

Domande frequenti sulla promozione della proprietà d'abitazioni (PPA)

Domande generali

➔ Cosa si intende con il termine «Promozione della proprietà d'abitazioni o PPA»?

I fondi risparmiati nell'ambito della previdenza professionale possono essere utilizzati per finanziare l'acquisto di una proprietà abitativa. La Legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP) definisce le due modalità di utilizzo dei fondi del 2° pilastro per finanziare la proprietà abitativa ad uso proprio, ovvero: il prelievo anticipato e la costituzione in pegno.

➔ Cosa si intende con il termine «ad uso proprio»?

I fondi del 2° pilastro possono essere prelevati in anticipo o costituiti in pegno nell'ambito della promozione della proprietà abitativa a condizione che, in qualità di persona assicurata, utilizzi personalmente l'abitazione quale residenza principale nel suo luogo di domicilio.

➔ Cosa devo considerare in caso di acquisto in comproprietà?

Se acquisti un'abitazione in comproprietà, l'eventuale importo del prelievo anticipato è calcolato unicamente sulla sua quota di comproprietà.

Esempio di comproprietà del 50%:

Prezzo d'acquisto	CHF 1'000'000.--
Ipoteca	CHF 700'000.--
Differenza	CHF 300'000.--
Prelievo anticipato massimo possibile	CHF 150'000.-- (50% della differenza di CHF 300'000.--)

➔ Per quali scopi possono essere utilizzati i fondi?

- per l'acquisto o la costruzione di un appartamento in proprietà o di una casa (ad uso proprio)
- per lavori di ristrutturazione della proprietà abitativa ad uso proprio
- per l'ammortamento di un prestito ipotecario
- per l'acquisto di quote di cooperative di costruzione di alloggi e forme di partecipazione analoghe

➔ Per quali scopi non possono essere utilizzati i fondi?

- per l'acquisto di un terreno edificabile
- per il finanziamento di una casa secondaria o di vacanza
- per lavori di rinnovazione, manutenzione e piccole ristrutturazioni
- per il pagamento di altri prestiti ipotecari
- per il finanziamento di spese notarili, amministrative e di prenotazione

➔ Esiste un importo massimo?

Sì. Fino al compimento del 50° anno di età, può prelevare o costituire in pegno al massimo l'importo della sua prestazione d'uscita attuale. Oltre questo limite di età, può prelevare o costituire in pegno al massimo l'importo della sua prestazione d'uscita a cui avrebbe avuto diritto all'età di 50 anni o la metà della sua prestazione d'uscita attuale.

➔ Esiste un importo minimo sotto il quale il prelievo anticipato non può scendere?

Sì. L'importo minimo per un prelievo anticipato è di CHF 20'000 (eccezioni: acquisto di certificati di partecipazione a cooperative di costruzione di alloggi e forme di partecipazione analoghe).

➔ **Come posso inoltrare una richiesta?**

Il modulo per richiedere un prelievo anticipato o una costituzione in pegno è disponibile sul nostro sito web all'indirizzo www.cpvcap.ch/it/downloads/

➔ **È necessario il consenso di un'altra persona?**

Per le persone sposate (anche se vivono separatamente), è necessario il consenso scritto del coniuge. Nel caso dell'unione domestica registrata prima del 01.07.2022, i partner sono equiparati alle persone sposate.

➔ **Cosa succede se esco dalla CPV/CAP?**

In caso di affiliazione a un altro istituto di previdenza o a un istituto di libero passaggio, la CPV/CAP informa il nuovo istituto che è stato effettuato un **prelievo anticipato**. Eventuali rimborsi successivi dovranno essere versati alla nuova istituzione.

In caso di **costituzione in pegno**, la CPV/CAP informa sia il nuovo istituto di previdenza sull'avvenuta costituzione in pegno sia il creditore pignoratizio sul cambiamento dell'istituzione. Se la prestazione d'uscita viene erogata in contanti, è necessario il consenso scritto del creditore pignoratizio.

Nello specifico: il prelievo anticipato

➔ Un prelievo anticipato comporta una riduzione della mia prestazione d'uscita e delle mie prestazioni di previdenza?

Sì. Il prelievo anticipato comporta una riduzione della prestazione d'uscita e delle prestazioni di previdenza. Può richiedere una simulazione della sua situazione alla CPV/CAP o effettuarla autonomamente sul portale degli assicurati (accesso diretto al sito web della CPV/CAP o all'indirizzo <https://partnerweb.cpvcap.ch/>).

Per evitare riduzioni delle prestazioni in caso di decesso o invalidità, può stipulare un'assicurazione complementare di rischio con un assicuratore di sua scelta.

➔ Quali scadenze devo rispettare per ricevere il prelievo anticipato?

La CPV/CAP può erogare un prelievo anticipato entro 6 mesi dalla ricezione della sua domanda, debitamente compilata e corredata di tutti i documenti richiesti in questo caso. Le consigliamo di presentare la domanda per tempo, in modo che il pagamento possa essere effettuato al momento desiderato. Dopo la riscossione del prelievo anticipato, riceverà dalla CPV/CAP un certificato di previdenza con i dati aggiornati.

➔ Quando e a chi viene versato il prelievo anticipato?

Il prelievo anticipato viene erogato alla fine di un mese civile e dipende dalla data del trapasso di proprietà. Il pagamento è effettuato direttamente al creditore (p.es. notaio, banca).

➔ Quando è possibile richiedere un altro prelievo anticipato?

Un ulteriore prelievo anticipato può essere riscosso al più presto 5 anni dopo l'ultimo prelievo anticipato.

➔ Posso effettuare un prelievo anticipato dopo un riscatto di prestazioni della CPV/CAP?

In linea di massima, sì. Tuttavia, occorre considerare che le prestazioni risultanti dai riscatti non possono essere fruite sotto forma di prelievo anticipato nei tre anni successivi al pagamento del riscatto. Nel caso di riscatti effettuati meno di 3 anni prima di un prelievo anticipato, è probabile che sia/stata negata la deducibilità fiscale.

➔ Quali sono le conseguenze di un prelievo anticipato?

I prelievi anticipati sono immediatamente imponibili come prestazione in capitale. La CPV/CAP informa direttamente l'amministrazione federale delle contribuzioni di ogni prelievo. Informazioni più dettagliate sull'aliquota fiscale e l'entità delle imposte possono essere richieste alle autorità fiscali competenti.

La CPV/CAP inoltra l'iscrizione di un vincolo di alienazione all'ufficio del registro fondiario competente (per gli immobili situati in Svizzera).

Se l'assicurato vive all'estero, la CPV/CAP preleva l'imposta alla fonte direttamente dal prelievo anticipato e la versa alle autorità fiscali.

➔ Quando devo rimborsare il mio prelievo anticipato? Ci sono delle eccezioni?

L'obbligo di rimborso sussiste:

- in caso di alienazione della proprietà abitativa
- in caso di concessione di diritti economicamente equivalenti a un'alienazione dell'abitazione di proprietà (diritto di usufrutto o diritto di abitazione esclusivo)
- in caso di decesso della persona assicurata, qualora non sia esigibile alcuna prestazione previdenziale.

Non sussiste alcun obbligo di rimborso:

se la proprietà abitativa viene venduta e il ricavo della vendita viene investito entro due anni nell'acquisto di una proprietà abitativa ad uso proprio per un importo pari al prelievo anticipato

(durante questo periodo, la somma in questione può essere trasferita a un istituto di libero passaggio);

- se la persona assicurata decede e insorge un diritto a una prestazione di previdenza.

Il rimborso è consentito fino alla data del pensionamento.

➔ **Fino a quando è possibile il rimborso facoltativo del prelievo anticipato?**

Il rimborso facoltativo del prelievo anticipato è possibile:

- fino al 65° compleanno
- fino al verificarsi di un evento di assicurazione (vecchiaia, invalidità o decesso)
- fino al pagamento in contanti della prestazione d'uscita.

L'importo minimo del rimborso è di CHF 10'000.-- (se l'importo da rimborsare è inferiore a CHF 10'000.--, deve essere effettuato in un unico versamento). Non è consentito il rimborso in rate mensili.

➔ **Quali sono le implicazioni fiscali del rimborso del prelievo anticipato?**

La CPV/CAP notifica entro 30 giorni all'amministrazione federale delle contribuzioni il rimborso del prelievo anticipato e trasmette l'attestazione alla persona assicurata che può quindi richiedere (entro 3 anni) il rimborso delle imposte pagate con il prelievo anticipato. Il rimborso del prelievo anticipato non è deducibile dal reddito imponibile.

Nello specifico: la costituzione in pegno

➔ Quali sono le ripercussioni di una costituzione in pegno?

La costituzione in pegno dei fondi del 2° pilastro offre maggiori garanzie al creditore (banca). Per quanto riguarda il 2° pilastro in senso stretto, la costituzione in pegno non comporta né una riduzione delle prestazioni d'uscita e/o di previdenza, né un assoggettamento fiscale. Solo un'eventuale realizzazione del pegno comporta una riduzione delle prestazioni d'uscita e/o previdenziali, nonché l'assoggettamento fiscale.

➔ Quali forme di pegno esistono?

Una costituzione in pegno può essere effettuata in una delle due seguenti modalità, combinabili tra loro:

- costituzione in pegno del diritto alle prestazioni di previdenza (in caso di vecchiaia, invalidità e decesso): il pegno può essere realizzato solo dopo l'insorgere di un caso di assicurazione e solo in caso di erogazione delle prestazioni di previdenza
- costituzione in pegno della prestazione d'uscita integrale o parziale: fintanto che è disponibile una prestazione d'uscita, ovvero fintanto non si è verificato un caso di assicurazione, il pegno può essere realizzato.

➔ In quali casi è necessario il consenso scritto del creditore pignoratizio?

In caso di modifica dell'importo del pegno, il consenso scritto del creditore pignoratizio è necessario:

- per il pagamento in contanti della prestazione d'uscita
- per il pagamento in capitale della prestazione di previdenza
- per il pagamento di una parte della prestazione d'uscita in seguito a un divorzio
- per il pagamento di un prelievo anticipato, qualora fosse già stata effettuata una costituzione in pegno.

Se il creditore pignoratizio rifiuta il consenso, la CPV/CAP deve depositare l'importo corrispondente come garanzia. In questo caso, l'utilizzo dell'importo garantito potrebbe essere deciso da un tribunale.

➔ Quali sono le conseguenze della realizzazione di un pegno?

Come un prelievo anticipato, anche la realizzazione di un pegno è imponibile. A livello di diritto di previdenza occorre fare le seguenti distinzioni:

- se la prestazione d'uscita è costituita in pegno, essa sarà ridotta dell'importo della parte di pegno realizzata. Questo comporta anche una riduzione delle prestazioni di previdenza. La limitazione del diritto di alienare deve essere menzionata nel registro fondiario (per gli immobili situati in Svizzera);
- se il pegno che grava sulle prestazioni di previdenza viene realizzato, le prestazioni si riducono dell'importo corrispondente alla sua realizzazione. Nel registro fondiario non viene menzionata alcuna limitazione del diritto di alienazione, poiché il rimborso del ricavo della realizzazione del pegno non è più possibile dopo l'insorgere del caso di assicurazione.

Nota conclusiva:

Per ragioni editoriali, la forma maschile si intende comprensiva di quella femminile.