

#### Cassa pensione della Ferrovia retica

Bahnhofstrasse 25  
CH-7001 Coira

Telefono +41 81 288 63 67  
Internet www.pkrhb.ch

Referente Stefan Breu  
N° diretto +41 81 288 63 67  
E-mail stefan.breu@rhb.ch

### Foglio informativo

## Promozione della proprietà d'abitazioni

Desiderate comprare una casa propria o un appartamento di proprietà? Per il finanziamento potete utilizzare capitale di previdenza che avete risparmiato da noi. Vorremmo informarvi come segue

### Che cos'è la promozione della proprietà d'abitazioni?

La promozione di proprietà d'abitazioni vi permette di utilizzare una parte della prestazione di previdenza per il finanziamento della proprietà d'abitazioni. Tuttavia, ciò è possibile solo per uso personale, per cui non è consentito il finanziamento di case vacanza o seconde case.

Il capitale disponibile può essere prelevato anticipatamente o pagato o gravato da pegno.

### Quali condizioni devo soddisfare?

Appena si è in grado di lavorare, si può richiedere fino all'età di 57 anni. un importo per la proprietà d'abitazioni. Se siete sposati o vivete in un'unione domestica registrata, il coniuge o il partner registrato deve accettare il prelievo anticipato o la costituzione in pegno con una firma certificata. La firma può anche essere effettuata in loco presso la cassa pensione.

Per effettuare un prelievo anticipato è necessario disporre di un capitale di previdenza di almeno CHF 20'000.- (importo minimo per il prelievo anticipato).

### Per cosa posso utilizzare il capitale di previdenza?

È possibile utilizzare il capitale per i seguenti scopi:

- acquisto / costruzione di un appartamento o di una casa monofamiliare. Le forme consentite sono l'unica proprietà, la comproprietà e anche la proprietà per piani. La proprietà comune è consentita solo per i coniugi.
- rimborso di mutui ipotecari
- investimenti che conservano il valore della proprietà d'abitazioni

### Quali sono le conseguenze di un prelievo anticipato?

In caso di prelievo anticipato viene versato l'importo desiderato. Ciò comporta una riduzione delle prestazioni di vecchiaia. In determinate circostanze, un prelievo anticipato ha un effetto anche sulle prestazioni d'invalidità o per i superstiti.

Il prelievo anticipato deve essere tassato immediatamente come prestazione di capitale della previdenza. La cassa pensione notifica il prelievo anticipato all'Amministrazione federale delle contribuzioni. Per ulteriori informazioni sul metodo di calcolo e sulle tariffe si prega di contattare direttamente la propria autorità fiscale. Se vivete all'estero, dobbiamo dedurre un importo di imposta alla fonte dall'importo del prelievo anticipato. In determinate circostanze, l'imposta alla fonte può essere reclamata alle autorità fiscali del Cantone dei Grigioni.

Al fine di salvaguardare la finalità previdenziale, è iscritta nell'ufficio del registro fondiario una restrizione al diritto d'alienazione. In questo modo si garantisce che con la vendita dell'abitazione l'importo del prelievo anticipato venga rimborsato alla cassa pensione. La cassa pensione notifica l'iscrizione all'Ufficio del registro fondiario contemporaneamente al pagamento. I costi corrispondenti sono a vostre spese.

### **Quali sono le conseguenze di una costituzione di pegni?**

---

Una costituzione di pegni serve all'ulteriore acquisizione di capitale di terzi.

A differenza del prelievo anticipato, per il momento il vostro conto di risparmio rimane invariato, poiché non viene pagato alcun capitale. Se, tuttavia, si arriva successivamente a una costituzione di pegni, la banca può richiedere il pagamento dell'importo concordato nel contratto di pegno. Le conseguenze sono le stesse di un prelievo anticipato (riduzione delle prestazioni pensionistiche, obbligo fiscale).

Per il pagamento delle prestazioni è necessario il consenso del creditore pignoratizio.

### **Quale importo ho a disposizione?**

---

Per il finanziamento della proprietà d'abitazione, è a vostra disposizione fino all'età di 50 anni l'intera prestazione d'uscita. Se avete superato i 50 anni, potete ricevere la metà della prestazione d'uscita, ma almeno l'importo raggiunto all'età di 50 anni.

Sul certificato di prestazione troverete un'indicazione di quanto capitale è attualmente disponibile per voi sul vostro certificato di prestazione. Naturalmente, saremo lieti di informarvi sull'importo esatto a vostra disposizione. Allo stesso tempo, vi mostreremo come cambierebbe la vostra prestazione previdenziale in caso di prelievo anticipato.

### **Posso effettuare un prelievo anticipato ogni anno?**

---

No, un prelievo anticipato può essere effettuato solo ogni 5 anni e deve ammontare ad almeno CHF 20'000.-.

### **Devo rimborsare il prelievo anticipato?**

Il prelievo anticipato può essere rimborsato volontariamente in tutto o in parte fino all'età di 61 anni compiuti, fino al verificarsi di un caso di previdenza o fino al pagamento in contanti della prestazione d'uscita. L'importo minimo per un rimborso parziale è di CHF 20'000.-.

Nei seguenti casi il rimborso è obbligatorio:

- la vendita dell'immobile
- il requisito dell'uso proprio non esiste più
- sono concessi diritti sulla proprietà d'abitazioni, che sono equivalenti in termini economici alla vendita dell'immobile

Dopo il pensionamento, il rimborso decade.

Le imposte pagate con il prelievo anticipato possono, dopo il rimborso, essere recuperate dall'amministrazione fiscale entro tre anni.

### **Un prelievo anticipato può essere trasferito in un nuovo immobile a uso proprio?**

---

Sì, se vendete l'immobile precedentemente occupato e allo stesso tempo acquistate una nuova proprietà d'abitazioni a uso proprio, il prelievo anticipato può essere trasferito senza contanti.

### **Che cosa succede se in un secondo momento passo ad un altro istituto di previdenza?**

---

In questo caso comunicheremo al vostro nuovo istituto di previdenza se e in quale misura la prestazione di uscita è stata costituita in pegno o in quale misura avete effettuato un prelievo anticipato. Inoltre, in caso di costituzione in pegno, informiamo il creditore pignoratizio del cambio.

### **Devo pagare una commissione di gestione?**

---

Sì, la tassa è di CHF 300.- per un prelievo anticipato e di CHF 150.- per una costituzione in pegno.

### **Cosa devo fare se voglio effettuare un prelievo anticipato o accordare una costituzione in pegno?**

---

Per elaborare un prelievo anticipato o una costituzione in pegno, abbiamo bisogno della vostra richiesta scritta. Il formulario di richiesta si trova sulla nostra homepage [www.pkrhb.ch](http://www.pkrhb.ch).

Inoltre, dovete inoltrarci vari documenti come prova. Una panoramica a riguardo si trova alla pagina successiva di questo foglio informativo.

## **Documenti necessari in caso di prelievo anticipato**

### **In caso di acquisto di una casa o di un appartamento:**

- contratto legale di acquisto
- conferma da parte della banca dalla quale risulta che il prelievo anticipato è utilizzato per la proprietà d'abitazione ad uso proprio. Indicazione dell'esatto numero di conto per il bonifico
- se il pagamento deve essere effettuato direttamente al venditore, la ricevuta di pagamento va assolutamente allegata

### **In caso di costruzione di una nuova casa:**

- contratto di compravendita fondiaria legalmente valido o, se si è in possesso del terreno da tempo: estratto attuale del registro fondiario
- contratto d'opera / contratto d'architettura / contratto di appalto generale
- permesso di costruzione del comune
- conferma da parte della banca dalla quale risulta che il prelievo anticipato è utilizzato per la proprietà d'abitazione ad uso proprio. Indicazione dell'esatto numero di conto per il bonifico

### **In caso di rimborso di mutui ipotecari:**

- estratto attuale del registro fondiario
- conferma da parte della banca dalla quale risulta l'esistenza di un'ipoteca dell'importo del prelievo anticipato e che questa sarà utilizzata per l'ammortamento. Indicazione dell'esatto numero di conto per il bonifico

### **In caso di investimenti che conservano il valore dell'immobile:**

- estratto attuale del registro fondiario
- preventivi, offerte, fatture, progetti ecc.
- conferma da parte della banca dalla quale risulta che il prelievo anticipato è utilizzato per investimenti che conservano il valore della proprietà d'abitazioni ad uso proprio. Indicazione dell'esatto numero di conto per il bonifico

## **Documenti necessari in caso di costituzione in pegno**

### **In caso di acquisto di una casa o di un appartamento:**

- contratto legale di acquisto

### **In caso di costruzione di una nuova casa:**

- contratto di compravendita fondiaria legalmente valido o, se si è in possesso del terreno da tempo: estratto attuale del registro fondiario
- contratto d'opera / contratto d'architettura / contratto di appalto generale
- permesso di costruzione del comune

### **In caso di ammortamento differito del mutuo ipotecario / rifinanziamento:**

- estratto attuale del registro fondiario

### **In caso di investimenti che conservano il valore dell'immobile**

- estratto attuale del registro fondiario
- preventivi, offerte, fatture, progetti ecc.