



PKS CPS

Pensionskasse SRG SSR
Caisse de pension SRG SSR
Cassa pensioni SRG SSR
Cassa da pensiun SRG SSR

Promozione della proprietà di abitazioni

Direttive della Cassa pensioni SRG SSR (CPS) sul finanziamento di abitazioni

Prelievo anticipato o costituzione in pegno

La Legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP) prevede due modalità per acquistare un'abitazione ad uso proprio:

- prelevare anticipatamente l'avere disponibile;
- costituire in pegno i diritti previdenziali.

La persona assicurata può utilizzare i diritti da lei acquisiti in tutti i settori della previdenza professionale, obbligatoria o extraobbligatoria, polizze di libero passaggio e conti di libero passaggio.

La CPS fattura una tassa di 400 franchi per il trattamento di una richiesta.

Uso proprio

È un requisito fondamentale: l'abitazione deve essere abitata dalla persona assicurata e corrispondere al domicilio o all'abituale luogo di dimora (in Svizzera o all'estero).

Se la proprietà si trova all'estero, il prelievo anticipato o la costituzione in pegno sono autorizzati a condizione che la persona assicurata vi risieda in pianta stabile. È vietato, dunque, acquistare abitazioni o case di vacanza con i mezzi della Cassa pensioni.

Utilizzo dei mezzi previdenziali

Il prelievo anticipato o la costituzione in pegno sono finalizzati ai seguenti scopi:

- acquisto e costruzione di un'abitazione a uso proprio;
- investimenti nell'abitazione a uso proprio finalizzati alla conservazione del valore
- ammortamento di un'ipoteca;
- acquisto di terreno edificabile, a condizione che sia disponibile la pianificazione definitiva per la costruzione;
- acquisto di quote di partecipazione di una cooperativa di costruzione di abitazioni o di partecipazioni simili.

I mezzi previdenziali non possono essere utilizzati per la normale manutenzione dell'abitazione o per pagare gli interessi ipotecari.

A cosa serve e quali conseguenze comporta il prelievo anticipato?

Prelievo anticipato = capitale proprio

È una delle due possibilità per finanziare un'abitazione. Il prelievo rappresenta un apporto di capitale proprio che riduce il fabbisogno di un prestito e, dunque, l'onere ipotecario. Dal profilo fiscale, tuttavia, il proprietario o la proprietaria potranno detrarre meno interessi passivi. Il capitale prelevato, inoltre, è imponibile e le prestazioni previdenziali diminuiscono.

I limiti

La CPS autorizza un prelievo non superiore alla prestazione di libero passaggio. Vigono i seguenti importi minimi/massimi:

- il prelievo minimo ammonta a 20'000 franchi;
- il prelievo può essere ripetuto ogni cinque anni;
- fino a 50 anni è lecito prelevare l'importo massimo della prestazione di libero passaggio accumulata;
- dopo i 50 anni l'importo massimo è pari alla prestazione di libero passaggio all'età di 50 anni oppure alla metà della stessa al momento del prelievo (prevale la somma più elevata).

Esempi

- A 50 anni, una persona assicurata ha diritto ad una prestazione di libero passaggio di 100'000 franchi, interamente disponibili per acquistare un'abitazione.
 - A 55 anni, il libero passaggio è di 150'000 franchi, ma l'importo disponibile rimane 100'000 franchi (come l'importo di libero passaggio di 5 anni prima).
 - A 60 anni l'importo di libero passaggio è di 220'000 franchi: per la proprietà di abitazioni i mezzi disponibili ammontano alla metà, cioè a 110'000 franchi.
- Dopo il raggiungimento del 62° anno di età non sono possibili né il prelievo anticipato, né la costituzione in pegno.

Prestazioni ridotte

In conformità al Regolamento, le prestazioni previdenziali si riducono dopo il prelievo; la CPS comunica alla persona assicurata l'entità delle decurtazioni.

Il versamento

La CPS, previo ottenimento di tutta la documentazione necessaria da parte del o della richiedente, versa ai creditori o alle creditrici (venditore, venditrice, mutuante, costruttore, costruttrice ecc.) l'importo prelevato entro 6 mesi. In caso di costruzione/ristrutturazione il pagamento avviene su un conto credito di costruzione. In caso di copertura insufficiente l'istituto di previdenza può limitare nel tempo e nell'importo il versamento del prelievo anticipato oppure rifiutarlo del tutto, se il prelievo anticipato serve al rimborso di prestiti ipotecari. La CPS deve informare in merito alla durata e all'entità della misura la persona assicurata il cui prelievo anticipato è stato limitato o rifiutato.

Entro 30 giorni dal versamento, la CPS comunica il prelievo anticipato all'Amministrazione federale delle contribuzioni.

Vendita dell'abitazione

Per garantire lo scopo previdenziale del prelievo, nel registro fondiario viene iscritta una clausola limitativa che obbliga la persona assicurata a rimborsare la somma alla CPS in caso di alienazione dell'abitazione. La CPS deve provvedere all'iscrizione contemporaneamente al versamento della somma.

Quando scatta l'imposta?

La CPS deve comunicare il prelievo anticipato all'Amministrazione federale delle contribuzioni, a Berna. L'imposta viene poi riscossa automaticamente dalla Confederazione, dal Cantone e dal Comune. La dichiarazione della CPS costituisce la base della tassazione: in altre parole, la persona assicurata non è tenuta a comunicare il prelievo anticipato all'ufficio delle imposte né a compilare una dichiarazione delle imposte. Dopo il prelievo, l'importo in questione diventa imponibile. L'imposta va versata all'autorità fiscale del luogo in cui la persona assicurata era domiciliata al momento del prelievo. La Confederazione e i Cantoni riscuotono una tassa annua: l'imposta, va pagata integralmente e in soluzione unica, a prescindere dalla durata dell'assoggettamento fiscale nel rispettivo Cantone. Il prelievo anticipato non può essere utilizzato per pagare l'imposta.

Se la persona assicurata è domiciliata all'estero, la CPS detrae l'imposta alla fonte dalla somma prelevata.

Rimborso del prelievo anticipato

Obbligo di rimborso

La somma va rimborsata alla CPS non appena vengono a mancare i presupposti del prelievo anticipato, vale a dire:

- quando la persona assicurata vende la propria abitazione;
- quando la persona assicurata cede i diritti legati alla propria abitazione, un'operazione che economicamente equivale a un'alienazione (es. locazione, diritto di abitazione, usufrutto);
- quando la persona assicurata muore senza che insorgano prestazioni previdenziali. **NOTA BENE:** anche il versamento di un capitale decesso costituisce una prestazione previdenziale.

Eccezioni all'obbligo di rimborso

Se, entro un termine di 2 anni, la persona assicurata intende reinvestire il ricavato della vendita per acquistare una proprietà d'abitazione per un importo equivalente all'ammontare del ricavato, può utilizzare l'ammontare del prelievo per stipulare una polizza o aprire un conto di libero passaggio e, dunque, non è tenuta a rimborsarlo all'istituto previdenziale.

L'obbligo di rimborso non vige nemmeno se la persona assicurata dimostra di non poter utilizzare temporaneamente la propria abitazione (ad esempio per motivi di lavoro o di salute, trasferimento provvisorio) e, dunque, l'affitta a terzi.

Restrizioni al rimborso

- Il rimborso, obbligatorio o facoltativo, è possibile soltanto:
 - fino alla maturazione del diritto regolamentare alle prestazioni di vecchiaia (65 anni);
 - fino all'insorgere di un altro evento previdenziale (invalidità o morte);
 - fino al pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio.
- L'importo minimo del rimborso ammonta a 10'000 franchi. Se l'importo da pagare è inferiore, va effettuato in un'unica soluzione.

Conseguenze sulla copertura previdenziale

Il rimborso del prelievo comporta un aumento delle prestazioni assicurate ai sensi del Regolamento CPS.

Conseguenze fiscali

La CPS comunica il rimborso all'Amministrazione federale delle contribuzioni entro un termine di 30 giorni. L'imposta pagata a suo tempo viene rimborsata, a richiesta, ma senza interessi. Il rimborso non può essere dedotto dal reddito imponibile.

Procedura per il rimborso dell'imposta

La persona assicurata presenta una richiesta scritta all'autorità fiscale cantonale che ha riscosso l'imposta sul prelievo anticipato. Questa istanza gli indica l'ufficio cantonale al quale inoltrare la seguente documentazione:

- attestato sui rimborsi effettuati, che la persona assicurata riceve dalla CPS al momento del rimborso;
- attestato sul capitale previdenziale ancora immobilizzato nell'abitazione, emesso dall'Amministrazione federale delle contribuzioni a richiesta della persona assicurata;
- attestato relativo alle imposte federali, cantonali e comunali versate sul prelievo anticipato, emesso dall'Amministrazione federale delle contribuzioni a richiesta della persona assicurata.

Per il rimborso dell'imposta vige un termine di 3 anni a decorrere dal rimborso del prelievo, dopodiché il diritto al rimborso dell'imposta si estingue.

A cosa serve e quali conseguenze comporta la costituzione in pegno?

Due tipologie di pegno

A differenza del prelievo anticipato, il pegno non genera capitale proprio; inoltre, comporta una diminuzione delle prestazioni previdenziali soltanto (e se) viene realizzato. Permette di stipulare un mutuo ipotecario più alto o di negoziare interessi più vantaggiosi con l'istituto creditore. Esistono due possibilità, peraltro combinabili:

1. La costituzione in pegno dei diritti alle prestazioni previdenziali della persona assicurata

Vengono impegnate tutte le prestazioni previdenziali (vecchiaia, invalidità e decesso).

2. Costituzione in pegno della prestazione di libero passaggio

È possibile impegnare un importo fisso, p. es. 50'000 franchi, oppure l'importo di volta in volta equivalente alla prestazione di libero passaggio (in continuo aumento).

L'importo massimo

Se la persona assicurata ha meno di 50 anni può impegnare la totalità della prestazione di libero passaggio. Chi invece ha già compiuto 50 anni può scegliere l'importo più elevato tra la prestazione di libero passaggio a 50 anni oppure la metà della stessa al momento della costituzione in pegno.

Come far valere i propri diritti

La costituzione in pegno acquista validità soltanto con l'approvazione scritta che il creditore pignoratizio o la creditrice pignoratizia inviano alla CPS. La persona assicurata deve comunicare con anticipo le proprie intenzioni alla CPS, per permetterle di verificare se "l'uso proprio" è rispettato e, anche, per evitare che vi siano più costituzioni in pegno. La persona assicurata può costituire in pegno il suo diritto alle prestazioni previdenziali o il suo avere di previdenza fino a 3 anni prima del pensionamento.

Benestare del creditore pignoratizio o della creditrice pignoratizia

L'approvazione scritta del creditore pignoratizio o della creditrice pignoratizia è richiesta nei seguenti casi:

- per il versamento in contanti della prestazione di libero passaggio;
- per il versamento della prestazione previdenziale;
- per il trasferimento di una parte della prestazione di libero passaggio, in seguito a divorzio, all'istituzione di previdenza del marito o della moglie.

Se il creditore pignoratizio o la creditrice pignoratizia negano il consenso, l'istituto previdenziale deve garantire l'importo in questione. La decisione sui diritti del creditore pignoratizio o della creditrice pignoratizia spetta a un o una giudice. La CPS comunica al creditore pignoratizio o alla creditrice pignoratizia il passaggio della persona assicurata a un'altra istituzione di previdenza.

Conseguenze della costituzione in pegno

Nel caso della costituzione in pegno, occorre distinguere tra la realizzazione di una prestazione di libero passaggio e la realizzazione di una prestazione previdenziale.

Costituzione in pegno della prestazione di libero passaggio

La persona assicurata perde l'importo del libero passaggio, appunto perché impegnato, con tutte le conseguenze del prelievo anticipato. In particolare, vengono decurtate le prestazioni in caso di vecchiaia, invalidità e decesso.

Costituzione in pegno della prestazione previdenziale

La persona assicurata perde la rendita o il capitale impegnato. La realizzazione del pegno, tuttavia, interviene soltanto nel momento in cui bisogna versare la prestazione previdenziale (la rendita di vecchiaia è versata al raggiungimento dell'età pensionabile).

Conseguenze in caso di passaggio ad un'altra istituzione previdenziale

Se la persona assicurata che ha effettuato un prelievo anticipato o una costituzione in pegno cambia posto di lavoro, è tenuta a comunicare tutte le indicazioni alla nuova istituzione previdenziale, affinché quest'ultima possa trarne le conseguenze assicurativo-attuariali e continuare a verificare il rispetto delle norme di legge.

Oneri finanziari legati all'acquisto di un'abitazione

La decisione di costruire / acquistare una casa o un appartamento va soppesata con cura. In tutti i casi, è indispensabile interrogarsi sulla propria situazione finanziaria. Di regola, gli interessi ipotecari annui, i costi di ammortamento e le spese non dovrebbero superare 1/3 del reddito annuo lordo. Per l'acquisto di un'abitazione si può ricorrere al capitale previdenziale: il prelievo anticipato genera mezzi propri, la costituzione in pegno comporta l'afflusso di capitali terzi. Spetta alla persona assicurata decidere se sfruttare queste possibilità, che comunque comportano un certo rischio, o conservare intatto il proprio capitale previdenziale. Si suggerisce di valutare con particolare attenzione soprattutto le conseguenze fiscali.

Berna, gennaio 2021