

## Proprietà d'abitazioni

### Promemoria

#### Diritto di prelievo anticipato o costituzione in pegno

In quanto persona assicurata, come regola generale fino a 3 anni prima del raggiungimento dell'età di pensionamento ordinaria (età di riferimento secondo la LAVS) potete prelevare anticipatamente o costituire in pegno il vostro capitale della cassa pensione per finanziare la vostra proprietà d'abitazioni ad uso proprio (domicilio principale in Svizzera o all'estero). È esclusa la possibilità di finanziare un'abitazione di vacanza o secondaria. In caso d'invalidità totale, la costituzione in pegno e il prelievo anticipato non sono ammessi; in caso di capacità di guadagno parziale, la costituzione in pegno o il prelievo anticipato sono possibili soltanto per la parte della prestazione di libero passaggio/d'uscita corrispondente al grado della capacità di guadagno.

#### Scopo d'uso

Il capitale della cassa pensione può essere prelevato anticipatamente o costituito in pegno per:

- acquisto e costruzione di una proprietà d'abitazioni (proprietà individuale, comproprietà, proprietà comune);
- acquisto di quote di una cooperativa di costruzione di abitazioni;
- ammortamento di ipoteche;
- investimenti che aumentano o mantengono il valore della proprietà d'abitazioni esistente.

Non è ammesso il finanziamento della manutenzione ordinaria, di acconti, delle imposte sul prelievo anticipato o degli interessi ipotecari. È considerato uso proprio l'utilizzo da parte della persona assicurata nel suo luogo di domicilio o di dimora abituale. A questo proposito non ha alcuna importanza se il domicilio si trova in Svizzera o all'estero. È possibile finanziare un solo immobile tramite il prelievo anticipato o la costituzione in pegno.

#### Consenso del partner

Il prelievo anticipato o la costituzione in pegno possono essere effettuati solamente con il consenso scritto del coniuge o del partner registrato.

#### Prelievo anticipato o costituzione in pegno?

Con un prelievo anticipato si anticipa l'utilizzo dei fondi accumulati per la vecchiaia. Infatti, con questa operazione disponete il ritiro di un determinato importo dal vostro avere di previdenza individuale. Con il prelievo anticipato aumentate la vostra base di capitale proprio e riducete gli interessi ipotecari. Un prelievo anticipato è possibile soltanto ogni 5 anni, al più tardi 3 anni prima dell'età di pensionamento ordinaria (età di riferimento secondo la LAVS).

Al contrario del prelievo anticipato, la costituzione in pegno garantisce il credito attraverso i vostri diritti previdenziali. A differenza del prelievo anticipato, è possibile costituire in pegno non soltanto l'aver di previdenza individuale ma anche tutte le altre prestazioni previdenziali. Con la costituzione in pegno si possono ottenere condizioni eventualmente più favorevoli sul finanziamento da parte di terzi oppure la dilazione degli ammortamenti sui prestiti ipotecari. La costituzione in pegno può avvenire per l'ultima volta 3 anni prima del pensionamento.

#### Versamento

Il versamento avviene dietro presentazione di tutti i documenti necessari e soltanto con il consenso del coniuge o del partner registrato. In entrambi i casi la somma viene trasferita esclusivamente a chi concede il prestito o l'ipoteca, al venditore, al notaio, al costruttore o alla cooperativa di costruzione di abitazioni.

#### Effetti del prelievo anticipato o della costituzione in pegno

- Il prelievo anticipato o la realizzazione del pegno \* riducono le prestazioni di vecchiaia ed eventualmente le prestazioni per i superstiti.
- Vi assumete il rischio di eventuali perdite di valore della vostra proprietà d'abitazioni e di possibili perdite finanziarie.
- Dovete inoltre richiedere la successiva cancellazione dell'iscrizione nel registro fondiario.
- Siete tenuti a conservare le ricevute dei versamenti delle imposte pagate sul prelievo anticipato ai fini di un eventuale successivo rimborso.

\* La realizzazione del pegno si verifica quando non siete più in grado di far fronte agli obblighi derivanti dal contratto di pegno. Il creditore pignoratizio attinge allora alle prestazioni previdenziali costituite in pegno. In altre parole, voi perdetevi immediatamente le rendite o le prestazioni in capitale costituite in pegno, come pure eventuali diritti di libero passaggio/d'uscita. In sostanza, si verificano le stesse conseguenze di un prelievo anticipato (riduzione delle prestazioni previdenziali, tassazione immediata del ricavo della realizzazione del pegno, iscrizione nel registro fondiario della limitazione del diritto d'alienazione).

Costituzione in pegno	Prelievo anticipato
<p><b>Varianti</b></p> <p>La costituzione in pegno riguarda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ il diritto alle prestazioni previdenziali di vecchiaia, invalidità o decesso (senza limiti di importo)</li> </ul> <p>e</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'importo consentito della prestazione di libero passaggio/d'uscita.</li> </ul>	<p><b>Principio</b></p> <p>Un prelievo anticipato è possibile ogni 5 anni, al più tardi 3 anni prima del raggiungimento dell'età di pensionamento ordinaria (età di riferimento secondo la LAVS). Se sono stati effettuati riscatti facoltativi, nell'arco dei 3 anni successivi le prestazioni risultanti non possono essere prelevate dalla previdenza sotto forma di capitale.</p>
<p><b>Importo minimo</b></p> <p>Per la costituzione in pegno non è previsto alcun importo minimo.</p>	<p><b>Importo minimo</b></p> <p>L'importo minimo del prelievo anticipato è di CHF 20'000.– (tale importo minimo non vale per l'acquisto di certificati di quote e simili partecipazioni né i conti o le polizze di libero passaggio/d'uscita); in altri termini, il saldo del conto di vecchiaia deve essere pari o superiore a tale valore.</p>
<p><b>Importo massimo</b></p> <p>Persone assicurate fino a 50 anni d'età: costituzione in pegno/prelievo anticipato fino all'ammontare della prestazione di libero passaggio/d'uscita.</p> <p>Persone assicurate oltre i 50 anni d'età: al massimo la prestazione di libero passaggio/d'uscita a cui la persona assicurata avrebbe avuto diritto a 50 anni oppure metà della prestazione di libero passaggio/d'uscita attuale, se tale secondo importo è superiore al primo.</p>	
<p><b>Conseguenze</b></p> <p>Le prestazioni previdenziali fungono da garanzia per il creditore ipotecario. La costituzione in pegno serve a ottenere ulteriore capitale di terzi. La persona assicurata può eventualmente concordare con il proprio creditore un prestito ipotecario superiore, la dilazione dell'ammortamento o la rinuncia all'ammortamento del prestito ipotecario già in essere oppure tassi agevolati sull'eventuale ipoteca di grado inferiore.</p> <p>Al momento in cui si effettua la costituzione in pegno, questa non influisce sull'ammontare dei diritti previdenziali. Qualora però il pegno venisse realizzato, le conseguenze sarebbero le stesse del prelievo anticipato.</p>	<p><b>Conseguenze</b></p> <p>Le future prestazioni di vecchiaia e la prestazione di libero passaggio/d'uscita si riducono dell'ammontare equivalente al prelievo anticipato. Anche le altre prestazioni assicurate vengono in parte ridotte, e potranno essere di nuovo aumentate solo rimborsando il prelievo anticipato o stipulando un'assicurazione complementare facoltativa. Si consiglia alla persona assicurata di richiedere la verifica della propria situazione previdenziale. Su vostra richiesta scritta o telefonica provvederemo a calcolare la riduzione delle prestazioni.</p>
<p><b>Garanzia della destinazione d'uso</b></p> <p>In caso di prelievo anticipato o realizzazione del pegno, a garanzia dello scopo previdenziale viene iscritta nel registro fondiario una «limitazione del diritto d'alienazione» (i rispettivi costi sono a carico della persona assicurata), che sancisce l'obbligo di restituire alla cassa pensione l'importo prelevato anticipatamente nel caso in cui la proprietà d'abitazioni venga alienata. Quest'iscrizione avviene contemporaneamente al versamento del prelievo anticipato.</p>	

Costituzione in pegno	Prelievo anticipato
<p><b>Imposte</b></p> <p>Le imposte sono dovute soltanto in caso di realizzazione del pegno. In tal caso si applicano le medesime regole del prelievo anticipato. Gli interessi passivi supplementari, derivanti dalla maggiore capacità di anticipazione, sono deducibili dal reddito imponibile.</p>	<p><b>Imposte</b></p> <p>L'importo prelevato anticipatamente viene tassato come prestazione in capitale derivante dalla previdenza, di norma separatamente dal resto del reddito. Le imposte esigibili devono essere pagate con fondi propri.</p> <p>In caso di prelievo anticipato per domicilio all'estero, la Cassa pensione GastroSocial preleverà direttamente un'imposta alla fonte. Se la prestazione in capitale viene tassata all'estero, può essere richiesto il rimborso dell'imposta alla fonte direttamente presso l'amministrazione delle contribuzioni del Cantone di Argovia.</p> <p>In caso di restituzione del prelievo anticipato, per ottenere il rimborso dell'imposta versata sul prelievo anticipato l'autorità fiscale competente deve essere informata entro 3 anni.</p> <p><b>Attenzione:</b></p> <p>Le prestazioni risultanti da riscatti volontari non possono essere ritirati sotto forma di capitale nell'arco dei 3 anni successivi al riscatto.</p>
<p><b>Limitazioni</b></p> <p>La costituzione in pegno limita le possibilità della persona assicurata previste dal regolamento. È infatti necessario il consenso del creditore pignoratizio in caso di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ versamento in contanti della prestazione di libero passaggio/d'uscita;</li> <li>▪ pagamento della prestazione previdenziale (p.es. rendite);</li> <li>▪ trasferimento di una parte della prestazione di libero passaggio/d'uscita in seguito a divorzio a un istituto di previdenza del coniuge.</li> </ul>	
<p><b>Uscita dal servizio</b></p> <p>Se una persona assicurata che abbia costituito in pegno la prestazione di libero passaggio/d'uscita o previdenziale passa a un altro istituto di previdenza o assicurativo, il vecchio istituto è tenuto a informare il nuovo istituto e il creditore pignoratizio.</p>	<p><b>Uscita dal servizio</b></p> <p>Se la persona assicurata aderisce a un istituto di previdenza diverso, quest'ultimo viene informato del prelievo anticipato. Eventuali rimborsi (obbligatori e facoltativi) vengono destinati al nuovo istituto, che accredita nuovamente l'importo sul conto di vecchiaia.</p>
<p><b>Caso di prestazione</b></p> <p>Per il versamento di prestazioni di decesso e invalidità alla persona assicurata o ai superstiti è necessario il consenso del creditore pignoratizio.</p>	
<p><b>Età di pensionamento</b></p> <p>Al raggiungimento dell'età di pensionamento si estingue la costituzione in pegno delle prestazioni di libero passaggio/d'uscita, poiché l'aver di vecchiaia viene utilizzato per finanziare le prestazioni di vecchiaia.</p>	
<p><b>Divorzio</b></p> <p>Per il trasferimento di una parte della prestazione di libero passaggio/d'uscita in caso di divorzio è necessario il consenso del creditore pignoratizio.</p>	<p><b>Divorzio</b></p> <p>In caso di divorzio il prelievo anticipato viene giudicato dal tribunale come una prestazione di libero passaggio/d'uscita, cioè si divide a metà anche il prelievo anticipato.</p>

Costituzione in pegno	Prelievo anticipato
	<p><b>Obbligo di rimborso</b></p> <p>L'importo anticipato deve essere restituito qualora non siano più soddisfatte le condizioni per il prelievo anticipato, p.es. nei casi seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la proprietà d'abitazioni viene alienata, a meno che il capitale non venga investito in una nuova proprietà d'abitazioni ad uso proprio entro 2 anni;</li> <li>▪ la proprietà d'abitazioni non viene utilizzata personalmente;</li> <li>▪ su tale proprietà d'abitazioni vengono conferiti diritti economicamente equivalenti a un'alienazione (p.es. locazione);</li> <li>▪ la persona assicurata decede e non sono dovute prestazioni previdenziali (rendita per partner od orfani).</li> </ul> <p>Il trasferimento a una persona beneficiaria ai sensi del diritto di previdenza (p.es. il coniuge) non viene considerato alienazione/vendita.</p>
	<p><b>Rimborso facoltativo</b></p> <p>Il diritto di rimborso di minimo CHF 10'000.– sussiste fino alla nascita del diritto alle prestazioni regolamentari per la vecchiaia (età di riferimento secondo la LAVS), fino al verificarsi di un altro caso di previdenza (decesso o invalidità) o fino al pagamento in contanti della prestazione di libero passaggio.</p>
	<p><b>Riscatto successivo a un prelievo anticipato per proprietà d'abitazioni</b></p> <p>Se viene effettuato un prelievo anticipato per proprietà d'abitazioni, il riscatto nella cassa pensione è ammesso solo dopo il rimborso del prelievo anticipato.</p>

### Responsabilità propria

Il prelievo anticipato e la costituzione in pegno producono conseguenze sulla previdenza personale. GastroSocial è a disposizione per fornire informazioni in merito agli effetti di un prelievo anticipato sulle vostre prestazioni previdenziali. Le conseguenze per la previdenza personale possono essere notevoli.

Per la proprietà d'abitazioni è necessario avere, oltre al capitale, un reddito adeguato per coprire gli interessi e i costi accessori. Infatti, se il reddito non è garantito a lungo termine, si rischia di dover vendere la proprietà d'abitazioni e di perdere una parte del capitale di vecchiaia.

### Costi e spese amministrative

Eventuali spese per ottenere estratti attuali del registro fondiario/catastale e conferme di residenza, sono a carico della persona assicurata. Per il trattamento della richiesta, la Cassa pensione GastroSocial richiede spese amministrative di CHF 300.– per un prelievo anticipato e CHF 200.– per una costituzione in pegno. La durata dell'elaborazione della richiesta dipende dalla completezza e dalla correttezza della documentazione presentata.

Siamo lieti di informarvi sul rispetto dei requisiti per un prelievo anticipato nel vostro caso specifico.

Compilate e inviateci il modulo «Prelievo anticipato dalla cassa pensione per il finanziamento della proprietà di abitazione». Attenzione: per le persone assicurate coniugate o in un partenariato registrato (anche se separate) il questionario deve essere controfirmato anche dal coniuge o dal partner.

Dettagli e condizioni possono essere consultati nelle disposizioni legali e nei regolamenti di GastroSocial.

Il presente promemoria offre una panoramica delle norme vigenti. Per la valutazione dei singoli casi sono determinanti esclusivamente il regolamento e le disposizioni legali.