

## **Promemoria sulla promozione della proprietà di abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale**

La Legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP) consente agli assicurati attivi della Cassa pensioni Posta di utilizzare fondi della previdenza professionale per l'acquisto di un'abitazione ad uso proprio permanente. È possibile chiedere un prelievo anticipato ogni cinque anni. La costituzione in pegno non è soggetta a nessuna limitazione temporale.

### **Scopo d'uso: cosa s'intende per proprietà d'abitazioni**

---

#### **I fondi possono essere impiegati per**

- proprietà esclusiva o comproprietà di case unifamiliari o appartamenti in condominio, ma non per case di vacanza o residenze secondarie. Pure permessi sono la proprietà comune fra coniugi, nonché un diritto di superficie per sé stante e permanente. Il semplice acquisto di un terreno da costruzione non può essere finanziato;
- investimenti destinati ad accrescere il valore dell'abitazione in proprietà, ma non a finanziare la manutenzione corrente;
- acquisto di quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione di abitazioni o partecipazioni simili;
- ammortamento di mutui ipotecari, ma non il pagamento di interessi ipotecari.

La persona assicurata può utilizzare i fondi della previdenza professionale contemporaneamente per un solo oggetto.

Presupposto necessario per sfruttare questa possibilità è che l'abitazione sia utilizzata dalla persona assicurata al suo domicilio. Eccezione: se l'assicurato prova che la predetta utilizzazione non è temporaneamente possibile, la locazione è autorizzata in questo periodo.

### **I fondi a disposizione**

---

#### **In generale**

Si può disporre della prestazione di libero passaggio (PLP) al momento del prelievo anticipato; nel quadro della costituzione in pegno, anche alle prestazioni previdenziali future (v. indicazioni sul certificato di previdenza). In caso di riscatto volontario, questi fondi possono essere impiegati per un prelievo anticipato al più presto dopo tre anni.

#### **Eccezione**

Gli assicurati che hanno compiuto 50 anni possono scegliere di utilizzare al massimo la prestazione di libero passaggio a cui avrebbero avuto diritto a 50 anni (cfr. certificato di previdenza) oppure – la metà della prestazione di libero passaggio al momento del prelievo, a condizione che tale importo sia più elevato.

#### **Possibilità d'impiego dei fondi**

Sussistono due possibilità: la costituzione in pegno e il prelievo anticipato.

### **Costituzione in pegno**

---

Con una costituzione in pegno la persona assicurata può ricevere dal creditore pignoratizio un capitale ulteriore (capitale di terzi). In tal modo si può concordare eventualmente con il creditore un mutuo ipotecario più elevato, la rinuncia (temporanea) ovvero il differimento dell'ammortamento del mutuo ipotecario oppure un tasso di interesse minore su un'ipoteca di rango posteriore. Per essere valida la costituzione in pegno deve essere annunciata per scritto alla Cassa pensioni Posta.

Due tipi diversi di costituzione in pegno:

- **Costituzione in pegno della prestazione di libero passaggio**  
La persona assicurata costituisce in pegno la sua ovvero eventualmente anche la futura prestazione di libero passaggio. In genere si costituisce in pegno un importo fisso.  
Per questo tipo di pegno valgono i limiti massimi di cui alla sezione precedente. Nel contratto si può concordare che la somma costituita in pegno si adegua costantemente alle variazioni della prestazione di libero passaggio. Il rischio per il creditore di cui qui di seguito non sussiste con la costituzione in pegno della prestazione di libero passaggio, dato che in questo caso la realizzazione del pegno è assicurata.
- **Costituzione in pegno del diritto alle prestazioni previdenziali** (rendita di vecchiaia e invalidità, rendita per il coniuge)  
Non viene costituito in pegno un importo, ma solo il diritto alle prestazioni previdenziali. Con questa soluzione il creditore pignoratizio si assume il rischio che le prestazioni di previdenza non vengano mai pagate, p.es. se in caso di morte di una persona assicurata non vi sono superstiti con diritto a una rendita. Se nel caso concreto non vi sono prestazioni assicurative, il pegno perde ogni valore per il creditore.

Per questo tipo di pegno la legge non prescrive nessun limite massimo. È perciò possibile costituire in pegno anche le prestazioni di previdenza che si riceverebbero presumibilmente in futuro.

**Attenzione:** la persona assicurata dovrebbe essere ben conscia del fatto che, in caso di costituzione in pegno del diritto alle prestazioni di previdenza, quando la Cassa pensioni dovrà corrisponderle delle prestazioni, p.es. dopo l'età di pensionamento, essenzialmente non potrà farlo senza il consenso scritto del creditore pignoratizio. Se inoltre nel contratto di pegno non è stato concordato un importo massimo, ciò significa che p.es. l'intera rendita di vecchiaia resta bloccata finché non si possa liberare il pegno oppure ottenere il consenso del creditore pignoratizio per il versamento della prestazione previdenziale.

Con entrambi i tipi di pegno si consiglia di fissare il valore massimo del pegno e che si concordi la liberazione del pegno qualora il mutuo sia stato ammortato a sufficienza. In assenza di tali accordi, la persona assicurata corre rischi inutili.

I due tipi di pegno possono essere combinati. Al fine di coprire il più possibile il rischio, in molti casi il creditore pignoratizio chiederà una tale combinazione. La cosa va chiarita prima di inoltrare la domanda alla Cassa pensioni Posta.

**Nota:** in molti casi per la persona assicurata la costituzione in pegno potrebbe costituire una soluzione più interessante rispetto al prelievo anticipato.

## **Prelievo anticipato**

---

Attraverso un prelievo anticipato la persona assicurata riceve capitale proprio. Dato che in tal caso necessita meno capitale di terzi, come conseguenza l'onere degli interessi ipotecari è minore. Peraltro in questo caso l'importo degli interessi debitori fiscalmente deducibili diminuisce e inoltre il capitale prelevato anticipatamente viene tassato immediatamente. Il prelievo anticipato può essere chiesto al massimo ogni cinque anni, ogni volta per un importo minimo di CHF 20 000. Per l'acquisto di quote di partecipazione a cooperative per la costruzione di abitazioni non vigono limiti minimi.

### **Termine di pagamento:**

Se la liquidità della Cassa pensioni Posta lo consente, il pagamento avviene non appena la Cassa pensioni Posta è in possesso di tutti i documenti necessari. La Cassa pensioni Posta versa il prelievo anticipato al più tardi entro sei mesi.

Se la Cassa pensioni Posta viene informata da un ufficio specializzato designato dal diritto cantonale di un'omissione dell'obbligo di mantenimento, il pagamento del capitale può essere ritardato (art. 40 LPP art. 131 e 290 CC).

## **Ruolo del coniuge all'occorrenza della costituzione in pegno e il prelievo anticipato**

---

Prelievo anticipato e costituzione in pegno sono ammessi soltanto se il coniuge dà il suo consenso scritto; In caso di divorzio il prelievo anticipato viene considerato prestazione di libero passaggio.

## Conseguenze della costituzione in pegno

---

### Copertura previdenziale

La copertura previdenziale non diminuisce in seguito alla costituzione in pegno, e questo finché il pegno non viene realizzato. Se la persona assicurata non adempie più i suoi obblighi nei confronti del creditore pignoratizio, questi ha il diritto di avviare un'esecuzione in via di realizzazione di pegno ovvero di procedere direttamente nei confronti dell'istituto di previdenza, chiedendo la realizzazione del pegno. Per quanto riguarda le conseguenze della successiva realizzazione, bisogna distinguere fra i due diversi tipi di pegno.

- Per la copertura previdenziale la realizzazione della prestazione di libero passaggio ha le stesse conseguenze di un prelievo anticipato.
- In caso di realizzazione delle prestazioni previdenziali, la persona assicurata perde la rendita costituita in pegno. La realizzazione del pegno è possibile però soltanto nel momento in cui le prestazioni previdenziali sono esigibili; p.es. la rendita di vecchiaia è dovuta solo quando si raggiunge l'età di pensionamento.

### Imposte

Di per sé la costituzione in pegno non ha nessuna conseguenza fiscale. Al contrario in caso di realizzazione del pegno il ricavo ottenuto è imponibile come prestazione in capitale della previdenza. La Cassa pensioni Posta notifica all'Amministrazione delle contribuzioni la realizzazione del pegno e il trasferimento di una parte della prestazione di libero passaggio.

### Consenso del creditore pignoratizio

Per quanto concerne la somma impegnata, il consenso del creditore pignoratizio è necessario per il versamento in contanti della prestazione di libero passaggio, per qualsiasi pagamento di prestazioni previdenziali (ossia rendite di invalidità, vecchiaia e per i superstiti), nonché per il trasferimento di una parte della prestazione di libero passaggio a favore della previdenza del coniuge divorziato. La persona assicurata deve perciò provvedere per tempo, prima del termine desiderato per il pagamento della rendita, a far sì che la Cassa pensioni Posta sia in possesso della dichiarazione di liberazione del pegno. Se il creditore pignoratizio rifiuta il consenso, la Cassa pensioni Posta è tenuta a depositare l'importo corrispondente, finché il giudice non abbia deciso in merito alla pretesa del creditore pignoratizio.

## Conseguenze del prelievo anticipato

---

### Copertura previdenziale

In caso di prelievo anticipato le prestazioni di vecchiaia vengono ridotte, ma non quelle di invalidità. Le prestazioni per i superstiti sono pari al massimo all'80% della rendita di vecchiaia presunta. Se necessario, la diminuzione della copertura previdenziale può essere compensata con un'assicurazione complementare. Su richiesta la Cassa pensioni Posta trasmette il contatto ad una compagnia di assicurazione. L'esperienza, però, ha dimostrato che in molti casi sussiste già un rapporto di fiducia con una determinata compagnia di assicurazione. I relativi premi sono a carico della persona assicurata.

### Imposte

Il prelievo anticipato è imponibile immediatamente, come prestazione in capitale della previdenza. La Cassa pensioni Posta notifica il prelievo anticipato all'Amministrazione delle contribuzioni. In caso di successivo rimborso del prelievo anticipato si può richiedere anche il rimborso dell'imposta pagata, senza interessi. È assolutamente indispensabile che le conseguenze fiscali individuali vengano chiarite con l'autorità di tassazione competente.

### Alienazione dell'abitazione in proprietà

In caso di alienazione la persona assicurata ovvero i suoi eredi devono rimborsare l'importo prelevato anticipatamente (si veda a riguardo «Diritti e obblighi della persona assicurata, rimborso del prelievo anticipato»). Viene considerata alienazione anche la concessione di diritti, che dal punto di vista economico equivalgono a un'alienazione. Successivamente la restrizione del diritto di alienazione iscritta nel registro fondiario viene cancellata.

## Richiesta del prelievo anticipato e della costituzione in pegno

---

Alla Cassa pensioni Posta va inoltrata una domanda scritta, corredata di tutti i documenti necessari (v. modulo di domanda). Il relativo modulo deve essere chiesto alla Cassa pensioni Posta.

- per ogni domanda di prelievo anticipato o costituzione in pegno viene riscossa una tassa amministrativa;
- lo scopo a cui è destinato il denaro e il fabbisogno proprio devono essere comprovati. Come prova valgono i relativi documenti, contratti, regolamenti ecc.

Il prelievo anticipato e la costituzione in pegno sono possibili:

- fino al compimento dei 62 anni;
- fino all'occorrere di un altro caso assicurato (decesso, invalidità);
- fino al pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio.

### **In caso di prelievo anticipato per investimenti ovvero rinnovamenti di un'abitazione in proprietà va notato che:**

gli investimenti destinati ad accrescere il valore dell'abitazione devono essere dapprima finanziati tramite l'ipoteca in essere oppure accendendo una nuova ipoteca. Nel caso in cui viene aperto presso la banca un conto immobili, la Cassa pensioni Posta ha bisogno di una conferma che l'importo del prelievo anticipato sarà utilizzato esclusivamente per il pagamento delle fatture degli artigiani.

La Cassa pensioni Posta non paga nessuna fattura di artigiani.

## **Garanzia dello scopo di previdenza**

---

### **Pagamento**

La Cassa pensioni Posta versa l'importo destinato alla promozione della proprietà di un'abitazione ai creditori della persona assicurata. Il pagamento non può essere corrisposto alla persona assicurata in contanti.

### **Menzione nel registro fondiario**

Nel registro fondiario viene iscritta come menzione una cosiddetta «restrizione del diritto di alienazione». Tale menzione serve a garantire l'eventuale obbligo di rimborso del prelievo anticipato alla Cassa pensioni Posta. I costi dell'iscrizione sono a carico della persona assicurata.

### **Cancellazione della menzione nel registro fondiario**

La persona assicurata ovvero i suoi eredi possono chiedere la cancellazione della menzione nel registro fondiario:

- a partire dai 65 anni d'età;
- dopo che si è verificato un altro caso di previdenza;
- in caso di pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio;
- se l'importo del prelievo anticipato è stato rimborsato alla Cassa pensioni o a una fondazione di libero passaggio.

### **Quote di partecipazione**

Se con il prelievo anticipato l'assicurato acquista quote di partecipazione a una cooperativa per la costruzione di abitazioni o partecipazioni similari, egli deve depositarle presso la Cassa pensioni Posta, a garanzia dello scopo di previdenza.

## **Diritti e obblighi della persona assicurata**

---

### **Informazioni da parte della Cassa pensioni Posta**

Su richiesta scritta la Cassa pensioni Posta informa la persona assicurata in merito:

- al capitale di previdenza a sua disposizione per la promozione della proprietà di un'abitazione;
- alle riduzioni delle prestazioni della rendita di vecchiaia derivanti da un prelievo anticipato, risp. da una realizzazione del pegno e alle possibilità di colmare una tale lacuna. Su richiesta, la Cassa pensioni Posta fa da mediatrice per la relativa assicurazione complementare di una compagnia privata. I premi in questione sono a carico della persona assicurata;
- le conseguenze fiscali in generale di un prelievo anticipato, una costituzione in pegno o un rimborso.

## **Rimborso del prelievo anticipato**

---

### **Rimborso volontario**

Un rimborso di questo genere è ammesso:

- prima del compimento di 65 anni d'età;
- prima che si verifichi un altro caso assicurato (decesso, invalidità);

- prima del pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio.

Il rimborso deve ammontare almeno a CHF 10'000.

### **Rimborso obbligatorio**

L'importo prelevato deve essere rimborsato alla Cassa pensioni Posta dalla persona assicurata o dai suoi eredi:

- se l'abitazione in proprietà viene venduta o affittata a terzi prima che si verifichi il caso di previdenza;
- se su tale abitazione vengono concessi diritti che economicamente equivalgono a un'alienazione;
- in caso di morte dell'assicurato, se non sono esigibili prestazioni di previdenza.

In caso di vendita l'obbligo di rimborso è limitato al ricavo. Il ricavo corrisponde al prezzo di vendita, in seguito alla deduzione dei debiti garantiti da ipoteca e delle imposte dovute dal venditore a norma di legge. Di regola non è possibile prendere in considerazione gli impegni debitori contratti meno di 2 anni prima della vendita.

### **Conseguenze del rimborso**

Al momento del rimborso del prelievo anticipato o del ricavo della realizzazione del pegno la persona assicurata può inoltrare all'autorità che ha riscosso l'imposta una domanda scritta per ottenere il rimborso degli importi pagati (senza interessi). Il richiedente deve inoltrare un attestato in cui figurino:

- il rimborso;
- il capitale di previdenza investito nella proprietà di un'abitazione;
- l'importo dell'imposta pagata a Confederazione, Cantone e Comune a motivo di un prelievo anticipato o di una realizzazione del pegno.

La Cassa pensioni Posta informa automaticamente l'autorità fiscale dell'avvenuto rimborso. Il diritto al rimborso dell'imposta si estingue tre anni dopo la restituzione. La Cassa pensioni Posta attesta alla persona assicurata, dietro sua richiesta, l'avvenuta restituzione del prelievo anticipato.

### **Uscita dalla Cassa pensioni Posta**

---

La Cassa pensioni Posta comunica al nuovo istituto di previdenza se e in che misura la prestazione di libero passaggio è costituita in pegno e se e in che misura la persona assicurata ha effettuato un prelievo anticipato. Le quote di partecipazione vengono consegnate per la custodia al nuovo istituto di previdenza.

La Cassa pensioni Posta comunica al creditore pignoratorio a chi e in che misura è stata trasferita la prestazione di libero passaggio.

### **Responsabilità della persona assicurata**

---

- con un prelievo anticipato, risp. la realizzazione di un pegno, le prestazioni di vecchiaia ed eventualmente le prestazioni per i superstiti possono diminuire in misura corrispondente;
- la persona assicurata si assume il rischio di un eventuale deprezzamento dell'abitazione in proprietà e di una possibile perdita finanziaria;
- la persona assicurata deve preoccuparsi della successiva cancellazione della menzione nel registro fondiario;
- i giustificativi concernenti l'imposta riscossa sul prelievo anticipato devono essere conservati dalla persona assicurata, al fine di ottenerne eventualmente il successivo rimborso.

I costi derivanti dalla costituzione in pegno o dal prelievo anticipato sono a carico della persona assicurata. Ciò vale in particolare anche per i diritti della notifica e dell'iscrizione nel registro fondiario, le pratiche amministrative della Cassa pensioni Posta e altri costi eventualmente causati alla Cassa pensioni Posta.

Si consiglia alla persona assicurata di informarsi sui rischi che un prelievo anticipato della previdenza professionale per la promozione della proprietà di abitazioni comporta. La Cassa pensioni Posta è a disposizione per informazioni e consigli ma non si assume alcuna responsabilità a tale riguardo.

## Allegato 2: Tabella del reddito minimo necessario in funzione del prezzo d'acquisto

Secondo la regola generale : 3 volte il totale dei costi.

Esempio:

Ipoteca 65% (tasso 4%) e 2a ipoteca 15% (tasso 4,5%) ammortamento della 2a ipoteca sull'arco di 25 anni, capitale proprio 20%, spese accessorie 1% dei costi d'impianto (riscaldamento, manutenzione, tasse, emolumenti).

<b>Prezzo d'acquisto in CHF</b>	<b>300 000</b>	<b>500 000</b>	<b>700 000</b>	<b>900 000</b>	<b>1 000 000</b>
1a ipoteca 65%	195 000	325 000	455 000	585 000	650 000
2a ipoteca 15%	45 000	75 000	105 000	135 000	150 000
Capitale proprio 20%	60 000	100 000	140 000	180 000	200 000
<b>Totale costi in CHF</b>					
Interessi 1a ipoteca	7 800	13 000	18 200	23 400	26 000
Interessi 2a ipoteca	2 025	3 375	4 725	6 075	6 750
Ammortamento 2a ipoteca	1 800	3 000	4 200	5 400	6 000
Spese accessorie	3 000	5 000	7 000	9 000	10 000
Totale costi annui	14 625	24 375	34 125	43 875	48 750
Totale costi mensili	1 219	2 031	2 844	3 656	4 063
<b>Limite minimo di reddito annuo lordo (3 volte il totale dei costi globali)</b>	<b>43 875</b>	<b>73 125</b>	<b>102 375</b>	<b>131 625</b>	<b>146 250</b>

Fonte: opuscolo Informazioni utili sul finanziamento della proprietà abitativa in Svizzera, Winterthur.