

Richiesta di prelievo anticipato per l'acquisto di un immobile (PPA)

Nome, cognome _____ N. personale _____

Via _____

NPA, luogo _____

Data di nascita _____ Stato civile _____

E-mail _____ Telefono _____

Dati relativi al prelievo anticipato

Importo desiderato CHF _____ oppure ☐ Importo massimo possibile

Data di pagamento desiderata _____ (la data definitiva sarà stabilita da Implenia Vorsorge)

Indirizzo di pagamento (IBAN) _____

Titolare del conto _____

Usare

☐ Acquisto/costruzione di un immobile residenziale

☐ Ristrutturazione

☐ Rimborso ipoteca (ammortamento)

☐ Partecipazione in una cooperativa edilizia (certificato azionario)

Dati relativi all'immobile

☐ Casa/villetta unifamiliare

☐ Proprietà per piani (appartamento)

Indirizzo _____

Ufficio del registro fondiario _____

Numero catastale/particella _____

Data del trasferimento di proprietà _____

Data prevista per il trasloco _____

Rapporti di proprietà

☐ Proprietà esclusiva

☐ Comproprietà al _____%

☐ Proprietà comune tra coniugi/partner registrati

Conferma

È attualmente abile al lavoro a tempo pieno? ☐ sì ☐ no

Ha un rapporto di lavoro a tempo indeterminato? ☐ sì ☐ no

Negli ultimi tre anni ha effettuato acquisti in una cassa pensioni? ☐ sì ☐ no

Procura

Incarico Implenia Vorsorge di provvedere all'iscrizione nel registro fondiario della restrizione di alienazione ai sensi dell'art. 30e LPP. I costi sono interamente a mio carico.

Note / conferma della persona assicurata

- ✓ Sono consapevole che il prelievo anticipato comporta una riduzione delle prestazioni di vecchiaia e di rischio. Posso coprire questa lacuna previdenziale a titolo privato stipulando un'assicurazione
- ✓ Ho letto e compreso il foglio informativo integrato «Prelievo anticipato per l'acquisto di un'abitazione di proprietà».
- ✓ Sono consapevole delle conseguenze fiscali di un prelievo anticipato, in particolare in caso di acquisti effettuati negli ultimi tre anni prima del prelievo anticipato.
- ✓ Sono a conoscenza dell'obbligo di rimborso in caso di vendita, cambio di destinazione d'uso, esecuzione forzata e decesso.
- ✓ Confermo che il prelievo anticipato sarà utilizzato per l'acquisto di un immobile ad uso proprio e che la presente domanda è stata compilata in modo veritiero.
- ✓ Per l'elaborazione del prelievo anticipato è prevista una tassa ai sensi del regolamento previdenziale.

Firme in caso di pagamento in contanti

Per le **persone sposate** o **che vivono in unione domestica registrata**, la firma del coniuge/del partner registrato deve essere obbligatoriamente autenticata.

Per le **persone non sposate** è necessario un certificato di stato civile ufficiale recente (non più vecchio di tre mesi).

Data

Firma

Data

Firma **autenticata ufficialmente** del coniuge o partner registrato*

*L'autenticazione deve essere allegata a questo modulo e non deve risalire a più di 3 mesi prima della data di pagamento. In caso di controversia, fa fede la versione tedesca.

Documenti necessari

Acquisto di un immobile

- Contratto di compravendita autenticato
- Conferma della banca/del notaio*

Costruzione di un immobile di proprietà

- Estratto attuale del registro fondiario
- Copia del contratto di compravendita autenticato
- Contratti di costruzione, d'opera o di appalto generale
- Conferma della banca *

Ristrutturazione

- Estratto attuale del registro fondiario
- Contratti di costruzione, d'opera o di appalto generale, ulteriori documenti a discrezione della cassa pensioni
- Certificato di residenza attuale
- Conferma della banca*

Partecipazione in una cooperativa edilizia

- Regolamento della cooperativa edilizia
- Contratto di locazione (copia) / certificato azionario (originale)
- Certificato di residenza attuale

Rimborso dell'ipoteca (ammortamento)

- Estratto attuale del registro fondiario
- Certificato di residenza attuale
- Conferma dell'importo attuale dell'ipoteca
- Conferma della banca circa la destinazione d'uso

*L'attestato della banca/del notaio deve contenere obbligatoriamente quanto segue:

attestato di utilizzo secondo la LPP, destinazione d'uso, attestato di conto di pagamento bloccato (IBAN), obbligo di rimborso in caso di mancata realizzazione, attestato dell'importo e data di pagamento desiderata.

Opuscolo Promozione della proprietà abitativa (PPA)

Ai sensi della legge federale sulla previdenza professionale (LPP), i fondi della cassa pensioni possono essere utilizzati per finanziare l'acquisto di un immobile ad uso proprio. I prelievi anticipati e/o le costituzioni in pegno possono essere richiesti solo per un immobile (residenza principale).

Finalità di utilizzo (art. 1 OPPA)

- ✓ Acquisto e costruzione di un immobile ad uso proprio
- ✓ Ammortamento di prestiti ipotecari su un immobile ad uso proprio
- ✓ Acquisto di quote di cooperative edilizie o partecipazioni simili
- ✓ Ristrutturazione

Attenzione: i fondi della cassa pensioni non possono essere utilizzati per finanziare la manutenzione corrente di un immobile, per il pagamento degli interessi ipotecari o per l'acquisto di terreni edificabili. Non possono essere utilizzati nemmeno per finanziare case di vacanza e seconde case.

Possibilità di prelievo (art. 5 OPPA)

Fino al compimento del 50° anno di età è possibile prelevare l'intero avere di vecchiaia disponibile. A partire dal 50° anno di età è possibile prelevare al massimo la metà dell'attuale avere di vecchiaia o, se superiore, l'aver di vecchiaia all'età di 50 anni.

L'importo minimo per ogni prelievo anticipato è di CHF 20'000. Ciò non vale per l'acquisto di quote.

È possibile richiedere un prelievo anticipato al massimo ogni cinque anni fino all'età di riferimento.

Fino al verificarsi del caso previdenziale di invalidità (inizio della rendita d'invalidità dell'Assicurazione federale per l'invalidità) è consentito un prelievo anticipato nell'ambito della promozione della proprietà abitativa. Dopo il verificarsi dell'invalidità totale, è escluso un prelievo anticipato PPA. In caso di invalidità parziale, è ancora possibile un prelievo anticipato PPA sulla parte attiva.

Invece di un prelievo anticipato, la prestazione previdenziale può anche essere costituita in pegno (art. 8-10, OPPA).

Fabbisogno proprio e diritto di proprietà (art. 4 OPPA)

L'immobile deve essere utilizzato dalla persona assicurata nel suo domicilio civile o nel suo luogo di residenza abituale. Sono ammesse le seguenti forme di proprietà:

- ✓ Proprietà esclusiva
- ✓ Comproprietà (nella misura della propria quota, anche tra coniugi)
- ✓ Proprietà comune tra coniugi o partner registrati

Si consiglia di chiarire in anticipo le conseguenze dei diversi diritti di proprietà. Anche nel caso di proprietà immobiliari all'estero deve sussistere il fabbisogno proprio.

È possibile richiedere un prelievo anticipato per l'acquisto di un immobile all'estero, a condizione che questo si trovi nel luogo di «soggiorno abituale». Si può presumere che il luogo di soggiorno abituale sia il luogo di residenza della famiglia della persona assicurata e che quest'ultima visiti regolarmente la famiglia.

Riduzione delle prestazioni a seguito di un prelievo anticipato

Il prelievo anticipato viene detratto dall'aver di vecchiaia disponibile, riducendo così le future prestazioni di vecchiaia, invalidità e superstiti. La riduzione della copertura del rischio può essere compensata stipulando un'assicurazione complementare presso una compagnia di assicurazioni. La stipula di tale assicurazione è facoltativa e i costi sono a carico della persona assicurata.

Una costituzione in pegno non comporta riduzioni delle prestazioni, purché non vi sia alcuna realizzazione del pegno.

Con il pagamento del prelievo anticipato, l'ufficio del registro fondiario provvede a iscrivere una restrizione di alienazione (nel caso di proprietà abitativa in Svizzera). Lo scopo è quello di garantire che la proprietà abitativa possa essere venduta solo se è assicurato il rimborso del prelievo anticipato. I costi per l'iscrizione della restrizione di alienazione sono a carico della persona assicurata.

Consenso del coniuge o del partner registrato

Per il prelievo anticipato è necessario il consenso scritto del coniuge o del partner registrato. L'autenticità della firma deve essere autenticata ufficialmente sul modulo di richiesta.

Prelievo anticipato dopo un riscatto volontario

I riscatti volontari nella cassa pensioni possono di norma essere dedotti dal reddito imponibile. Questo vantaggio fiscale non è più concesso dalle autorità fiscali se entro tre anni dal riscatto viene richiesto un prelievo di capitale.

Le conseguenze fiscali devono essere chiarite tempestivamente con l'autorità fiscale competente. La responsabilità di chiarire le conseguenze fiscali spetta alla persona assicurata.

Versamento dell'anticipo (art. 6 OPPA)

Dopo una decisione positiva, ma al più presto poco prima del trasferimento di proprietà, l'anticipo viene versato al creditore (venditore, costruttore dell'immobile o mutuante). La cassa pensioni decide la data del versamento dopo aver esaminato tutti i documenti. Essa ha il diritto di richiedere in qualsiasi momento ulteriori documenti.

Se il pagamento deve essere versato su un conto vincolato presso una banca, la cassa pensioni richiede una conferma della banca relativa alla destinazione d'uso e all'accesso limitato della persona assicurata al conto di pagamento. Non è consentito il pagamento diretto alla persona assicurata.

Prova (art. 10 OPPA)

Se la persona assicurata fa valere il proprio diritto a un prelievo anticipato, deve fornire alla cassa pensioni la prova che sono soddisfatte le condizioni per il prelievo anticipato.

Rimborso del prelievo anticipato

Durante la vita dell'assicurato:

Il prelievo anticipato può essere rimborsato in tutto o in parte in qualsiasi momento, purché non si sia verificato un evento previdenziale. L'importo minimo per un rimborso è di CHF 10'000. Dopo il rimborso completo, l'imposta pagata al momento del prelievo anticipato (senza interessi) può essere richiesta all'autorità fiscale entro un massimo di tre anni. La richiesta deve essere presentata dalla persona assicurata all'autorità competente del Cantone in cui il prelievo anticipato è stato originariamente tassato.

In caso di cambiamento di proprietà o di utilizzo dell'abitazione di proprietà (vendita, locazione, diritto di abitazione o diritto di usufrutto), la persona assicurata è tenuta a comunicarlo e a rimborsare il prelievo anticipato.

In caso di decesso:

In caso di decesso di una persona assicurata senza beneficiari previdenziali, la comunione ereditaria è tenuta a rimborsare il prelievo anticipato in sospeso.

Disposizioni fiscali

Il prelievo anticipato è soggetto a imposta e la cassa pensioni comunica il pagamento all'Amministrazione federale delle contribuzioni. Le imposte devono essere pagate con mezzi propri e non possono essere detratte dall'importo prelevato anticipatamente. L'autorità fiscale competente fornisce informazioni sull'ammontare dell'onere fiscale.

Per gli assicurati residenti all'estero, l'imposta alla fonte viene detratta direttamente dal prelievo anticipato. L'importo dell'imposta alla fonte dipende dalla sede della cassa pensioni (Cantone di Basilea Città). La cassa pensioni è autorizzata ad applicare una ritenuta alla fonte anche alle persone residenti in Svizzera se la situazione fiscale non è chiara.

Proprietà immobiliare all'estero

Per le proprietà immobiliari all'estero possono valere disposizioni diverse e la cassa pensioni può richiedere ulteriori documenti, non indicati nel modulo, per verificare il diritto.

Ristrutturazioni/trasformazioni

L'Ufficio federale delle assicurazioni sociali (UFAS) ha stabilito le modalità di finanziamento della proprietà immobiliare in caso di ristrutturazioni. Si applica il principio secondo cui il finanziamento può essere concesso solo se la ristrutturazione è finalizzata al mantenimento della qualità abitativa e alla conservazione o all'aumento del valore dell'immobile. I fondi della cassa pensioni non possono essere utilizzati per ristrutturazioni di lusso o insignificanti.

Il seguente elenco non è esaustivo. Una valutazione vincolante viene effettuata dalla cassa pensioni dopo aver ricevuto tutta la documentazione:

Finanziamento tramite PPA possibile	Finanziamento tramite PPA non consentito
Ampliamento sottotetto e soffitta	Scavo e demolizione
Sistemi di riscaldamento (ad es. riscaldamento a pompa di calore)	Sostituzione di apparecchi (ad es. fornello o vasca da bagno)
Trasformazione cantina in locale abitabile	Balcone, pergola e giardino d'inverno (non riscaldato)
Rinnovo completo di tutte le finestre	Posto auto coperto, garage e casetta da giardino
Rinnovo completo del tetto	Sostituzione di singoli finestrini/tubature
Nuova cucina e nuovo bagno	Spese e costi di progettazione
Ristrutturazione della zona giorno	Fognatura
Pannelli solari (solo per il fabbisogno proprio)	Barriera antirumore, muri di sostegno e protezione solare
Sostituzione completa delle tubature dell'acqua	Mobili, arredamento interno
Isolamento termico	Sauna, palestra e piscina
Giardino d'inverno riscaldato	Lavori di giardinaggio e di manutenzione dell'area circostante
	Fatturazione delle prestazioni proprie
	Fatture dei negozi di bricolage