

Legge federale sulla promozione della proprietà dell'abitazione con finanziamenti della previdenza professionale

Prospetto per le aziende e gli assicurati

Elementi essenziali concernenti la promozione della proprietà dell'abitazione

Le possibilità della legge

La legge del 17/12/1993 è entrata in vigore il 1/1/1995. Il suo scopo è quello di promuovere la proprietà dell'abitazione per mezzo di fondi della previdenza professionale. Per conseguire questo obiettivo la legge prevede due possibilità:

- la riscossione anticipata delle prestazioni di vecchiaia accumulate oppure
- la costituzione in pegno della prestazione di libero passaggio.

Le possibilità e le conseguenze sono illustrate nel presente prospetto. Per ulteriori informazioni rivolgetevi con fiducia alla Cassa pensione Società Impresari-Costruttori.

La disponibilità di finanziamenti della previdenza professionale può senz'altro facilitare o addirittura consentire l'acquisto di un'abitazione propria. La decisione di impegnarsi per un'abitazione ed il tipo di finanziamento devono essere comunque ben ponderati e garantiti da un'accurata esame delle proprie risorse.

Riscossione anticipata o costituzione in pegno?

Nel caso di riscossione anticipata, i contributi accumulati in previsione della vecchiaia vengono utilizzati, totalmente o in parte, prima del previsto. Le prestazioni di vecchiaia subiscono dunque delle riduzioni. Secondo il piano di previdenza, anche le prestazioni assicurate per i casi d'invalidità o decesso subiscono decurtazioni.

A differenza della riscossione anticipata con la costituzione in pegno, i contributi accumulati non subiscono delle modifiche. Salvo un'eventuale rivendicazione del pegno, la costituzione citata è priva di ripercussioni sul risparmio e sulle prestazioni assicurate.

Mentre la riscossione anticipata rafforza il capitale proprio, la costituzione in pegno mira ad ottenere migliori possibilità di finanziamento esterno o la dilazione degli ammortizzamenti sui crediti ipotecari.

Per quanto concerne la riscossione anticipata si pongono soprattutto i seguenti interrogativi:

- quale è l'importo eventualmente disponibile in caso di riscossione anticipata?
- la riscossione anticipata comporta le agevolazioni ed i vantaggi finanziari sperati?
- esistono i requisiti relativi all'impiego previsto?
- quali sono le conseguenze sulla rendita di vecchiaia e sulle prestazioni in caso d'invalidità o decesso?
- è necessario stipulare un'assicurazione complementare per compensare eventuali riduzioni delle prestazioni e quali sono le condizioni?
- quali sono le conseguenze a livello fiscale?

Nel caso di un'eventuale costituzione in pegno gli interrogativi rilevanti sono i seguenti:

- qual'è l'importo massimo che si può impegnare per maggior sicurezza?
- questa ulteriore sicurezza offre davvero migliori possibilità di finanziamento esterno in termini di importo ed interessi?
- quali sono le conseguenze in caso di rivendicazione del pegno da parte del creditore pignoratorio?

Per gli assicurati coniugati è necessario il consenso scritto del coniuge sia per la riscossione anticipata come anche per la costituzione in pegno.

La riscossione anticipata

Quale è l'importo disponibile nel caso di riscossione anticipata?

Sono disponibili sia i fondi della previdenza professionale obbligatoria secondo la legge federale sulle assicurazioni, sia quelli della previdenza preobbligatoria o sovra obbligo.

Fino al cinquantesimo anno d'età, gli assicurati possono ottenere un importo pari all'ammontare della prestazione di libero passaggio.

Gli assicurati che hanno superato il cinquantesimo anno d'età hanno diritto al massimo alla prestazione di libero passaggio che avevano all'età di 50 anni, oppure alla metà di quella disponibile al momento della riscossione.

Generalmente, un'indicazione dell'importo non è possibile, poiché il suo ammontare dipende essenzialmente dall'età dell'assicurato, dagli anni di contribuzione, nonché dal tipo e dalle proporzioni del piano previdenziale.

Su richiesta saremo lieti di calcolare l'entità dell'importo a vostra disposizione. Presentate una domanda completa di generalità, numero di AVS, oppure allegare una copia del vostro certificato di assicurazione.

Per quali scopi si possono utilizzare i contributi anticipatamente riscossi?

L'assicurato può richiedere al proprio istituto di previdenza un importo per l'acquisto di un'abitazione per fabbisogno proprio fino a 3 anni prima di avere diritto alle prestazioni di vecchiaia (al più tardi al raggiungimento del 57° anno d'età).

Il denaro può essere utilizzato per i seguenti scopi:

- Acquisizione o costruzione di un'abitazione propria. E' considerata tale l'appartamento o il villino unifamiliare di proprietà estrusiva o in comproprietà.
- Migliorie che aumentino il valore dell'immobile di residenza di cui si è proprietari.
- Pagamento totale o parziale di un mutuo ipotecario preesistente.

Per fabbisogno proprio s'intende l'utilizzo come domicilio della proprietà dell'abitazione da parte dell'assicurato al momento dell'utilizzo dei fondi della previdenza professionale.

C'è da prendere in considerazione, che come proprietà dell'abitazione, si intende anche la riedificazione oppure il cambiamento di scopo di un locale industriale in un'abitazione dell'assicurato.

L'importo minimo previsto per la riscossione anticipata è di Fr. 20'000.00 (eccetto acquisto di quote). La richiesta può essere fatta al massimo ogni cinque anni.

Aspetti fiscali della riscossione anticipata

Secondo le disposizioni federali e cantonali la riscossione anticipata è soggetta a tassazione come prestazione in capitale dalla previdenza. Chi ne usufruisce può dunque disporre della somma al netto delle imposte.

L'istituto di previdenza è obbligato a informare l'amministrazione federale delle contribuzioni e, a determinate condizioni, a procedere ad un prelievo dell'imposta alla fonte.

In caso di restituzione di quanto anticipatamente riscosso, il contribuente può chiedere il rimborso delle imposte pagate all'atto della riscossione (senza interessi). Il rimborso non è comunque deducibile dal reddito.

Il diritto al rimborso delle imposte si estingue dopo tre anni dalla restituzione della riscossione anticipata.

Garanzia dell'impiego previsto

L'istituto di previdenza deve verificare caso per caso, se tutti i requisiti inerenti la riscossione anticipata sono soddisfatti e se i fondi vengono impiegati conformemente alle leggi.

L'importo eventualmente spettante all'assicurato viene versato dall'istituto di previdenza direttamente al venditore o al mutuante, dietro presentazione delle opportune pezze giustificate.

Infine, per garantire l'obbligo di rimborso in caso di cessione della proprietà dell'abitazione acquisita grazie al contributo, è necessaria un'annotazione nel registro fondiario.

Gli acquirenti di quote di una cooperativa edilizia devono depositarle.

Assicurazione complementare per evitare lacune di copertura in seguito a riscossione anticipata

Secondo il piano previdenziale una riscossione anticipata può influire diversamente sull'ammontare delle prestazioni in caso d'invalidità o decesso.

L'assicurato ha la possibilità di stipulare a proprie spese un'assicurazione complementare. Su richiesta la CP-SSIC fa da mediatore per la conclusione di tale assicurazione.

Quali conseguenze ha l'assunzione presso una nuova ditta su una riscossione anticipata preesistente?

Se l'assicurato cambia posto di lavoro, il nuovo istituto di previdenza sarà informato della riscossione anticipate preesistenti. Eventuali rimborsi (obbligatori o volontari) andranno versati al nuovo istituto, che provvederà a riaccreditarli gli importi sul conto per la vecchiaia.

Nel caso di dimissioni che prevedono il pagamento in contanti della liquidazioni (avvio di un'attività libero-professionale o partenza definitiva per l'estero), l'importo già riscosso per l'abitazione è tenuto automaticamente in considerazione.

Rimborso della riscossione anticipata

L'importo riscosso anticipatamente deve essere restituito all'istituto di previdenza nei casi seguenti

- se la proprietà dell'abitazione viene alienata o vengono concessi diritti economicamente equiparabili ad un'alienazione
- se in caso di decesso dell'assicurato non scade alcuna prestazione previdenziale.

L'assicurato può restituire l'importo riscosso

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

Se l'assicurato intende impiegare il ricavato della vendita nuovamente entro due anni, per la sua proprietà dell'abitazione, può nel frattempo depositare la somma presso un istituto di libero passaggio.

In caso di alienazione della proprietà acquistata con il contributo della previdenza professionale, l'obbligo di rimborso è limitato all'utile effettivo. Questo equivale al prezzo di vendita, detratti i debiti ipotecari e le tasse imposte al venditore a norme di legge.

Il rimborso deve essere pari almeno a Fr. 20'000.00, rispettivamente all'importo rimanente nel caso questo sia inferiore.

La costituzione in pegno

La costituzione in pegno come alternativa alla riscossione anticipata

Con la costituzione in pegno di prestazioni previdenziali, l'assicurato non dispone di maggiori mezzi propri, ma può ottenere finanziamenti esterni migliori in quanto offre maggiori garanzie. Il vantaggio rispetto alla riscossione anticipata è che il processo di risparmio e le prestazioni per il rischio rimangono invariati e non ha luogo alcuna tassazione.

Quali sono le possibilità di costituzione in pegno?

Fino a tre anni prima del diritto alle prestazioni di vecchiaia, l'assicurato può decidere se impegnare per l'acquisto di un'abitazione propria

- il suo diritto a prestazioni previdenziali oppure
- un importo non superiore alle sue prestazioni di libero passaggio.

Gli assicurati che hanno superato il cinquantesimo anno d'età, possono impegnare come massimo la prestazione di libero passaggio che avevano all'età di 50 anni, oppure la metà di quella disponibile al momento della costituzione in pegno.

La costituzione in pegno è possibile, oltre che per l'acquisto della proprietà di un'abitazione o investimenti, anche per la dilazione di un mutuo ipotecario.

Quali sono le conseguenze di una costituzione in pegno?

- In caso di uscita dal servizio
Se un assicurato, che ha impegnato la sua prestazione di libero passaggio o le prestazioni di previdenze è assunto da una nuova ditta, il vecchio istituto di previdenza ha l'obbligo di informare il nuovo istituto di previdenza ed il creditore pignoratizio.

Nel caso di uscita del servizio che prevede il pagamento in contanti (avvio di un'attività libero-professionale o partenza definitiva per l'estero), è necessario il consenso del creditore pignoratizio.

- In caso di prestazioni di previdenza venute a scadere (invalidità o decesso)
Fino a che il creditore pignoratizio non richiede la realizzazione del pegno, le prestazioni vengono corrisposte all'assicurato o ai suoi eredi.
- In caso di pensionamento
Al raggiungimento dell'età, termina la costituzione in pegno della prestazione di libero passaggio diventa automaticamente nulla, in quanto il capitale viene utilizzato per finanziare le prestazioni di vecchiaia.

In caso di costituzione in pegno delle prestazioni previdenziali la rendita di vecchiaia viene corrisposta normalmente fino a che il creditore pignoratizio non richieda la realizzazione del pegno.

Conseguenze della realizzazione del pegno

- In caso di costituzione in pegno della prestazione di libero passaggio
In caso di realizzazione di una prestazione di libero passaggio costituita in pegno, il pagamento che ne risulta al creditore pignoratizio è equiparato ad una riscossione anticipata. In questo modo entrano in vigore tutte le conseguenze delle riscossioni anticipate (riduzione delle prestazioni previdenziali annotazione sul registro fondiario della riscossione anticipata, tassazione della stessa, ecc.).
- In caso di costituzione in pegno di prestazioni previdenziali
In questo caso, le prestazioni previdenziali impegnate (capitale o rendita) devono essere versate al creditore pignoratizio. La realizzazione del pegno comunque diviene effettiva non prima della scadenza delle prestazioni previdenziali, ossia in caso di decesso o invalidità rispettivamente con l'inizio della percezione di prestazioni di vecchiaia.

Cosa fare per richiedere il contributo della previdenza professionale?

Per prima cosa informatevi presso la CP-SSIC riguardo all'importo al cui avreste diritto, ed accertatevi che l'impiego previsto è conforme alla legge.

Eventualmente presentate una richiesta scritta, corredata di opportuni documenti che attestano l'impiego previsto.

Verificate che, nel caso di assicurati coniugati, la richiesta di riscossione anticipata o costituzione in pegno porti anche la firma del coniuge.

La CP-SSIC è pronta a fornire, su vostra richiesta, un modulo prestampato che facilita la presentazione della richiesta.

Per l'elaborazione, la CP-SSIC richiede, in base dal dispiego avuto, un contributo da Fr. 200.00 a Fr. 1'000.00.