



# PKGR

Pensionskasse Graubünden  
Cassa da pensiun dal Grischun  
Cassa pensioni dei Grigioni

## Informazioni per le persone assicurate

Anche se in Svizzera si coltiva una spiccata filosofia della proprietà privata, nel nostro Paese sono poche le persone che vivono nelle loro quattro mura domestiche rispetto al resto d'Europa. Il basso tasso di proprietà contraddice l'obiettivo politico dello Stato di diffondere il più possibile la proprietà abitativa. La Legge federale sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante fondi della previdenza professionale è una delle misure di politica statale per raggiungere una maggiore diffusione della proprietà abitativa.

Le ragioni di questo basso tasso di proprietà sono molteplici. Uno degli ostacoli all'acquisto di proprietà abitativa è certamente l'elevato bisogno di **capitale proprio**. Qui entra in gioco la legge federale: **i fondi della previdenza professionale possono essere utilizzati per l'acquisto di proprietà abitativa.**

### Tipologie di promozione della proprietà d'abitazione

Il **prelievo anticipato** è certamente al centro delle opzioni. In questo modo la persona assicurata riceve un capitale proprio aggiuntivo per l'**acquisto** di una proprietà abitativa ad uso proprio. Questo rende più facile superare l'ostacolo del capitale proprio necessario. È però anche ipotizzabile un prelievo anticipato per **il rimborso** di prestiti ipotecari o per **investimenti che accrescono il valore** della proprietà. Costi di alloggio più bassi significano un aumento del reddito disponibile per il consumo di beni. Inoltre un prelievo è possibile per l'acquisizione di **quote di partecipazione** a una cooperativa di edilizia residenziale o a una analoga partecipazione.

L'alternativa al prelievo anticipato è la **costituzione in pegno**. Questa soluzione può essere impiegata per esempio per ridurre il tasso di interesse della seconda ipoteca o per posticipare l'obbligo di ammortamento.

In caso costituzione in pegno, la CPGR richiede una notifica di pegno da parte del prestatore (creditore pignoratorio, di solito una banca).

Nel caso della costituzione in pegno, i fondi della previdenza vengono effettivamente attinti dalla cassa pensioni, solo se il pegno deve essere realizzato.

### Solo proprietà ad uso proprio

La proprietà abitativa deve essere destinata **all'uso proprio**. Generalmente solo l'uso della proprietà abitativa nel luogo di residenza è considerato **uso proprio**. L'uso proprio significa inoltre che la persona assicurata deve **utilizzare personalmente** la proprietà abitativa. Il prelievo o la costituzione in pegno dei fondi di previdenza per l'acquisto di un secondo appartamento o di una seconda casa, di una casa di vacanza o di un appartamento di vacanza non è possibile.

### Quali fondi sono disponibili?

Fino all'età di 50 anni la persona assicurata può prelevare un importo massimo pari alla sua **prestazione d'uscita**. Chi è più anziano ha diritto alla prestazione d'uscita all'età di 50 anni oppure, se questo importo dovesse essere superiore, alla metà della prestazione d'uscita attuale. Un prelievo anticipato è possibile fino a 3 anni prima del pensionamento ordinario.

Il prelievo minimo è di CHF 20'000. Un prelievo anticipato può essere richiesto solo ogni 5 anni. L'importo della prestazione d'uscita è indicato sul certificato assicurativo personale.

### Consenso in caso di matrimonio risp. unione domestica registrata

Il prelievo anticipato e la costituzione in pegno sono possibili solo con il **consenso scritto** del coniuge o del partner registrato. La firma delle persone coniugate o dei partner registrati deve essere autenticata ufficialmente o in via notarile oppure deve essere apposta dinanzi a rappresentanti della CPGR con identificazione delle generalità.



## Conseguenze sul diritto in materia di previdenza

Un prelievo anticipato implica **prestazioni di vecchiaia inferiori**. Le prestazioni per l'invalidità temporanea e per i superstiti non subiscono riduzioni. Non è quindi necessario stipulare un'assicurazione di rischio supplementare a causa del prelievo anticipato. La CPGR vi informa in merito al cambiamento del rapporto di previdenza.

I riscatti facoltativi sono nuovamente possibili dopo un prelievo anticipato, solo se il prelievo per PPA è stato rimborsato completamente. Questa condizione si applica anche se la lacuna nella copertura è maggiore del prelievo anticipato.

In caso di divorzio o di scioglimento di un'unione domestica registrata da parte del tribunale, il prelievo anticipato è ritenuto prestazione di libero passaggio e può quindi essere parzialmente trasferito dal tribunale all'istituto di previdenza del coniuge o del partner registrato.

Nel caso di prestazioni di vecchiaia sotto forma di capitale, i prelievi anticipati vengono computati.

## Garanzia dello scopo previdenziale

Per garantire che il prelievo serva a scopi previdenziali anche in futuro, viene iscritta a registro fondiario una **restrizione del diritto di alienazione**. La menzione può essere cancellata dall'ufficiale del registro fondiario:

- 3 anni prima dell'insorgenza del diritto a prestazioni di vecchiaia
- dopo il verificarsi di un altro evento assicurato nell'ambito della previdenza
- in caso di versamento in contanti della prestazione di uscita
- se è provato che l'importo investito nella proprietà d'abitazione è stato rimborsato a un istituto di previdenza.

Se le persone assicurate utilizzano il prelievo anticipato per acquisire quote di partecipazione a una cooperativa di edilizia residenziale, queste quote devono essere depositate presso la CPGR a garanzia dello scopo previdenziale.

## Obbligo di rimborso

Se la proprietà abitativa viene venduta, il prelievo anticipato **deve essere rimborsato**. L'obbligo di rimborso si limita al ricavato. È considerato ricavato il prezzo di vendita meno i debiti garantiti da ipoteca e le tasse addebitate al venditore per legge. È dato un **obbligo di rimborso** anche se alla morte della persona assicurata non è dovuta alcuna prestazione previdenziale.

La persona assicurata può rimborsare **volontariamente** i fondi prelevati fino all'età ordinaria di pensionamento, fino al verificarsi di un altro evento assicurato nell'ambito della previdenza oppure fino al pagamento in contanti della prestazione d'uscita.

## Rimborso volontario

Le persone attive assicurate possono rimborsare il prelievo anticipato sotto forma di pagamento una tantum (min. CHF 10'000) fino al compimento del 65° anno di età, a condizione che non si verifichi prima un evento assicurato nell'ambito della previdenza. Non è consentito il rimborso mediante fondi del pilastro 3a.

## Conseguenze fiscali

Il prelievo anticipato viene tassato come **prestazione in capitale** a livello federale, cantonale e comunale.

In caso di un successivo rimborso di mezzi prelevati anticipatamente, le imposte pagate possono essere **recuperate** senza interessi entro tre anni dal rimborso. Il rimborso non può essere dedotto dal reddito imponibile come prestazione di riscatto.

Inoltre bisogna tenere presente che un prelievo anticipato si traduce in una riduzione degli interessi ipotecari e quindi in minori deduzioni che incidono sull'imposta sul reddito.

L'Amministrazione cantonale delle imposte dei Grigioni dà la possibilità di calcolare le imposte da pagare su [www.stv.gr.ch](http://www.stv.gr.ch) (alla rubrica "CALCOLARE LE IMPOSTE", "IMPOSTA SUL REDDITO PER PRESTAZIONE IN CAPITALE CON MEZZI DELLA PREVIDENZA").



### **Versamento a chi?**

Il prelievo non può essere versato su un conto privato della persona assicurata. Il pagamento deve essere effettuato su un **conto per crediti di costruzione**, su un **conto ipotecario** o direttamente **al venditore**. L'onere fiscale risultante dalla tassazione della prestazione in capitale deve essere sostenuto con fonti private.

### **Realizzazione del pegno**

Se il pegno viene realizzato prima del verificarsi di un evento assicurato nell'ambito della previdenza oppure prima del pagamento in contanti di una prestazione d'uscita, l'importo richiesto sulla base della responsabilità di pegno viene **trattato come un prelievo anticipato**. Si applicano le medesime modalità per quanto riguarda gli effetti sulle prestazioni previdenziali, gli obblighi di rimborso e le opzioni di rimborso, la garanzia dello scopo previdenziale e il trattamento fiscale.

### **Presentazione della domanda**

La domanda di prelievo anticipato avviene tramite l'apposito modulo della CPGR. La necessità personale e il genere di impiego devono essere comprovati per mezzo di allegati corrispondenti (elencati nel modulo).

### **Contributo alle spese amministrative**

Per prelievi anticipati viene riscosso un contributo forfettario alle spese amministrative di **CHF 300.-**.

### **A chi rivolgersi**

Il team assicurazione della CPGR è a vostra disposizione per maggiori raggugli.

### **Base legale della Confederazione**

Ordinanza sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale (OPPA).