

# Ipotecche UBS.

## Come beneficiare degli averi previdenziali.



Saremo lieti di illustrarvi durante un colloquio personale come beneficiare al meglio del vostro capitale di risparmio della previdenza professionale e privata.



Se i vostri mezzi propri non coprono il 20% del valore venale, potete ricorrere al capitale della previdenza professionale e privata: ecco le possibili varianti.

### Finanziamento con il 3° pilastro

Un conto di previdenza del pilastro 3a può rivelarsi prezioso anche per il finanziamento della vostra casa. Il capitale accantonato può essere utilizzato in due diversi modi: il prelievo dell'importo necessario per colmare il deficit di mezzi propri oppure la costituzione in pegno dell' avere a copertura di un'ipoteca più elevata.

### Pilastro 3a: prelievo anticipato del capitale

Il capitale versato nel pilastro 3a può essere prelevato anticipatamente, ogni cinque anni, per il finanziamento di una proprietà abitativa a uso proprio. L'importo prelevato deve essere notificato al fisco e sarà tassato a un'aliquota ridotta.

### Costituzione in pegno dell' avere

Una seconda variante è la costituzione in pegno degli averi previdenziali a copertura di un'ipoteca più elevata. In tal caso la banca può concedere finanziamenti superiori all'80% del prezzo di acquisto. Il vantaggio: il vostro capitale continua a lavorare esentasse per voi, sia che lo lasciate in deposito sul Conto Fisca UBS

### Finanziamento con il capitale di previdenza: vantaggi e svantaggi a colpo d'occhio

	Fisca UBS (3° pilastro)		Cassa pensioni (2° pilastro)	
	Prelievo anticipato	Costituzione in pegno	Prelievo anticipato	Costituzione in pegno
<b>Vantaggi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ipoteca più bassa, meno interessi a carico fiscale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ulteriore vantaggio fiscale</li> <li>Il capitale rimane investito e cresce con gli interessi del pilastro 3a</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ipoteca più bassa, meno interessi a carico fiscale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ulteriore risparmio fiscale</li> <li>Prestazioni del 2° pilastro garantite al 100%</li> <li>Interesse preferenziale in caso di finanziamento superiore all'80%</li> </ul>
<b>Svantaggi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nessun ulteriore risparmio fiscale</li> <li>Meno liquidità (pagamento dell'imposta sul prelievo)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ipoteca più alta, più interessi a carico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nessun ulteriore risparmio fiscale</li> <li>Lacuna previdenziale</li> <li>Meno liquidità (pagamento dell'imposta sul prelievo)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ipoteca più alta, più interessi a carico</li> </ul>

usufruendo di una remunerazione interessante, sia che decidiate di investirlo in interessanti fondi UBS Vitainvest nel Deposito Fisca UBS oppure in Fiscalife UBS.

### Finanziamento con il 2° pilastro

Ai sensi dell'Ordinanza sulla promozione della proprietà d'abitazioni (OPPA), l' avere del 2° pilastro può essere utilizzato per il finanziamento della casa. Anche in questo caso le varianti sono due: il prelievo anticipato del capitale di libero passaggio della cassa pensioni oppure la sua costituzione in pegno. Il vostro istituto di previdenza vi comunicherà su richiesta l'ammontare dell' avere disponibile.

#### 2° pilastro: prelievo anticipato del capitale

Con questa formula richiedete alla cassa pensioni il versamento dell' avere di libero passaggio e lo utilizzate per pagare una parte del prezzo di acquisto. Tenete conto che questa soluzione crea una lacuna nella vostra copertura, che dovete poter colmare con la previdenza privata. Il capitale prelevato deve essere dichiarato al fisco e la relativa imposta – calcolata

indipendentemente dal vostro reddito – non può essere pagata con il capitale versato: dovete dunque disporre di una somma appositamente accantonata. Tale imposta, a seconda del comune, del cantone e della somma percepita, può ammontare fino a circa il 10% del prelievo. Inoltre, ricordate che quest'ultimo comporta l'iscrizione nel registro fondiario di una «restrizione del diritto di alienazione ai sensi dell'LPP» e che il pagamento può richiedere anche diversi mesi: quindi, non aspettate troppo a mettervi in moto!

#### 2° pilastro: costituzione in pegno dell' avere

Con questa variante, il capitale di libero passaggio rimane presso la cassa pensioni e le prestazioni assicurate nel quadro della previdenza professionale restano integralmente garantite; al contempo, il vostro capitale viene remunerato a un interesse preferenziale.

### Avete altre domande?

Contattate il vostro consulente UBS che sarà lieto di informarvi sugli ulteriori dettagli in merito all' utilizzo ottimale degli averi previdenziali.



UBS SA  
Casella postale  
CH-8098 Zurigo

[www.ubs.com/hypo](http://www.ubs.com/hypo)