali differenziati. L'ufficio di tassazione del domicilio potrà dare le informazioni del caso.

In caso di un prelevamento anticipato per l'ammortamento di un'ipoteca, bisogna tener conto che la riduzione susseguente degli interessi ipotecari ha un influsso diretto sull'ammontare dell'imposta sul reddito.

Il capitale pagato mediante il prelevamento anticipato del pilastro 3a non deve essere annotato al Registro fondiario come richiesto dalla legge per il secondo pilastro (limitazione dell'alienazione). Di conseguenza, nel 3º pilastro è escluso il rimborso del prelevamento anticipato.

Costituzione in pegno

Invece del prelevamento anticipato, l'avere di previdenza può essere costituito in pegno. Contrariamente a quanto avviene con il prelevamento anticipato, con la costituzione in pegno l'avere di previdenza non viene ridotto e non ne risultano conseguenze fiscali dirette. Se più tardi il pegno viene venduto, ne risulteranno le stesse conseguenze come nel caso del prelevamento anticipato.

Affermazione del prelevamento anticipato oppure della costituzione in pegno

Occorre presentare una richiesta scritta alla Fondazione. Devono essere allegati la prova dello scopo d'impiego del denaro e del fabbisogno proprio della proprietà abitativa (contratto d'acquisto, estratto del Registro fondiario, contratto ipotecario, contratto di pegno e in caso di persone coniugate e di partner registrati, il consenso del coniuge/partner).

Obbligo d'informazione della Fondazione e responsabilità propria dell'assicurato

La Fondazione informa l'assicurato, su richiesta, di quanto segue:

- sul capitale di previdenza a sua disposizione per la proprietà abitativa
- sull'obbligo fiscale in caso di prelevamento anticipato, rispettivamente di vendita del pegno del capitale di previdenza (tuttavia non sui singoli importi delle imposte esigibili).

Spettano all'assicurato la decisione e la relativa responsabilità, qualora voglia utilizzare l'avere previsto per la sua vecchiaia per il finanziamento di proprietà abitativa.

Basilea, dicembre 2022

J. Safra Sarasin Fondazione pilastro 3a

Elisabethenstrasse 62
Casella postale
CH-4002 Basilea
Telefono + 41 (0)58 317 49 48
Telefax + 41 (0)58 317 48 96
www.jsafrasarasin.ch/vorsorge