

Promemoria Promozione della proprietà d'abitazioni

Dal 1° gennaio 1995 esiste la possibilità di impiegare fondi della previdenza professionale per la proprietà d'abitazioni ad uso proprio. (PPA, art. 30 LPP).

Condizioni

La persona assicurata può prelevare anticipatamente oppure costituire in pegno il capitale di vecchiaia per finanziare una proprietà d'abitazioni ad uso proprio (luogo di domicilio).

Utilizzazione

I fondi possono essere impiegati per:

- l'acquisto e la costruzione di proprietà d'abitazioni
- l'acquisizione di partecipazioni a proprietà d'abitazioni
- la restituzione di prestiti ipotecari
- trasformazione/ristrutturazione di proprietà d'abitazioni

I fondi non possono essere impiegati per:

- l'acquisto di terreno edificabile senza un progetto di costruzione oppure senza la caparra di riservazione
- l'acquisto di un appartamento per le vacanze oppure di un camper
- ristrutturazione, manutenzione ordinaria, piccole trasformazioni
- pagamenti delle imposte regolari, spese oppure altri costi conseguenti all'acquisto della proprietà d'abitazione
- pagamento dell'interesse ipotecario

Sono ammessi quali oggetti della proprietà d'abitazioni:

- appartamento
- casa unifamiliare

Le forme autorizzate della proprietà d'abitazioni sono:

- proprietà
- comproprietà o proprietà per piani
- proprietà comune della persona assicurata con il coniuge
- diritto di superficie per sé stante e permanente

In caso di usufrutto della persona assicurata a favore di un terzo il prelievo anticipato non è autorizzato.

Le seguenti partecipazioni della proprietà d'abitazioni sono autorizzate:

- acquisto di quote di partecipazione ad una cooperativa di costruzione di abitazioni
- acquisto di azioni di una società anonima di locatari
- concessione di un mutuo parziario a un organismo di costruzione di utilità pubblica

La persona assicurata deve provare l'utilizzazione dei fondi come anche l'uso proprio (vedi il modulo di richiesta).

Importo del prelievo anticipato o della costituzione in pegno / importo minimo

L'importo del prelievo anticipato o della costituzione in pegno è limitato come segue:

- per le persone che non hanno compiuto i 50 anni: al massimo l'ammontare della prestazione d'uscita spettante (esclusi i riscatti bloccati inclusi gli interessi degli ultimi 3 anni)

- per le persone che hanno compiuto i 50 anni: al massimo l'importo della prestazione di libero passaggio all'età di 50 anni oppure la metà della prestazione d'uscita che spetta attualmente (esclusi i riscatti bloccati inclusi gli interessi degli ultimi 3 anni)

Prelevi anticipati inferiori a CHF 20'000.00 non sono autorizzati. Tale importo minimo non riguarda l'acquisto di quote di partecipazioni a una cooperativa di costruzione di abitazioni oppure partecipazioni simili.

Nel caso di comproprietà le persone assicurate possono disporre soltanto di quella parte di comproprietà di cui sono proprietari e soltanto fino al valore della loro quota di comproprietà. Questo è valido esplicitamente anche nel legame tra coniugi e per le persone che vivono in un'unione domestica registrata.

Condizioni

Un prelievo anticipato oppure una costituzione in pegno possono essere effettuati fino a 3 mesi prima del pensionamento effettivo o del pensionamento ordinario ai sensi del regolamento di previdenza della Galenica Cassa pensioni. Gli assicurati che hanno già compiuto 58 anni si obbligano per iscritto verso la Cassa pensioni a non richiedere nei prossimi 3 mesi il pensionamento (anticipato o ordinario).

Un prelievo anticipato può essere richiesto ogni cinque anni.

Se l'assicurato ha effettuato dei riscatti, questi ultimi possono essere prelevati anticipatamente solo dopo 3 anni.

Prelievo anticipato

Procedimento amministrativo

La persona assicurata deve presentare la domanda con il modulo di richiesta. L'uso proprio e l'utilizzazione devono essere provati con i seguenti documenti:

	Per immobili in Svizzera * Copia	Per immobili all'estero * Copia
Acquisto di un'abitazione di proprietà	Contratto di acquisto legalmente valido* Tutti i contratti di prestito* Certificato aggiornato di stato civile (per persone non sposate, risalente a non oltre 3 mesi prima) Conferma dell'indirizzo preciso di pagamento e conferma rilasciata dalla banca o dal notaio dell'impiego della somma prelevata per la promozione della proprietà abitativa	Contratto di acquisto legalmente valido* Tutti i contratti di prestito* Certificato aggiornato di stato civile (per persone non sposate, risalente a non oltre 3 mesi prima) Conferma rilasciata dalla banca o dal notaio dell'indirizzo preciso di pagamento Autenticazione ufficiale apposta dal notaio, dall'autorità comunale o dall'Ufficio del registro fondiario in cui si attesta che il prelievo anticipato verrà destinato a una proprietà abitativa ad uso proprio
Costruzione di un'abitazione di proprietà	Contratto di acquisto legalmente valido (terreno)* Tutti i contratti di prestito (credito di costruzione)* Contratto di appalto* Licenza di costruzione* Estratto del registro fondiario (terreno)	Contratto di acquisto legalmente valido (terreno)* Tutti i contratti di prestito (credito di costruzione)* Contratto di appalto* Licenza di costruzione* Estratto del registro fondiario (terreno)

	<p>Certificato aggiornato di stato civile (per persone non sposate, risalente a non oltre 3 mesi prima)</p> <p>Conferma dell'indirizzo preciso di pagamento e conferma rilasciata dalla banca o dal notaio dell'impiego della somma prelevata per la promozione della proprietà abitativa</p>	<p>Certificato aggiornato di stato civile (per persone non sposate, risalente a non oltre 3 mesi prima)</p> <p>Conferma rilasciata dalla banca o dal notaio dell'indirizzo preciso di pagamento</p> <p>Autenticazione ufficiale apposta dal notaio, dall'autorità comunale o dall'Ufficio del registro fondiario in cui si attesta che il prelievo anticipato verrà utilizzato per una proprietà abitativa ad uso proprio</p>
Trasformazione o ristrutturazione dell'abitazione di proprietà	<p>Estratto aggiornato del registro fondiario (risalente a non oltre 3 mesi prima)</p> <p>Estratti ipotecari aggiornati</p> <p>Tutti i contratti di prestito*</p> <p>Documenti relativi alla trasformazione (preventivi, offerte, fatture, piani ecc.)*</p> <p>Certificato aggiornato di stato civile (per persone non sposate, risalente a non oltre 3 mesi prima)</p> <p>Conferma dell'indirizzo preciso di pagamento e conferma rilasciata dalla banca dell'impiego della somma prelevata per la promozione della proprietà abitativa. Il versamento viene effettuato solo sul conto bancario o al notaio.</p>	<p>Estratti ipotecari aggiornati</p> <p>Tutti i contratti di prestito*</p> <p>Documenti relativi alla trasformazione (preventivi, offerte, fatture, piani ecc.)*</p> <p>Certificato aggiornato di stato civile (per persone non sposate, risalente a non oltre 3 mesi prima)</p> <p>Conferma rilasciata dalla banca o dal notaio dell'indirizzo preciso di pagamento</p> <p>Autenticazione ufficiale apposta dal notaio, dall'autorità comunale o dall'Ufficio del registro fondiario in cui si attesta che il prelievo anticipato verrà utilizzato per una proprietà abitativa ad uso proprio</p>
Rimborso di ipoteche	<p>Estratto aggiornato del registro fondiario (risalente a non oltre 3 mesi prima)</p> <p>Estratti ipotecari aggiornati</p> <p>Tutti i contratti di prestito*</p> <p>Certificato aggiornato di stato civile (per persone non sposate, risalente a non oltre 3 mesi prima)</p> <p>Conferma dell'indirizzo preciso di pagamento e conferma rilasciata dalla banca dell'impiego della somma prelevata per la promozione della proprietà abitativa</p>	<p>Estratti ipotecari aggiornati</p> <p>Tutti i contratti di prestito*</p> <p>Certificato aggiornato di stato civile (per persone non sposate, risalente a non oltre 3 mesi prima)</p> <p>Conferma rilasciata dalla banca o dal notaio dell'indirizzo preciso di pagamento</p> <p>Autenticazione ufficiale apposta dal notaio, dall'autorità comunale o dall'Ufficio del registro fondiario in cui si attesta che il prelievo anticipato verrà utilizzato per una proprietà abitativa ad uso proprio</p>
Acquisto di quote di partecipazione a cooperative di costruzione di abitazioni	<p>Quote di partecipazione (documento originale)</p> <p>Conferma della cooperativa di costruzione di abitazioni</p> <p>Statuto</p> <p>Certificato aggiornato di stato civile (per persone non sposate, risalente a non oltre 3 mesi prima)</p>	<p>Quote di partecipazione (documento originale)</p> <p>Conferma della cooperativa di costruzione di abitazioni</p> <p>Statuto</p> <p>Certificato aggiornato di stato civile (per persone non sposate, risalente a non oltre 3 mesi prima)</p>

La tassa per coprire le spese amministrative e i costi esterni è di CHF 200.00. Questa somma deve essere trasferita nello stesso momento in cui viene presentata la domanda di prelievo (IBAN CH43 0483 5050 3120 8100 1, a favore di Galenica Cassa pensioni, Untermattweg 8, 3027 Berna). L'esame del dossier avrà luogo solo dopo il ricevimento del pagamento.

Per le persone assicurate che sono sposate o vivono in un'unione domestica registrata è necessario il consenso del partner. La firma del partner deve essere autenticata dal notaio o personalmente con un documento d'identità presso la sede della Cassa pensioni.

La Galenica Cassa pensioni versa l'importo del prelievo anticipato direttamente al creditore (venditore, impresario, datore del credito o notaio). Il versamento del prelievo anticipato avviene al massimo entro sei mesi dal momento in cui l'assicurato ha fatto valere la sua pretesa. Nello stesso momento la Galenica Cassa pensioni annuncia al registro fondiario una restrizione del diritto di alienazione della proprietà d'abitazioni. I costi del registro fondiario per la restrizione, per l'annuncio del cambiamento d'istituto di previdenza e per la cancellazione sono interamente a carico della persona assicurata.

Se vengono acquistate quote di partecipazione ad una cooperativa di costruzione di abitazioni, queste devono essere depositate presso la Galenica Cassa pensioni per garantire la protezione previdenziale.

Conseguenze del prelievo anticipato

Il sistema di finanziamento della Galenica Cassa pensioni si fonda sulla capitalizzazione individuale. Ciò significa che ogni assicurato dispone di un avere di vecchiaia individuale che consiste dei contributi di risparmio versati dall'assicurato e dal datore di lavoro, dagli interessi accreditati e di tutte le prestazioni apportate o riscattate dall'assicurato (primato dei contributi).

Al pensionamento dell'assicurato, il suo avere individuale in quel momento è convertito in rendita con un'aliquota di conversione che dipende dal sesso e dallo stato civile dell'assicurato.

Un prelievo anticipato in un istituto quale quello a cui sei affiliata/o ha diversi effetti sulle prestazioni assicurate:

- Il prelievo anticipato riduce l'avere di vecchiaia individuale. Ne consegue che la rendita di vecchiaia relativa al momento del pensionamento subirà una diminuzione.
- Le prestazioni per invalidità o decesso dipendono dal capitale di vecchiaia presunto moltiplicato per l'aliquota di conversione applicabile al momento del pensionamento ordinario. Una riduzione del capitale di vecchiaia presunto a seguito del prelievo anticipato può quindi influire direttamente sulle prestazioni versate in caso di invalidità o decesso.

Puoi evitare un'eventuale riduzione delle prestazioni per decesso o invalidità concludendo presso una società assicurativa di tua scelta un'assicurazione complementare che copra la differenza di prestazioni.

Disposizioni fiscali

La Galenica Cassa pensioni notifica il prelievo anticipato immediatamente dopo il versamento all'Amministrazione federale delle contribuzioni. Per informazioni sull'importo e le modalità dell'imposizione è responsabile l'Ufficio delle contribuzioni competente per la persona assicurata.

In caso di domicilio all'estero sarà dedotta l'imposta alla fonte.

Rimborso

Rimborso obbligatorio

Tutti i prelievi anticipati devono essere rimborsati dall'assicurato o dai suoi successori se

- la proprietà d'abitazioni viene alienata prima di 3 mesi antecedenti l'età di pensionamento ordinario
- vengono concessi diritti su questa proprietà d'abitazioni, che economicamente equivalgono a un'alienazione
- l'assicurato muore e non sono esigibili prestazioni d'assicurazione
- non sussiste più la condizione dell'uso proprio

Rimborso volontario

L'assicurato può rimborsare in qualsiasi momento interamente o parzialmente il prelievo anticipato con le seguenti limitazioni:

- fino alla data del pensionamento effettivo o del pensionamento ordinario
- fino al verificarsi di un caso di invalidità o decesso
- fino al versamento in contanti della prestazione d'uscita

L'importo minimo per il rimborso ammonta a CHF 10'000.00. Se il saldo del prelievo anticipato non ancora restituito è inferiore all'importo minimo, il rimborso dev'essere effettuato in una rata unica.

Trattamento fiscale

In caso di rimborso del prelievo anticipato (intero o parziale) i contribuenti possono richiedere entro 3 anni il rimborso delle imposte versate senza interessi. In caso di rimborso del prelievo anticipato, la Galenica Cassa pensioni fornisce alla persona assicurata l'apposito certificato d'imposta affinché lo inoltri all'autorità delle contribuzioni competente.

Cancellazione della restrizione nel registro fondiario

Dopo l'intero rimborso del prelievo anticipato oppure se non esiste più nessun obbligo di rimborso, la Galenica Cassa pensioni cancella la restrizione del diritto di alienazione dal registro fondiario.

Costituzione in pegno

Utilizzazione

La persona assicurata può costituire in pegno per la proprietà d'abitazione ad uso proprio il proprio diritto alle prestazioni anticipate di vecchiaia, invalidità e decesso oppure un importo pari al massimo alla prestazione di libero passaggio. Al contrario del prelievo anticipato, con la costituzione in pegno la copertura di previdenza o il capitale di previdenza non si riduce, fatta eccezione per l'eventuale realizzazione del pegno, equiparata al prelievo anticipato.

Una costituzione in pegno può servire ad aumentare il capitale di terzi. La persona assicurata può eventualmente stipulare con il creditore un credito ipotecario maggiore, concordare la proroga dell'ammortizzazione del credito ipotecario già esistente o la relativa rinuncia oppure negoziare un interesse ipotecario più favorevole su ipoteche di second'ordine.

Procedura amministrativa

Alla Galenica Cassa pensioni occorre la notifica di costituzione in pegno del creditore (banca) come anche tutti documenti richiesti per un prelievo anticipato. La costituzione in pegno è soltanto valida se la Galenica Cassa pensioni riceve la rispettiva notifica come anche i documenti necessari e conferma per iscritto l'annotazione al creditore.