

Finanziamento di una proprietà d'abitazioni

Il capitale di previdenza del 2° pilastro è disponibile prima del pensionamento se si desidera finanziare con il prelievo anticipato o la costituzione in pegno l'acquisto di una proprietà d'abitazioni ad uso proprio.

Quali disposizioni legali occorre osservare?

- Prelievo anticipato e costituzione in pegno sono ammessi per l'acquisto o la costruzione di un'abitazione ad uso proprio nelle forme di proprietà esclusiva, comproprietà o proprietà comune con il coniuge/partner registrato (p.es. casa unifamiliare o proprietà per piani), ma non per una casa di vacanza o una residenza secondaria o per un terreno senza che vi sia intenzione di costruire. Il prelievo anticipato o la costituzione in pegno è possibile per una sola abitazione.
- Sono ammessi gli investimenti volti a conservare o a incrementare il valore dell'abitazione.
- È altresì ammesso l'utilizzo per il rimborso di prestiti ipotecari.
- È inoltre ammesso l'acquisto di quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione di abitazioni, a una società anonima di locatari o a un organismo di costruzione di utilità pubblica.
- Finanziamento massimo:
fino a 50 anni: importo della prestazione di libero passaggio
dopo i 50 anni: avere di libero passaggio all'età di 50 anni o metà della prestazione attuale (se più elevata).

Cosa occorre sapere in caso di prelievo anticipato?

- La vostra istituzione di previdenza versa l'importo richiesto direttamente dal vostro avere al venditore, al costruttore o creditore ipotecario.
- Affinché il vostro capitale di previdenza venga utilizzato soltanto per lo scopo cui esso è destinato, nel registro fondiario viene annotata una restrizione del diritto di alienazione.

- Il prelievo anticipato deve ammontare almeno a CHF 20 000 (eccezioni: polizze di libero passaggio e acquisto di quote di una cooperativa di costruzione di abitazioni).
- Potete richiedere prelievi soltanto ogni 5 anni, l'ultima volta 3 anni prima del pensionamento.
- Il vostro prelievo anticipato, considerato quale liquidazione in capitale, è soggetto a imposizione unica a un'aliquota ridotta. L'importo dell'imposta è calcolato in base alle aliquote del vostro comune di domicilio. Il rimborso del prelievo anticipato va notificato entro 3 anni all'autorità fiscale competente, al fine di ottenere il rimborso dell'imposta pagata al momento del prelievo anticipato.
- L'alienazione della proprietà d'abitazioni prevede il rimborso obbligatorio del capitale prelevato in anticipo (eccezione: il prelievo anticipato viene reinvestito entro 2 anni in un'altra proprietà d'abitazioni ad uso proprio).
- Il rimborso facoltativo è sempre possibile fino a 3 anni prima del pensionamento (eccezione: caso di previdenza). L'importo minimo del rimborso è di CHF 20 000.

Cosa occorre sapere in caso di costituzione in pegno?

- Al creditore ipotecario vengono proposti come garanzia i vostri diritti alle prestazioni previdenziali.
- Analogamente al prelievo anticipato, la costituzione in pegno può essere richiesta l'ultima volta 3 anni prima del pensionamento.
- In linea di principio non vi sarà alcuna imposizione. In caso di realizzazione del pegno, la stessa è considerata quale prelievo anticipato ed è soggetta all'imposta sulla liquidazione in capitale unica.

Come notificare un prelievo anticipato o una costituzione in pegno?

Per un **prelievo anticipato** inviare a Swiss Life i seguenti documenti entro il 20 del mese precedente, di modo che il versamento avvenga per il primo del mese successivo:

- Formulario «Domanda per un prelievo anticipato», compilato ed eventualmente munito di firma di ambedue i coniugi /partner registrati. Da richiedere, nella vostra impresa, alla persona competente per dette questioni. Oppure scaricarlo da Internet, al sito **www.swisslife.ch/moduli**.
- Formulario «Notifica per la menzione della restrizione del diritto di alienazione nel registro fondiario» compilato ed eventualmente munito di firma di ambedue i coniugi/partner registrati. Da richiedere presso il datore di lavoro. Lo troverete anche al sito **www.swisslife.ch/moduli**.
- Estratto recente del registro fondiario. Se non disponibile: copia legalizzata del contratto di compravendita (non più vecchia di un anno) o del contratto d'appalto.
- In caso di rimborso di prestiti ipotecari: copia del contratto di mutuo.
- Nel caso di partecipazioni: copie delle quote della cooperativa di costruzione di abitazioni.

Per una **costituzione in pegno** vogliate inviare i seguenti documenti a Swiss Life:

- Formulario «Domanda di costituzione in pegno dell'avere di previdenza», compilato ed eventualmente munito di firma di ambedue i coniugi/partner registrati. Da richiedere presso il vostro datore di lavoro. Lo troverete anche al sito **www.swisslife.ch/moduli**.
- Copia del contratto di pegno firmato.
- Estratto recente del registro fondiario. Se non disponibile: copia legalizzata del contratto di compravendita (non più vecchia di un anno) o del contratto d'appalto.
- Nel caso di partecipazioni: copie delle quote della cooperativa di costruzione di abitazioni.

Come coprire le lacune nella copertura previdenziale?

La costituzione in pegno non tange la vostra copertura previdenziale, mentre il prelievo anticipato riduce le prestazioni di vecchiaia che, a loro volta, possono essere aumentate nuovamente soltanto mediante rimborso del prelievo anticipato. Il vostro consulente previdenziale di Swiss Life vi proporrà la soluzione adatta a voi. Maggiori informazioni su questo argomento si trovano anche in Internet, al sito **www.swisslife.ch/imprese**.