

Pro-memoria - 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 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
- Ristrutturazioni 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
- Le rinnovazioni, per la manutenzione ordinaria, come anche per piccole ristrutturazioni
- Per i pagamenti delle imposte regolari, spese oppure altri costi che si accumulano per via dell'acquisto della proprietà d'abitazione
- Per il pagamento dell'interesse ipotecario

Sono ammessi quali oggetti della proprietà d'abitazioni:

- L'appartamento
- La casa unifamiliare

Le forme autorizzate della proprietà d'abitazioni sono:

- La proprietà
- La comproprietà, segnatamente la proprietà per piani
- La proprietà comune della persona assicurata con il coniuge
- Il 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:

- L'acquisto di quote di partecipazione ad una cooperativa di costruzione di abitazioni
- L'acquisto di azioni di una società anonima di locatari
- La concessione di un mutuo parziario ad 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 risp. della costituzione in pegno / importo minimo

L'importo del prelievo anticipato e della costituzione in pegno sono limitati come segue:

- Per l'assicurato che non ha compiuto i 50 anni gli spetta l'ammontare della sua prestazione d'uscita (all'infuori degli acquisti bloccati incluso gli interessi degli ultimi 3 anni)
- Per l'assicurato che ha compiuto i 50 anni gli spetta l'importo della prestazione di libero passaggio, iscritto all'età di 50 anni oppure alla metà della prestazione d'uscita che gli spetta attualmente (all'infuori degli acquisti bloccati incluso gli interessi degli ultimi 3 anni)

GaleniCare Fondazione di previdenza

Untermattweg 8 · Casella postale · CH-3001 Berna
Telefono +41 58 852 87 00 · Fax +41 58 852 87 01
info@galenica-pvs.ch · www.galenica-pvs.ch

Prelievi anticipati meno di CHF 20'000.00 non sono autorizzati. Tale importo minimo non riguarda l'acquisto di quote di partecipazioni ad 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 risp. per persone che vivono in un'unione domestica registrata.

Condizioni

Un prelievo anticipato oppure una costituzione in pegno può essere effettuata fino a 12 mesi prima del pensionamento effettivo, rispettivamente il pensionamento ordinario nei sensi del regolamento della Galenica Cassa pensioni.

Gli assicurati che hanno già compiuto 58 anni, si obbligano per iscritto verso la Cassa pensioni, che nei prossimi 12 mesi non richiedono il pensionamento (anticipato o ordinario).

Un prelievo anticipato può essere richiesto ogni cinque anni.

Spese di elaborazione

A titolo di indennizzo per le spese amministrative e per i costi esterni, è da pagare una somma 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). Il dossier sarà studiato solo dopo il ricevimento del pagamento.

Se l'assicurato ha effettuato degli acquisti quest'ultimi possono essere ritirati dopo una scadenza di 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	<p>Contratto di acquisto legalmente valido*</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 o dal notaio dell'impiego della somma prelevata per la promozione della proprietà abitativa</p>	<p>Contratto di acquisto legalmente valido*</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 destinato a una proprietà abitativa ad uso proprio</p>
Costruzione di un'abitazione di proprietà	<p>Contratto di acquisto legalmente valido (terreno)*</p> <p>Tutti i contratti di prestito (credito di costruzione)*</p> <p>Contratto di appalto*</p> <p>Licenza di costruzione*</p> <p>Estratto del registro fondiario (terreno)</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 o dal notaio dell'impiego della somma</p>	<p>Contratto di acquisto legalmente valido (terreno)*</p> <p>Tutti i contratti di prestito (credito di costruzione)*</p> <p>Contratto di appalto*</p> <p>Licenza di costruzione*</p> <p>Estratto del registro fondiario (terreno)</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>

	prelevata per la promozione della proprietà abitativa	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
Trasformazione o ristrutturazione dell'abitazione di proprietà	Estratto aggiornato del registro fondiario (risalente a non oltre 3 mesi prima) Estratti ipotecari aggiornati Tutti i contratti di prestito* Documenti relativi alla trasformazione (preventivi, offerte, fatture, piani ecc.)* 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 dell'impiego della somma prelevata per la promozione della proprietà abitativa. Il versamento viene effettuato solo sul conto bancario o al notaio.	Estratti ipotecari aggiornati Tutti i contratti di prestito* Documenti relativi alla trasformazione (preventivi, offerte, fatture, piani ecc.)* 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 utilizzato per una proprietà abitativa ad uso proprio
Rimborso di ipoteche	Estratto aggiornato del registro fondiario (risalente a non oltre 3 mesi prima) Estratti ipotecari aggiornati 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 dell'impiego della somma prelevata per la promozione della proprietà abitativa	Estratti ipotecari aggiornati 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 utilizzato per una proprietà abitativa ad uso proprio
Acquisto di quote di partecipazione a cooperative di costruzione di abitazioni	Quote di partecipazione (documento originale) Conferma della cooperativa di costruzione di abitazioni Statuto Certificato aggiornato di stato civile (per persone non sposate, risalente a non oltre 3 mesi prima)	Quote di partecipazione (documento originale) Conferma della cooperativa di costruzione di abitazioni Statuto Certificato aggiornato di stato civile (per persone non sposate, risalente a non oltre 3 mesi prima)

Per il versamento è fondamentale un contratto per iscritto tra l'assicurato e la Galenica Cassa pensioni, che viene emesso dopo aver ricevuto il modulo di richiesta e tutti documenti necessari. Per persone assicurate che sono sposate, che vivono in un'unione domestica registrata è necessario il consenso del partner. La firma del partner deve essere convalidata dal notaio o personalmente con un documento d'identità alla 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'istituzione di previdenza e per la cancellazione sono interamente a carico della persona assicurata.

Vengono acquistate quote di partecipazione ad una cooperativa di costruzione di abitazioni, 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 nei contributi di risparmio versati dall'assicurato e dal datore di lavoro, dagli interessi accreditati e da tutte le prestazioni apportate o acquistate dall'assicurato (primato dei contributi).

Al pensionamento dell'assicurato, l'avere individuale dell'assicurato in quel momento è convertito con un fattore di conversione che dipende dal sesso dell'assicurato. Attualmente la FP applica i seguenti fattori di conversione:

- Donne all'età di 64 anni, non sposate: 5.708%
 sposate: 4.905%
- Uomini all'età di 65 anni, non sposati: 6.302%
 sposati: 4.971%

Per un uomo coniugato che a 65 anni di età dispone di un avere di vecchiaia di CHF 500'000 la rendita di vecchiaia ammonta di conseguenza a CHF 500'000 * 4.971%, ossia a CHF 24'855.-.

Un prelievo anticipato in un'istituzione quale quella a cui lei è affiliato 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 dalla rendita di vecchiaia assicurata e allo stipendio assicurato al momento dell'invalidità o del decesso. Una riduzione della rendita di vecchiaia può quindi avere un influsso diretto sulle prestazioni versate in caso di invalidità o decesso.

L'assicurato può evitare un'eventuale riduzione delle prestazioni per decesso o invalidità concludendo 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 fiscali è responsabile l'ufficio fiscale competente della persona assicurata.

Rimborso

Rimborso obbligatorio

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

- la proprietà d'abitazioni viene alienata nei 3 mesi prima del pensionamento regolare
- vengono ammessi diritti a questa proprietà d'abitazioni, che economicamente equivale ad 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 della data del pensionamento effettivo risp. Pensionamento ordinario
- fino all'entrata di un'invalidità oppure del 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, che le imposte pagate vengono rimborsate senza interessi. La Galenica Cassa pensioni emette alla persona assicurata l'apposito modulo del rimborso del prelievo anticipato. La persona assicurata lo inoltra all'autorità competente che ha riscosso le imposte.

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 nel registro fondiario.

Costituzione in pegno**Utilizzazione**

La persona assicurata ha diritto di dare in pegno per una proprietà d'abitazione ad uso proprio un importo pari al massimo della prestazione di libero passaggio al momento della realizzazione del pegno.

Al contrario del prelievo anticipato con la costituzione in pegno la copertura di previdenza rispettivamente il capitale di previdenza non si riduce, all'infuori se il pegno viene realizzato, quest'ultimo sarebbe pari ad un prelievo anticipato.

Una costituzione in pegno può servire ad aumentare il capitale in prestito. La persona assicurata può stipulare con il creditore (banca) di aumentare il credito ipotecario, di posticipare l'ammortizzazione del credito ipotecario già esistente o di rinunciare all'ammortizzazione oppure di 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.