

Promemoria - Promozione della proprietà abitativa con i fondi della previdenza professionale

In generale

In base alla Legge federale sulla promozione della proprietà di abitazione una persona assicurata attivamente può, premesse certe condizioni, utilizzare i fondi della previdenza professionale - come prelievo anticipato o come costituzione in pegno - per la proprietà di abitazione ad uso proprio. Le persone inabili al lavoro non fanno parte di questo gruppo.

Informazioni e disposizioni più dettagliate si possono trarre da questo promemoria.

Fondi a disposizione

Si ha diritto alla prestazione di libero passaggio al momento del prelievo anticipato e nell'ambito della costituzione in pegno anche delle future prestazioni previdenziali (vedi le indicazioni sul certificato di previdenza). Se è stato eseguito un acquisto volontario, allora questo importo si può utilizzare per un prelievo PPA al più presto dopo 3 anni.

Assicurati che hanno **oltrepassato il 50° anno di età** possono prelevare al massimo la prestazione di libero passaggio cui avrebbero avuto diritto all'età di 50 anni, oppure la metà di cui hanno diritto al momento del prelievo, se questo importo è maggiore.

L'importo minimo previsto dalla legge ammonta a CHF 20'000.00 (non vale per la costituzione in pegno), e si può far valere solo ogni 5 anni, al più tardi 3 anni prima del pensionamento regolamentare. L'età di pensionamento viene definita secondo le nostre disposizioni generali, cifra 13.3.2, con riferimento alla cifra 2A del piano di previdenza come età di pensionamento regolare secondo l'art. 13 cpv 1 LPP (donne 64, uomini 65). Ciò significa: un prelievo anticipato è possibile per le donne solo fino al 61° anno di età e per gli uomini fino al 62° anno di età.

I fondi possono essere impiegati per:

1. La proprietà unica/comproprietà/proprietà in comune con il coniuge a case unifamiliari o appartamenti in condominio. **Crediti di costruzione non vengono concessi**, il solo acquisto di terreno di costruzione non può essere finanziato. In caso d'acquisto o di costruzione di proprietà d'abitazione versiamo il prelievo anticipato al più presto al momento della disponibilità d'ingresso, (vedi promemoria prelievo anticipato, versamento). Emettiamo volentieri nel frattempo una promessa di pagamento all'attenzione del venditore o del finanziatore.
2. Gli investimenti per migliorie di valorizzazione (ristrutturazione/rinnovamento), ma non per il finanziamento della manutenzione regolare o per es. per autorimesse, giardini d'inverno, piscine, formazione del giardino, ecc.
3. Gli investimenti per le migliorie di valorizzazione devono essere finanziati dapprima tramite il credito ipotecario esistente o uno nuovo da farsi. La CP MOBIL necessita della conferma da parte della banca, che l'importo del prelievo anticipato da trasferire alla banca viene utilizzato esclusivamente per pagare le fatture degli artigiani. La CP MOBIL non esegue pagamenti diretti ad artigiani/imprese di costruzione.
4. L'ammortamento di mutui ipotecari esistenti.
5. L'acquisto di quote di partecipazioni ad una cooperativa di costruzione d'abitazioni o di partecipazioni analoghe.

Le seconde case/case per vacanze, nonché la concessione di servitù (per es. diritto di abitazione a vita), non vengono considerati nell'ambito della promozione della proprietà d'abitazione come scopo di abitazione di uso proprio. Il finanziamento della manutenzione regolare ed il pagamento degli interessi ipotecari non fanno parte della promozione della proprietà d'abitazioni.

Per soddisfare il criterio di uso proprio, l'abitazione deve essere utilizzata dalla persona assicurata nel suo luogo di domicilio o di dimora abituale.

Richiesta / spese di elaborazione

In caso di prelievo anticipato e di costituzione in pegno, la CP MOBIL riscuote un contributo forfettario di CHF 400.00 per un prelievo anticipato ossia CHF 200.00 per una costituzione in pegno.

La persona assicurata deve inoltrare alla CP MOBIL una richiesta scritta con tutta la documentazione necessaria (la documentazione necessaria dev'essere elencata dettagliatamente sulla richiesta scritta).

In questo importo non sono compresi i diritti per l'iscrizione nel registro fondiario della clausola di restrizione del diritto di alienazione.

Promemoria - Promozione della proprietà abitativa con i fondi della previdenza professionale

Indicazioni particolari

La Promozione della proprietà di abitazione mediante i fondi della previdenza professionale è subordinata a determinati rischi e così ad una relativa autoresponsabilità della persona assicurata in merito alla sua previdenza professionale. La CP MOBIL non si assume nessuna responsabilità in merito alla decisione della persona assicurata. La persona assicurata deve dapprima farsi un chiaro quadro sulle conseguenze fiscali.

Prelievo anticipato

Prestazioni previdenziali

Il prelievo anticipato comporta una riduzione delle prestazioni di previdenza.

L'assicurato ha però la possibilità di stipulare, in merito alle prestazioni d'invalidità e di decesso, un'assicurazione complementare per colmare le lacune delle prestazioni. Il relativo contributo è a suo totale carico.

Per richiedere il prelievo anticipato occorre il consenso scritto e autenticato del coniuge, rispettivamente del partner di vita registrato presso di noi in base al regolamento. In questo modo esso/essa rinuncia così alle prestazioni future.

Trattamento fiscale

Il prelievo anticipato è soggetto ad imposta quale "prestazione in capitale derivante dalla previdenza" (aliquote diverse a livello cantonale; richiedere informazioni all'ufficio delle contribuzioni competente).

Alla restituzione del prelievo anticipato gli assicurati possono richiedere il rimborso (senza interessi) delle tasse pagate in precedenza entro 3 anni (occorre conservare i relativi giustificativi).

La CP MOBIL è tenuta a notificare il prelievo all'Amministrazione federale delle contribuzioni.

L'importo del prelievo anticipato non può essere computato con il pagamento delle imposte.

Garanzia allo scopo di previdenza

Nel registro fondiario viene annotata una restrizione del diritto di alienazione (vedi obbligo di rimborso). Se l'assicurato acquista con l'importo del prelievo anticipato quote di partecipazioni o partecipazioni analoghe, quest'ultime devono essere depositate presso la CP MOBIL. Eventuali costi legati al deposito sono a carico dell'assicurato.

Pagamento

La CP MOBIL versa l'importo totale del prelievo anticipato direttamente al venditore o al mutuante.

Un pagamento diretto alla persona assicurata non è permesso. In base all'art. 6 dell'ordinanza sulla promozione della proprietà di abitazione, la Cassa pensione ha 6 mesi di tempo, dopo l'entrata di tutta la documentazione necessaria, per versare il prelievo anticipato. Non appena tutta la necessaria documentazione valida è stata consegnata alla CP MOBIL, è stata esaminata e accettata in base alle disposizioni legali, il versamento può essere effettuato entro 30 giorni. La data del versamento per proprietà di abitazione costruita a nuovo avviene dopo la situazione esaminata e corretta, il più presto però nel momento della disponibilità di accesso all'abitazione per il trasloco. Questo ci dev'essere confermato mediante un Certificato di domicilio o una conferma tramite l'architetto o l'impresario generale. Per il periodo fino al pagamento, possiamo stendere una promessa di pagamento. Questa rimane valida se nel frattempo non insorge un evento assicurativo o un divorzio.

Rimborso costrittivo

La somma del prelievo anticipato deve essere restituita dalla persona assicurata o dai suoi eredi alla CP MOBIL:

- in caso di alienazione della proprietà d'abitazione prima dell'evento assicurativo;
- se vengono concessi dei diritti che equivalgono ad un'alienazione (locazione a terzi, diritti di usufrutto);
- in caso di decesso dell'assicurato se non vengono a scadenza delle prestazioni previdenziali.

Promemoria - Promozione della proprietà abitativa con i fondi della previdenza professionale

Rimborso volontario

L'importo minimo di rimborso ammonta a CHF 10'000.00. Il rimborso volontario è possibile secondo le premesse seguenti:

- fino all'inizio dell'evento assicurativo (pensionamento anticipato, decesso, invalidità);
- fino al pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio (in caso di espatrio definitivo dalla Svizzera, in caso di inizio di un'attività lucrativa in proprio).

Uscita

Se l'assicurato esce prematuramente dalla Cassa pensione (nuovo rapporto di lavoro, nuova cassa pensione), l'attuale istituto di previdenza è tenuto a comunicare il prelievo anticipato all'istituto subentrante.

Costituzione in pegno

Prestazioni previdenziali

Le prestazioni di previdenza non vengono ridotte dalla costituzione in pegno, ma soltanto in caso di un'eventuale realizzazione del pegno stesso.

Trattamento fiscale

Non sussistono obblighi fiscali, tranne in occasione di un'eventuale realizzazione del pegno.

Consenso del creditore pignoratizio

Il creditore pignoratizio deve comunicare per iscritto la costituzione in pegno alla CP MOBIL. Il suo consenso è inoltre necessario in caso di pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio, versamento di prestazioni previdenziali e divisione della prestazione (divorzio).

Consenso del coniuge o del partner di vita

Per richiedere la costituzione in pegno occorre il consenso scritto e autenticato del coniuge o del partner di vita registrato secondo il regolamento. Al fine di poter confermare al creditore pignorato la sicurezza necessaria del pegno, l'esame avviene nella stessa misura come per il prelievo anticipato.

Richiesta

L'assicurato deve trasmettere alla CP MOBIL una domanda scritta unitamente alla documentazione occorrente per la costituzione in pegno (la documentazione necessaria dev'essere elencata dettagliatamente sulla richiesta scritta).

Realizzazione del pegno

In determinate circostanze (p. es. in seguito alla riduzione del valore dell'abitazione o di morosità nel pagare gli interessi) il creditore pignoratizio può ricorrere all'accesso del pegno.

Se si tratta di una costituzione in pegno

- di una prestazione di libero passaggio (o parte di essa), viene versato il relativo importo al creditore pignoratizio (da considerare come un prelievo anticipato);
- di diritti a prestazioni di previdenza (p. es. rendite di vecchiaia non ancora esigibili), il creditore pignoratizio può realizzare il pegno solo al versamento delle prestazioni (raggiungimento dell'età di pensionamento).

Uscita

Se l'assicurato esce prematuramente dalla Cassa pensione (nuovo rapporto di lavoro, nuova cassa pensione), l'attuale istituto di previdenza è tenuto a comunicare la costituzione in pegno all'istituto subentrante.