

Promozione della proprietà di abitazioni (PPA) – Guida esplicativa per la richiesta di versamento anticipato o di costituzione in pegno

Obiettivi del presente documento

Il presente documento, che completa il modulo “Richiesta di versamento anticipato” o “Richiesta di costituzione in pegno” nell’ambito della Legge sulla promozione della proprietà di abitazioni, è stato redatto per aiutarla a compilare il modulo e per informarla sulle condizioni e sulle conseguenze di un versamento anticipato e della costituzione in pegno.

Deve fornire alla Fondazione per la previdenza professionale in favore di AROMED tutti i documenti necessari per dimostrare che la sua azione è conforme alla legge sulla promozione della proprietà di abitazioni; tali documenti devono essere sufficientemente probanti per permettere alla Fondazione di constatare che l’utilizzo del versamento anticipato o della costituzione in pegno che Lei richiede è conforme ai requisiti di legge.

La presente guida e il modulo menzionano i principali documenti da fornire e la Fondazione lascia a Lei il compito di riunirli e presentarli. Un estratto del registro fondiario deve essere fornito in tutti i casi. Inoltre, se è coniugato/a o vincolato/a da un’unione domestica registrata, la preghiamo di inviarci anche una copia di un documento di identità con la firma del suo coniuge o partner.

Le condizioni applicabili in materia di promozione della proprietà di abitazioni sono stabilite nella legislazione federale e nel regolamento della Fondazione. Quest’ultimo può prevedere un contributo alle spese da parte sua.

Importo massimo

A condizione che Lei abbia effettuato uno o più acquisti negli ultimi tre anni, l’importo massimo a cui ha diritto è pari:

- se ha meno di 50 anni il giorno del versamento anticipato, all’intero importo della prestazione di libero passaggio regolamentare determinata in tale data;
- se ha 50 anni o più il giorno del versamento anticipato, all’importo più alto tra la prestazione di libero passaggio che avrebbe ricevuto a 50 anni e il 50% della prestazione di libero passaggio determinata il giorno del versamento, meno gli importi già utilizzati per la proprietà dell’abitazione.

Le prestazioni derivanti da un riscatto non possono essere versate sotto forma di capitale dalla Fondazione prima che siano trascorsi tre anni. Tale divieto si applica a tutte le forme di versamento in capitale, compreso il versamento anticipato o la costituzione in pegno. Per poter rispettare questo divieto, le chiediamo di segnalarci se sono stati effettuati uno o più riscatti negli ultimi tre anni. I riscatti effettuati a seguito del trasferimento di una parte della sua prestazione di uscita in caso di divorzio o di scioglimento giudiziale dell’unione domestica registrata non sono interessati da questa restrizione e quindi non devono essere segnalati.

Importo minimo

L’importo minimo del versamento anticipato è di CHF 20.000. Tale limite non è applicabile all’acquisizione di partecipazione a proprietà dell’abitazione.

Data del pagamento

La data da lei indicata può essere rispettata solo se corrisponde alle possibilità della Fondazione, sia da un punto di vista amministrativo che di disponibilità. Va notato che la legge prevede un periodo di 6 mesi tra la richiesta e l’esecuzione. Finché la Fondazione ha una copertura insufficiente ai sensi della LPP, può limitare il versamento anticipato nel tempo e nell’importo o rifiutare qualsiasi versamento che venga utilizzato per rimborsare prestiti ipotecari. In tale caso, la Fondazione la informerà per iscritto.

Designazione dell’abitazione e forma di proprietà dell’abitazione

Per abitazione si intende solo un appartamento o una casa familiare. Può utilizzare i fondi solo per un oggetto alla volta, di cui Lei è proprietario/a. L’abitazione deve essere utilizzata per il proprio fabbisogno, cioè ci si deve abitare. L’acquisto di una seconda casa con il 2° pilastro è escluso.

Rimborso di un prestito ipotecario

Un versamento anticipato può essere utilizzato per rimborsare un prestito ipotecario, ma non per pagare gli interessi ipotecari.



Utilizzo dell'abitazione

L'abitazione acquistata con i fondi della previdenza per il proprio fabbisogno si trova:

- nel suo luogo di domicilio; in tale caso, la preghiamo di fornire un'attestazione di domicilio;
- nel suo luogo di soggiorno abituale; in tale caso, la preghiamo di fornire un certificato di soggiorno.

Tassazione

Lei è domiciliato/a in Svizzera

Se viene effettuato un versamento anticipato o viene realizzata una costituzione in pegno, l'importo è soggetto all'imposta come prestazione di capitale proveniente dalla previdenza (imposta federale diretta, imposta cantonale e imposta comunale). Per conoscere l'importo delle imposte a suo carico, può contattare direttamente il suo ufficio delle imposte locale.

Lei è domiciliato/a all'estero

Quando viene effettuato un versamento anticipato o viene realizzata una costituzione in pegno, l'importo è soggetto a ritenuta d'acconto che sarà prelevata direttamente dalla Fondazione.

Restituzione delle tasse pagate in caso di rimborso dell'importo prelevato

In caso di rimborso dell'importo prelevato, o di una parte di esso, può richiedere la restituzione delle tasse pagate, a condizione di presentarne domanda all'autorità che ne ha effettuato il prelievo, al più tardi entro 3 anni da ogni rimborso. Il modulo di richiesta di rimborso dell'imposta alla fonte è disponibile su internet ma può anche essere richiesto alla Fondazione.

Copertura delle prestazioni

Il versamento anticipato o la costituzione in pegno possono comportare una riduzione:

- della rendita di vecchiaia,
- delle prestazioni assicurate in caso di invalidità e decesso.

Al fine di attenuare gli effetti di un'eventuale diminuzione, può stipulare una polizza assicurativa con una compagnia di assicurazioni sulla vita per coprire tutta o parte della riduzione delle prestazioni assicurate dalla Fondazione. Tale decisione è di sua esclusiva competenza. Per poterla prendere con cognizione di causa, può contattare la compagnia di assicurazione di sua scelta.

La preghiamo di notare che i premi relativi a tale copertura sarebbero interamente a suo carico e pagabili direttamente alla compagnia di assicurazione.

Rimborso del versamento anticipato

Le seguenti disposizioni si applicano in caso di versamento anticipato o di costituzione in pegno prima dell'insorgere di un caso di previdenza o prima del pagamento in contanti:

Rimborso obbligatorio da parte dell'assicurato

Il versamento anticipato deve essere rimborsato alla Fondazione se:

- l'abitazione di proprietà viene venduta;
- vengono concessi sull'abitazione di proprietà diritti economicamente equivalenti all'alienazione.

L'obbligo di rimborso si verifica al più tardi:

- fino a tre anni prima che sorga il diritto alle prestazioni pensionistiche;
- fino all'insorgere di un altro caso di previdenza;
- fino al pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio.

D'altra parte, in caso di vendita dell'abitazione, l'obbligo di rimborso è limitato al ricavato della vendita (prezzo di vendita meno i debiti ipotecari e le spese legali sostenute dal venditore), e gli obblighi derivanti da prestiti contratti nei 2 anni precedenti la vendita non vengono presi in considerazione, a meno che non si possa dimostrare che tali prestiti sono stati utilizzati esclusivamente per finanziare l'abitazione di proprietà.

Rimborso opzionale

Lei avrà sempre la possibilità di rimborsare tutto o parte del versamento anticipato; in tale caso, le somme rimborsate aumenteranno le sue prestazioni assicurate presso la Fondazione.

A tale proposito va notato che il rimborso del versamento anticipato può essere effettuato solo a rate di almeno CHF 10.000 ed entro gli stessi limiti di tempo del rimborso obbligatorio.

In caso di rimborso del versamento anticipato, o di una parte di esso, può chiedere la restituzione delle tasse pagate, a condizione di presentarne domanda all'autorità che ne ha effettuato il prelievo, al più tardi entro 3 anni da ogni rimborso.

Pertanto, se desidera effettuare il riscatto delle prestazioni mancanti (che non è destinato a rimborsare un importo trasferito a seguito di divorzio o di scioglimento giudiziale dell'unione domestica registrata), questo sarà possibile solo dopo che il/i versamento/i anticipato/ sia/no stato/i rimborsato/i.

Rimborso obbligatorio da parte degli eredi

I suoi eredi dovranno rimborsare il versamento anticipato se al suo decesso (prima della riscossione della rendita di vecchiaia o di invalidità) non è esigibile alcuna prestazione di previdenza entro gli stessi limiti di tempo del rimborso obbligatorio da parte dell'assicurato.

Iscrizione nel Registro fondiario (non si applica alle partecipazioni)

La Fondazione farà iscrivere nel registro fondiario una restrizione del diritto di alienazione. Ciò significa che non potrà trasferire la proprietà della sua abitazione a un terzo senza provare che il versamento anticipato è stato rimborsato alla Fondazione. Firmando la richiesta di versamento anticipato o di costituzione in pegno, autorizza la Fondazione a richiedere l'iscrizione nel registro fondiario competente.

Se il regolamento della Fondazione lo prevede, il costo di iscrizione è a suo carico.

L'iscrizione può essere cancellata:

- 1) alla nascita del diritto alle prestazioni pensionistiche;
- 2) dopo l'insorgere di un altro caso di previdenza;
- 3) in caso di pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio;
- 4) quando l'importo ricevuto è stato rimborsato.

Consenso del creditore pignoratizio

In caso di costituzione in pegno, è necessario il consenso scritto del creditore pignoratizio per utilizzare l'importo dato in pegno per il pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio, per il pagamento della prestazione di previdenza nonché per il trasferimento di una parte della sua prestazione di libero passaggio a seguito di divorzio o di scioglimento giudiziale dell'unione domestica registrata.

Documenti da fornire da parte dell'assicurato

È essenziale includere alla sua richiesta tutti i documenti indicati nel modulo. Il periodo di esecuzione inizierà solo quando la Fondazione sarà in possesso di tutti i documenti richiesti.

La preghiamo di notare che in caso di trasformazione o ristrutturazione dell'abitazione, il versamento anticipato può essere accettato solo a condizione che le fatture degli imprenditori coinvolti non siano ancora state pagate. In altre parole, non è permesso il rimborso di fatture già pagate.

La Fondazione si riserva il diritto di richiedere qualsiasi altro documento che ritenga necessario. Allo stesso modo, la Fondazione è l'unica competente ad accettare che determinati documenti non siano prodotti contemporaneamente alla richiesta ma in un secondo momento, in particolare l'attestazione di domicilio.

Attuazione

Il versamento anticipato o la costituzione in pegno possono essere effettuati solo se la richiesta può essere accettata. Per quanto riguarda l'importo, deve indicare la somma prevista solo se ha scelto un importo fisso. Se desidera ricevere il massimo importo possibile, non può specificare un importo in anticipo, poiché questo sarà determinato esattamente il giorno del versamento effettivo.

I fondi non possono esserle versati direttamente, ma saranno trasferiti al venditore, al prestatore o all'imprenditore. Per tale motivo, la preghiamo di fornire alla Fondazione tutte le informazioni necessarie sul beneficiario del pagamento e fornire la prova del diritto delle persone o società menzionate.

Un versamento ulteriore può essere richiesto solo dopo un periodo di cinque anni.

Firma e accordo scritto del coniuge o del partner registrato

Il modulo di richiesta alla Fondazione deve essere datato e firmato da Lei.

Se è coniugato/a o vincolato/a in un'unione domestica registrata, il versamento o la costituzione in pegno sono consentiti solo se il suo coniuge o partner ai sensi della legge federale sull'unione domestica registrata dà il suo consenso scritto. Se non è possibile ottenere tale consenso o se viene rifiutato, può fare appello al Tribunale.

La preghiamo di inviarci una copia di un documento di identità del coniuge o partner affinché la Fondazione possa verificare la sua firma. La Fondazione si riserva il diritto di richiederle l'autenticazione della firma se lo ritiene necessario.

Allegato: Forme e partecipazioni autorizzate

Le forme e partecipazioni autorizzate per la proprietà dell'abitazione sono i seguenti:

Proprietà

Lei è l'unico proprietario della sua abitazione.

Comproprietà

La proprietà è detenuta da più persone, ciascuna delle quali detiene la sua quota parte.

Proprietà comune con il coniuge/partner ai sensi della Legge federale sull'unione domestica registrata

Lei e il suo coniuge/partner siete proprietari dell'abitazione come persone che formano una comunità per legge o per contratto.

Diritto di superficie per sé stante e permanente

Tale diritto le dà la possibilità di costruire un'abitazione su un fondo altrui e di abitarci.

Partecipazioni

Il versamento anticipato può essere utilizzato per l'acquisizione di partecipazioni.

Parti sociali in una cooperativa di costruzione di abitazioni

Il socio può abitare in un'abitazione della cooperativa il cui scopo è di permettere la costruzione e l'alloggio dei suoi soci.

In tale caso, deve fornire alla Fondazione l'ultima versione del regolamento o dello statuto della cooperativa di costruzione di abitazioni. Uno di questi due documenti deve stabilire che, in caso di uscita dalla cooperativa, i fondi della previdenza versati dalla Fondazione per permettere di acquisire parti sociali saranno trasferiti o a un'altra cooperativa, o a una organismo di alloggio o di costruzione di cui utilizza l'abitazione per il suo fabbisogno, o a un istituto di previdenza professionale. La cooperativa dovrà informare la Fondazione di ogni eventuale modifica di tale documento a questo riguardo, ma al più tardi fino all'insorgere di un caso di previdenza che la riguarda.

Le parti sociali o simili certificati di partecipazione devono essere depositati presso la Fondazione.

Azioni di una società anonima di locatari

Lo scopo della partecipazione al capitale sociale di una società anonima consiste nella locazione degli immobili che essa detiene ai propri azionisti.

In tale caso, deve fornire alla Fondazione lo statuto della società anonima. È infatti essenziale che tale statuto preveda che, qualora Lei ceda le sue azioni, i fondi della previdenza che la Fondazione ha versato per permetterle di acquisirle potranno essere utilizzati solo per acquisire azioni di una società anonima con uno scopo analogo o per trasferirle a un altro organismo di alloggio o di costruzione di cui utilizza l'abitazione per il suo fabbisogno, e che, qualora ciò non sia possibile, i fondi dovranno essere restituiti a un istituto di previdenza professionale.

La società anonima dovrà informare la Fondazione di ogni eventuale modifica del suo statuto a questo riguardo, ma al più tardi fino all'insorgere di un caso di previdenza che la riguarda.

Le azioni devono essere depositate presso la Fondazione.

Prestito parziale a un organismo di costruzione

Si tratta di una partecipazione finanziaria in un organismo di costruzione di pubblica utilità, con l'apporto di fondi ad essa, al fine di ricevere una quota parte dei benefici (sotto forma di abitazione) invece di interessi e senza diventarne socio.

In tale caso, deve fornire alla Fondazione la documentazione riguardante l'organismo in questione e consegnare l'ultima versione del suo regolamento. È infatti essenziale che tale regolamento preveda che se l'assicurato mette fine al prestito, i fondi della previdenza messi a disposizione dalla Fondazione per esser versati all'organismo di costruzione di utilità pubblica saranno trasferiti automaticamente a un organismo di costruzione analogo o a un istituto di previdenza professionale.

Tale organismo dovrà informare la Fondazione di ogni eventuale modifica del suo regolamento a questo riguardo, ma al più tardi fino all'insorgere di un caso di previdenza che la riguarda.

I titoli o altri documenti che rappresentano i suoi diritti nell'ambito di tale prestito devono essere depositati presso la Fondazione.

Deposito di parti sociali

Le parti sociali o simili certificati di partecipazione acquisiti per mezzo dei fondi della previdenza professionale devono essere depositati presso la Fondazione.

Se cambia istituto di previdenza, la Fondazione trasferirà questi titoli al nuovo istituto.

