



<b>Direttive della CAV PP</b>	<b>D – 05/2014</b>	italiano
<b>Concessione di ipoteche per abitazioni ad uso proprio</b>		

Edizione del: 28 novembre 2014  
Ultima modifica: prima edizione

## Indice

<b>1</b>	<b>Concessione di ipoteche nella previdenza professionale</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Definizione di «ipoteca per abitazioni ad uso proprio»</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Prescrizioni da rispettare in caso di concessione di «ipoteche per abitazioni ad uso proprio»</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Verifica del rispetto delle prescrizioni</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Entrata in vigore e disposizioni transitorie</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Commento</b>	<b>5</b>
6.1	Osservazioni generali .....	5
6.2	Capitolo 3 delle direttive .....	5
6.3	Capitolo 4 delle direttive .....	5

*La Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale (CAV PP), visto l'articolo 64a capoverso 1 lettera a della legge federale del 25 giugno 1982 sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP; RS 831.40), emana le seguenti direttive:*

## **1 Concessione di ipoteche nella previdenza professionale**

Gli istituti di previdenza, gli istituti di libero passaggio e quelli del pilastro 3a investono il patrimonio degli assicurati in base all'articolo 71 LPP e delle pertinenti prescrizioni in materia d'investimento dell'ordinanza del 3 ottobre 1994 sul libero passaggio (OLP), dell'ordinanza del 18 dicembre 1984 sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (OPP 2) e dell'ordinanza del 13 novembre 1985 sulla legittimazione alle deduzioni fiscali per i contributi a forme di previdenza riconosciute (OPP 3). In questo contesto, possono concedere tra l'altro anche ipoteche su immobili abitativi e commerciali (art. 53 cpv. 1 lett. b OPP 2). Se il consiglio di fondazione o la commissione di previdenza di una cassa pensioni decide collegialmente, per investire il patrimonio, di concedere ipoteche a un collettivo di assicurati esistente e non a un singolo assicurato, si è di fronte a un investimento patrimoniale usuale nell'ambito della previdenza professionale, che non rientra nel campo di applicazione delle presenti direttive. Di seguito sono trattate esclusivamente le cosiddette «ipoteche per abitazioni ad uso proprio».

## **2 Definizione di «ipoteca per abitazioni ad uso proprio»**

Si parla di «ipoteca per abitazioni ad uso proprio» quando a decidere sull'investimento è di fatto lo stesso assicurato, il quale si autoconcede praticamente un'ipoteca con il proprio patrimonio di previdenza. Anche se dal punto di vista giuridico la fondazione e l'assicurato sono sempre considerati, rispettivamente, creditrice e debitore dell'ipoteca, dal punto di vista economico l'aver dell'assicurato è impiegato per la concessione dell'ipoteca a quest'ultimo.

«Ipotecche per abitazioni ad uso proprio» possono essere concesse nei casi seguenti:

- da istituti di libero passaggio: a titolo di investimento individuale dell'assicurato nel quadro del risparmio in titoli secondo l'articolo 19a OLP;
- da istituti del pilastro 3a: a titolo di investimento individuale dell'assicurato nel quadro del risparmio in titoli secondo l'articolo 5 OPP 3;
- da istituti di previdenza: nel quadro di una cassa pensioni di un istituto di previdenza che investe autonomamente e presso la quale esiste una collettività virtuale, ovvero vi è affiliato un solo assicurato;
- nel quadro di un investimento del patrimonio secondo l'articolo 1e OPP 2 con diverse strategie d'investimento e in presenza di una collettività virtuale, ovvero con un solo assicurato affiliato.

Investire individualmente o autonomamente significa, in questo contesto, che l'investimento del patrimonio viene effettuato tramite la fondazione o un organo da essa incaricato. L'assicurato non può effettuare le transazioni da sé.

## **3 Prescrizioni da rispettare in caso di concessione di «ipoteche per abitazioni ad uso proprio»**

In caso di concessione di «ipoteche per abitazioni ad uso proprio»:

- 1) vanno applicate le prescrizioni in materia d'investimento dell'OPP 2 relative al patrimonio di previdenza del singolo assicurato;
- 2) va rispettato il limite d'investimento per debitore pari al 10 per cento del patrimonio totale secondo l'articolo 54 capoverso 1 OPP 2;

- 3) l'estensione delle possibilità d'investimento secondo l'articolo 50 capoverso 4 OPP 2 può essere richiesta solo in singoli casi motivati e non deve essere utilizzata come base di un modello d'attività;
- 4) il tasso ipotecario a carico dell'assicurato deve essere definito nel regolamento, tenendo conto delle condizioni usuali del mercato.

## **4 Verifica del rispetto delle prescrizioni**

È compito dell'istituto impostare l'organizzazione in modo tale da garantire il rispetto delle direttive e lo svolgimento delle verifiche necessarie. L'organo di revisione controlla che l'istituto di previdenza o l'istituto dedito alla previdenza professionale applichi le disposizioni in questione.

## **5 Entrata in vigore e disposizioni transitorie**

Le presenti direttive entrano in vigore il 1° dicembre 2014.

Con l'entrata in vigore delle direttive, non sarà più possibile concedere «ipoteche per abitazioni ad uso proprio» che non soddisfino i requisiti ivi stabiliti.

Le «ipoteche per abitazioni ad uso proprio» preesistenti che non soddisfano tali requisiti dovranno essere adeguate entro tre anni.

Berna, 28 novembre 2014

**Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale  
CAV PP**

Il presidente: Pierre Triponez

Il direttore: Manfred Hüsler

## 6 Commento

### 6.1 Osservazioni generali

Perché le ipoteche proprie sono così interessanti e possono porre problemi?

Perché in Svizzera la legislazione fiscale in vigore consente di dedurre gli interessi ipotecari dal reddito imponibile e i debiti ipotecari dalla sostanza imponibile.

Inoltre, nell'ambito del secondo pilastro vi è anche il vantaggio che gli interessi pagati vengono accreditati direttamente al conto di previdenza individuale e restano quindi all'assicurato, esenti da imposta fino alla riscossione delle prestazioni.

La concessione di «ipoteche per abitazioni ad uso proprio» indebolisce notevolmente l'elemento della collettività previsto nella previdenza professionale. Tuttavia, un divieto assoluto di tali ipoteche non sarebbe compatibile con la legislazione vigente.

La concessione di «ipoteche per abitazioni ad uso proprio» non rientra nella regolamentazione sulla promozione della proprietà d'abitazioni nella previdenza professionale ai sensi degli articoli 30a segg. LPP e dell'ordinanza del 3 ottobre 1994 sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale (OPPA). L'istituto che concede il credito deve in ogni caso provvedere a garantire la sicurezza dell'investimento e il mantenimento del valore del pegno (art. 71 cpv. 1 LPP).

### 6.2 Capitolo 3 delle direttive

Le prescrizioni dell'OPP 2 devono essere rispettate al livello individuale dell'assicurato.

Concretamente, questo significa che, secondo l'articolo 54 OPP 2, solo il 10 per cento del patrimonio totale può essere investito sotto forma di «ipoteca per abitazioni ad uso proprio». La deroga prevista all'articolo 50 capoverso 4 OPP 2 non può essere utilizzata come base di un modello d'attività. Può essere giustificato invocare questa disposizione se, ad esempio, il patrimonio subisce imprevedibilmente una riduzione e quindi non si può più rispettare il limite del 10 per cento (p. es. a causa di perdite sui corsi per quanto riguarda i titoli o di pagamenti in seguito a un divorzio).

Non è necessario che il tasso ipotecario a carico dell'assicurato, conforme alle condizioni usuali del mercato, sia fissato nel regolamento in termini nominali, ma deve essere possibile determinarlo in base a criteri oggettivi stabiliti nel regolamento stesso (p. es. il tasso d'interesse della banca XY per le ipoteche della stessa durata al momento della conclusione dell'«ipoteca per abitazioni ad uso proprio»).

### 6.3 Capitolo 4 delle direttive

È compito dell'organo di revisione rivolgersi esplicitamente agli istituti di previdenza e farsi fornire informazioni su eventuali investimenti in «ipoteche per abitazioni ad uso proprio» e sul rispetto delle direttive.