

# FONDAZIONE COMUNE ISTITUTO SOCIO-TERAPEUTICO

Cassa pensioni degli istituti Ita Wegman Klinik AG, Arlesheim; Sonnenhof Arlesheim AG, Zentrum für Menschen mit Behinderung; Istituto socioterapeutico La Motta, Brissago; MTZ Sirius GmbH, Arlesheim

4018 Basel, Dornacherstrasse 230, Tel. +41 (61) 337 17 37

juerg.hermann@berag.ch, www.gskti.ch

## Promemoria relativo alla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale

### 1. Basi legali

#### 1.1. Condizioni

I fondi della previdenza professionale possono essere utilizzati per i seguenti scopi:

- a) acquisto e costruzione di una proprietà d'abitazioni,
- b) partecipazione a una proprietà d'abitazioni (comproprietà),
- c) rimborso di mutui ipotecari,
- d) investimenti destinati ad aumentare il valore di una proprietà d'abitazione esistente o a mantenerne il valore.

Non è per contro ammesso il finanziamento dei lavori usuali di manutenzione o degli interessi ipotecari.

È possibile finanziare solo un oggetto alla volta. L'oggetto finanziato deve servire all'uso proprio (non sono ammesse abitazioni secondarie o case di vacanza).

#### 1.2. Oggetti ammessi

Per proprietà d'abitazione si intende quanto adempie i seguenti requisiti:

##### Oggetti ammessi

- a) l'appartamento
- b) la casa unifamiliare

##### Forme ammesse (possesso diretto)

- a) la proprietà
- b) la comproprietà, segnatamente la proprietà per piani
- c) il diritto di superficie per sè stante e permanente

##### Partecipazioni ammesse (possesso indiretto):

- a) l'acquisto di quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione d'abitazioni,
- b) l'acquisto di azioni di una società anonima di locatari,
- c) la concessione di un mutuo a un ente costruttore di abitazioni di utilità pubblica.

#### 1.3. Utilizzazione / Condizione

Esistono due forme per impiegare i fondi della previdenza professionale: il prelievo anticipato e la costituzione in pegno delle pretese della previdenza. La condizione è una capacità lavorativa completa.

#### **1.4. Importi minimi e massimi / Termini**

L'ammontare massimo disponibile per il finanziamento di una proprietà d'abitazione corrisponde fino all'età di 50 anni alla prestazione d'uscita completa. Dopo i 50 anni di età si può disporre al massimo della prestazione d'uscita accumulata fino ai 50 anni di età o della metà della prestazione d'uscita al momento del prelievo anticipato. Invece della prestazione d'uscita si possono costituire in pegno le prestazioni della previdenza.

La possibilità di effettuare un prelievo anticipato può essere utilizzata al più tardi tre anni prima che sorga il diritto alla prestazione di vecchiaia. Il prelievo anticipato può essere effettuato più volte. Esso ammonta almeno a 20'000.-- franchi (per quote di partecipazione è ammesso anche un importo inferiore). Fra due prelievi anticipati occorre osservare un termine di attesa minimo di 5 anni. In caso di prelievo anticipato o costituzione in pegno è necessario il consenso scritto del coniuge.

#### **1.5. Riduzione delle prestazioni**

Le prestazioni assicurate sono ridotte dell'importo del prelievo anticipato o del pegno realizzato. Si raccomanda all'assicurato di far verificare la propria situazione personale in materia di previdenza ed eventualmente di stipulare privatamente un'assicurazione complementare di rischio. I costi di questa assicurazione complementare sono a carico dell'assicurato.

#### **1.6. Restrizione del diritto d'alienazione**

In caso di prelievo anticipato o di realizzazione del pegno, a garanzia dello scopo previdenziale è iscritta nel registro fondiario una restrizione del diritto d'alienazione, secondo la quale in caso di alienazione della proprietà d'abitazione l'importo prelevato va rimborsato alla cassa pensioni. La restrizione del diritto d'alienazione può essere cancellata dall'assicurato una volta rimborsato il prelievo anticipato, ma al più tardi tre anni prima della nascita del diritto alla prestazione di vecchiaia.

La cassa pensioni informa gli assicurati nei dettagli sulle possibilità e sulle conseguenze del finanziamento della proprietà d'abitazione mediante i mezzi della previdenza professionale. Essa è anche responsabile dell'esecuzione e della sorveglianza dei provvedimenti da adottare. La base legale è data dal regolamento adottato dal Consiglio di fondazione per l'esecuzione dell'ordinanza sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale.

## **2. Promozione della proprietà d'abitazioni e imposizione**

### **2.1. Imposizione**

Un prelievo anticipato o una realizzazione del pegno comporta l'imposizione simultanea dell'aver previdenziale da parte della Confederazione e dei Cantoni. Informazioni sull'am-

montare dell'imposta sono rilasciate dall'autorità fiscale competente. L'assicurato deve assolutamente conservare il conteggio d'imposta!

## **2.2. Restituzione delle imposte**

In caso di rimborso del prelievo anticipato, l'ammontare d'imposta pagato è restituito senza interessi. Se sono stati effettuati diversi prelievi anticipati, in caso di loro rimborso la restituzione delle imposte pagate ha luogo rispettando la successione dei prelievi anticipati versati. La stessa successione va osservata se diversi Cantoni sono coinvolti.

Per la restituzione dell'ammontare d'imposta occorre inviare una domanda scritta all'autorità fiscale che ha prelevato l'imposta. Il richiedente deve allegare un attestato riguardante:

- ⌘ il rimborso del prelievo anticipato;
- ⌘ il capitale della previdenza investito nella proprietà d'abitazione;
- ⌘ l'ammontare d'imposta pagato a Confederazione, Cantone e Comune.

## **3. Rimborso del prelievo anticipato**

### **3.1. Rimborso obbligatorio**

L'ammontare ricevuto dev'essere rimborsato dall'assicurato o dai suoi eredi all'istituto di previdenza se:

- ⌘ la proprietà d'abitazione è alienata,
- ⌘ sulla proprietà d'abitazione sono conferiti diritti che dal profilo economico equivalgono a un'alienazione o
- ⌘ in caso di decesso dell'assicurato non è esigibile alcuna prestazione assicurativa.

### **3.2. Rimborso facoltativo**

L'assicurato può inoltre rimborsare l'importo ricevuto in linea di massima in ogni momento. Il rimborso è ammesso:

- ⌘ fino a tre anni prima della nascita del diritto alle prestazioni di vecchiaia;
- ⌘ fino al momento in cui si verifica un altro caso di previdenza o
- ⌘ fino al pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio.

### **3.3. Disposizioni generali**

Se, entro due anni, l'assicurato intende utilizzare il ricavato conseguito con l'alienazione della proprietà d'abitazione, corrispondente all'importo del prelievo anticipato, nuovamente per la sua proprietà d'abitazione, egli può trasferire questo importo a un istituto di libero passaggio.

In caso di alienazione della proprietà d'abitazione, l'obbligo di rimborso si limita al ricavato conseguito. Per ricavato s'intende il prezzo di vendita dedotti i debiti garantiti da ipoteca, nonché le tasse imposte dalla legge al venditore. Per il calcolo del ricavato non sono considerati gli obblighi relativi al mutuo, contratti nei due anni che precedono la vendita della pro-

prietà d'abitazione, tranne nel caso in cui la persona assicurata dimostri che tali obblighi erano necessari per il finanziamento della loro proprietà d'abitazione.

In caso di rimborso, l'istituto di previdenza concede all'assicurato una pretesa conseguentemente maggiorata alle prestazioni in conformità con il suo regolamento.

Fondazione comune  
Istituto socio-terapeutico  
Arlesheim