

Il finanziamento immobiliare con averi previdenza professionale (LPP)

Un'opportunità (04.12.2009) per accedere alla proprietà immobiliare, la quale deve essere gestita con professionalità e con una corretta pianificazione.

*di Marco Croci
Consulente finanziario
con attestato professionale federale
e perito fed. in assicurazioni*

Base giuridica:

Ordinanza sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale (OPPA 831.411 del 3 ottobre 1994, aggiornamento al 01 gennaio 2008)

Il sistema previdenziale svizzero si basa sul concetto dei 3 pilastri. Tutti i dipendenti salariati sono obbligatoriamente affiliati alla previdenza professionale (art. 2 LPP) per il tramite del datore di lavoro.

In aggiunta al I° pilastro (AVS-AI), il legislatore offre la possibilità di aderire a forme previdenziali in maniera facoltativa:

- a) agli indipendenti: sia nell'ambito del II pilastro (previdenza professionale) che nel contesto del III pilastro (previdenza individuale IIIA o IIIB);
- b) ai dipendenti: in aggiunta al II pilastro obbligatorio, possono aderire a forme di previdenza individuale (IIIA o IIIB).

Lo scopo principale della costituzione di patrimoni nel contesto previdenziale, oltre alla protezione assicurativa in caso di decesso ed invalidità, è quello di finanziare



la propria pensione in aggiunta alle limitate prestazioni del I pilastro.

In deroga al "principale" obiettivo, che consiste nel costituire un capitale a scopo pensionistico le

"disposizioni di legge permettono il ritiro dei capitali previdenziali per il finanziamento dell'immobile,"

a condizione che si tratti di un'abitazione primaria situata nel luogo di residenza.

Da notare che, le stesse disposizioni atte al finanziamento dell'abitazione primaria, sono permesse anche nell'ambito della previdenza individuale (IIA vincolato).

Se da un lato tale opportunità apre la possibilità ad un maggior numero di persone di accedere alla proprietà immobiliare (oltre che incentivare e dare ossigeno al settore edile), d'altro canto, occorre tenere presente che, con il prelievo (e quindi "dirottamento" di capitali dall'obiettivo principale) si riduce la capacità di finanziamento della propria pensione.

Considerando l'allungamento della speranza di vita, è molto importante valutare attentamente i seguenti aspetti:

- a) aumento progressivo dei costi sanitari, per la maggior parte dovuti al processo di invecchiamento della popolazione;
- b) mutamento dello strato sociale/famigliare: un tempo gli anziani erano fonte di esperienza, cultura e saggezza e trovavano maggior spazio in contesti famigliari solidi; oggi invece l'individualismo ha preso il sopravvento.





Per potere fronteggiare quindi il finanziamento del proprio sostentamento nella III e IV età, occorre considerare e tutelare attentamente l'obiettivo principale della capitalizzazione a scopo pensionistico.

Con l'ausilio di una consulenza nell'ambito di una corretta pianificazione finanziaria indipendente e qualificata, unitamente ad un'assistenza continua per il tramite di strumenti assicurativi / previdenziali, si possono ottimizzare opportunità personalizzate, allo scopo di poter compensare ed adeguare gli eventuali ritiri di capitale previdenziali necessari al finanziamento del proprio immobile.

La gestione ed il controllo costante di un piano assicurativo personalizzato, permettono di concertare e

“gestire al meglio la propria situazione, la quale potrebbe essere soggetta ai cambiamenti di vita della persona”

(come ad esempio, cambio professione, reddito, famiglia, ecc.). In questo modo, in caso di modifiche importanti o anche di situazioni impreviste, vengono apportati i dovuti adeguamenti o correttivi.



I “prodotti” che si presentano al meglio per la compensazione dei ritiri (da prediligere le forme flessibili), possono essere elencati come segue:

- versamenti volontari a favore previdenza professionale*
 - contratti di previdenza individuale IIIA*
 - contratti di previdenza individuale IIIB
- (*permettono importanti vantaggi fiscali)

Da notare che, con i ritiri di capitali previdenziali, oltre alla riduzione di patrimoni necessari al finanziamento immobiliare,

vengono ridotte importanti prestazioni rischio quali:

- le rendite invalidità
- le rendite vedovili
- le rendite per figli (di invalidi, orfani, pensionati)

Per questi motivi, è consigliabile rivolgersi ad un consulente di fiducia qualificato in grado di consigliarci ed assisterci in scelte che potrebbero essere di importanza fondamentale per il nostro futuro. ■

