



J. Safra Sarasin

J. Safra Sarasin Fondazione di libero passaggio

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 utilizzato nel testo «coniuge/partner» comprende le persone coniugate e partner registrati/e e partner ai sensi della legge sul partenariato (Lpart).

Indicazioni generali

Il 1° 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 di esecuzione del 3 ottobre 1994. La legge dà ad ogni assicurato la possibilità di utilizzare i suoi mezzi di previdenza professionale, prima della scadenza della prestazione di vecchiaia (raggiungimento dell'età del pensionamento LPP) per il promovimento della proprietà abitativa. Il promovimento della proprietà abitativa mette a disposizione degli assicurati due possibilità: il prelevamento anticipato (pagamento in contanti dell'aveve di previdenza) oppure la costituzione in pegno.

1. Il promovimento della proprietà abitativa può essere utilizzato per l'acquisto o la costruzione di proprietà abitative (ne fanno parte le case monofamiliari e gli appartamenti di proprietà per piani, tuttavia non gli appartamenti di vacanza o appartamenti secondari), per partecipazioni a proprietà abitative (acquisto di certificati di partecipazioni per cooperative di costruzione di abitazioni e simili), per l'adempimento di obblighi di ammortamento o per l'ammortamento volontario di mutui ipotecari.
2. Sono considerate proprietà abitative l'appartamento o la casa unifamiliare in proprietà individuale o in comproprietà rispettivamente in proprietà dell'assicurato insieme al suo coniuge/partner e nel diritto di costruire indipendente e permanente.
3. Quale uso proprio vale lo sfruttamento della proprietà abitativa al domicilio o al suo luogo di permanenza abituale da parte dell'assicurato. Se l'uso della proprietà abitativa da parte dell'assicurato per un tempo limitato non è possibile, è ammessa la locazione durante questo periodo.

Prelevamento anticipato

1. Il prelevamento anticipato degli averi è possibile fino a prima della maturazione del primo diritto possibile alle prestazioni previdenziali e il consenso scritto del coniuge/partner è imperativo. Se non è possibile ottenere il consenso oppure se viene negato senza valido motivo, l'assicurato può adire il tribunale.
2. Il prelevamento anticipato è possibile solo ogni cinque anni. Per gli istituti di libero passaggio e per la partecipazione alla proprietà abitativa non è necessario un importo minimo.
3. L'importo a disposizione per il prelevamento anticipato corrisponde in linea di principio alla prestazione di libero passaggio, tuttavia – se l'assicurato ha già superato i 50 anni di vita – la prestazione di libero passaggio è limitata alla prestazione di libero passaggio all'età di 50 anni oppure alla metà della prestazione di libero passaggio, nel caso questo importo fosse superiore.
4. Al momento del pagamento della prestazione di previdenza, il prelevamento anticipato causa una decurtazione proporzionale della prestazione, secondo l'importo pagato anticipatamente. La Fondazione

comunica all'assicurato, al momento del prelevamento anticipato, la nuova prestazione decurtata. Per quanto riguarda le possibilità di reintegrazione delle prestazioni decurtate a causa del prelevamento anticipato, vale l'art. 15. Nella misura di un importo rimborsato, le decurtazioni delle prestazioni vengono a cadere. Le lacune di copertura possono essere assicurate complementariamente al di fuori della Fondazione. L'assicurato deve rivolgersi alla compagnia assicurativa di sua scelta per farsi sottoporre la relativa offerta. Su richiesta, la Fondazione funge da mediatrice per l'ottenimento di un'offerta.

5. In caso di prelevamento anticipato la Fondazione versa i mezzi richiesti per il promovimento della proprietà abitativa ricevimento dei documenti necessari della richiesta da parte dell'assicurato direttamente al suo creditore o all'avente diritto.
6. Lo scopo di previdenza dei mezzi prelevati anticipatamente sarà garantito dalla relativa annotazione nel Registro fondiario rispettivamente dal deposito dei certificati di partecipazione alla cooperazione presso l'istituto di previdenza. L'annotazione può essere cancellata:
 - prima della maturazione del primo diritto alla prestazione di vecchiaia;
 - dopo l'avvenimento di un altro caso di previdenza;
 - in caso di versamento in contanti della prestazione di libero passaggio;
 - se esiste la prova che l'importo investito nella proprietà abitativa è stato versato all'istituto di previdenza dell'assicurato oppure ad un istituto di libero passaggio.
7. In caso di un prelevamento anticipato la relativa imposta deve essere pagata immediatamente dall'assicurato. Nel caso del rimborso del prelevamento anticipato, l'imposta a suo tempo pagata, sarà rimborsata dall'autorità fiscale, senza interessi. La Fondazione redige le relative dichiarazioni ufficiali osservando i termini legali.
8. L'importo pagato anticipatamente deve essere rimborsato dall'assicurato, rispettivamente dai suoi eredi alla Fondazione:
 - se la proprietà abitativa viene alienata;
 - se vengono concessi dei diritti su questa proprietà abitativa che economicamente equivalgono a un'alienazione;
 - se alla morte dell'assicurato non diventa esigibile alcuna prestazione di previdenza.

Soltanto dopo si può procedere al trapasso della proprietà nel Registro fondiario. Se, entro un termine di due anni, l'assicurato desiderasse riutilizzare il ricavo ottenuto dall'alienazione della proprietà abitativa nella misura del prelevamento anticipato, egli può versare tale importo a un istituto di libero passaggio. L'obbligo del rimborso si limita al ricavo. E' considerato ricavo il prezzo di vendita dedotti i debiti garantiti da ipoteca così come gli oneri dovuti dal venditore in base alla legge. Gli obblighi di prestito, contratti entro due anni prima della vendita, devono essere stati necessari per il finanziamento della proprietà abitativa, altrimenti non vengono presi in considerazione.

9. L'assicurato è libero di rimborsare volontariamente l'importo pagato anticipatamente fino a prima che nasca il primo diritto alle prestazioni di vecchiaia, sempre che non si sia verificato un altro caso di previdenza oppure che venga chiesto il pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio. La Fondazione emette le relative dichiarazioni ufficiali, osservando i termini legali. Per gli istituti di libero passaggio non è richiesto un importo minimo.

Costituzione in pegno

1. La costituzione in pegno è possibile fino alla prima possibilità del diritto alle prestazioni di previdenza. Il consenso scritto del coniuge/partner è imperativo. Se non è possibile ottenere il consenso, se viene rifiutato senza motivo importante, l'assicurato può adire il tribunale.
2. L'importo a disposizione per la costituzione in pegno corrisponde, in linea di massima, alla prestazione di libero passaggio, tuttavia – se l'assicurato ha già compiuto i 50 anni – viene limitato alla prestazione di libero passaggio all'età di 50 anni oppure alla metà della prestazione di libero passaggio se questo importo è superiore.
3. La costituzione in pegno è valida non appena l'assicurato ne ha comunicato alla Fondazione la costituzione in pegno (mediante lettera raccomandata), indicandovi il creditore.
4. Il consenso del creditore del pegno è necessario non appena l'importo dato in pegno è interessato dal pagamento in contanti di una prestazione di libero passaggio, rispettivamente dal pagamento di prestazioni di previdenza.
5. In caso di realizzo dell'importo dato in pegno si verificano gli effetti del prelevamento anticipato.
6. Il pegno si estingue dopo la scadenza di tre mesi da quando il creditore ha avuto conoscenza della decadenza delle premesse della costituzione in pegno.

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

Su richiesta, il Consiglio di fondazione informa l'assicurato:

- • sul capitale di previdenza a sua disposizione per la proprietà abitativa;
- • sull'obbligo di pagare le imposte in caso di prelevamento anticipato
- • o di vendita del pegno (ma non sui singoli importi delle imposte esigibili).

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

Basilea, agosto 2015

J. Safra Sarasin Fondazione di libero passaggio

Elisabethenstrasse 62

Casella postale

CH-4002 Basilea

Telefono + 41 (0)58 317 49 48

Telefax + 41 (0)58 317 48 96

www.jsafrasarasins.ch/vorsorge