



Ottobre 2013

---

# Condizioni generali per gli oggetti in proprietà

---

## 1. Entità dell'aiuto federale

L'entità dell'aiuto federale viene stabilita nella cifra 1 della dichiarazione, nonché dal piano degli oneri in base ai costi d'impianto sussidiabili. In seguito, esso viene adeguato periodicamente all'evoluzione degli interessi.

## 2. Riduzione di base (anticipazioni rimborsabili)

La riduzione di base consiste in anticipazioni rimborsabili secondo il piano degli oneri. La richiesta della riduzione di base è volontaria. Non sussiste alcun limite di reddito e di sostanza.

### 2.1. Garanzia delle anticipazioni

Secondo la cifra 3 della dichiarazione, le anticipazioni devono essere garantite con pegno immobiliare.

### 2.2. Rimborso delle anticipazioni

Eventuali anticipazioni, inclusi gli interessi, devono essere rimborsate nell'ambito del piano degli oneri. Il rimborso anticipato è possibile in qualsiasi momento. Il rimborso delle anticipazioni avviene mediante il sistema di addebitamento diretto (LSV). A tempo debito, l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) conferisce alla banca il mandato di addebitare semestralmente l'importo dovuto sul conto del beneficiario dell'aiuto federale. A sua volta, il mutuatario deve garantire che le somme dovute siano puntualmente disponibili sul conto. Il beneficiario dell'aiuto federale è tenuto a firmare un'autorizzazione di addebitamento che resterà valida sino al totale rimborso delle anticipazioni e degli interessi.

## 3. Riduzioni suppletive (contributi a fondo perso)

Le riduzioni suppletive consistono in anticipazioni non rimborsabili intese a ridurre ulteriormente le pigioni.

### 3.1. Durata

Di regola, la riduzione suppletiva I (RS I) viene versata durante i primi 15 anni a partire dall'inizio dell'aiuto federale; la riduzione suppletiva II (RS II) viene versata durante 25 anni. La durata della RS I può essere prolungata a 21 anni, a condizione che i costi per l'abitazione\* (oneri dei proprietari) superino il 35% del reddito imponibile (IFD) del proprietario.

### 3.2. Condizioni personali

La riduzione suppletiva I viene versata a tutte le economie domestiche a condizione che siano adempiute le prescrizioni sull'occupazione dell'abitazione, sul reddito e sulla sostanza.

La riduzione suppletiva II viene versata agli anziani, agli invalidi e alle persone bisognose di cure, a condizione che siano adempiute le prescrizioni sull'occupazione dell'abitazione, sul reddito e sulla sostanza.

---

\* I costi per l'abitazione sono composti dai pagamenti degli interessi e ammortamenti annuali più le rate di rimborso della riduzione di base.

### **3.3. Prescrizioni sull'occupazione dell'abitazione**

- le abitazioni con al massimo tre vani non sono soggette ad alcuna prescrizione sull'occupazione,
- la riduzione suppletiva I si applica alle abitazioni con al massimo due vani in più rispetto al numero di inquilini,
- la riduzione suppletiva II si applica alle abitazioni con al massimo un vano in più rispetto al numero di inquilini. I nuclei familiari con un minorenni possono occupare un'abitazione con al massimo due vani in più rispetto al numero degli inquilini.

### **3.4. Limite di reddito**

La riduzione suppletiva può essere richiesta (modulo WEG 8.5) se il reddito imponibile delle persone che occupano l'abitazione, giusta l'imposta federale diretta, non supera l'importo di fr. 50'000.-. Il reddito imponibile delle persone in formazione che vivono nella stessa economia domestica non è computato fino all'età di 25 anni.

Il limite di reddito può essere aumentato di fr. 2'500.-:

- per ogni figlio minorenne,
- per ogni figlio maggiorenne in fase di formazione.

Il diritto alla riduzione suppletiva viene stabilito in base ad un'attestazione dell'autorità fiscale. Fa sempre stato la tassazione più recente per l'imposta federale diretta.

### **3.5. Limite di sostanza**

Dedotti i debiti comprovati, la sostanza non deve eccedere, fr. 144'000.-. Fa sempre stato la tassazione più recente per l'imposta cantonale. Il limite di sostanza può essere aumentato di fr. 16'900.-:

- per ogni figlio minorenne,
- per ogni figlio maggiorenne in fase di formazione.

Se la sostanza di anziani, invalidi e bisognosi di cure eccede il limite, 1/10 dell'eccedenza è considerato come reddito.

### **3.6. Reddito e sostanza dei figli**

Il reddito imponibile e la sostanza di tutti i figli maggiorenni che coabitano con i genitori devono essere indicati.

### **3.7. Comunità d'inquilini**

- Per le economie domestiche composte da più persone (per esempio concubini o genitori con figli maggiorenni), il diritto alla riduzione suppletiva è determinato sommando il reddito imponibile e la sostanza di tutti gli occupanti dell'abitazione.
- Per le economie domestiche composte da almeno tre anziani o invalidi, il diritto alla riduzione suppletiva è determinato in funzione della media del reddito imponibile e della sostanza di tutti gli occupanti dell'abitazione.

### **3.8. Tolleranza**

Per i proprietari che percepiscono già le RS, il diritto sarà soppresso soltanto se i limiti vigenti del reddito e della sostanza saranno superati del 10%. I supplementi per i figli rimangono invariati. Per le nuove richieste nonché il ripristino di riduzioni suppletive sono determinati i limiti finora applicati (senza tolleranza).

### **3.9. Aumento del contributo (riduzioni suppletive combinate (RS III e IV))**

La riduzione suppletiva I e la riduzione suppletiva II possono essere aumentate al massimo dello 0,6% dei costi d'impianto durante rispettivamente 11 e 25 anni a condizione che il Cantone o il Comune versi un importo uguale o fornisca un contributo equivalente. Dal 1998, la Confederazione non versa più, per le nuove pratiche, riduzioni suppletive aumentate.

### **3.10. Obbligo di annunciare**

La riduzione suppletiva è soppressa fintantoché il beneficiario dell'aiuto federale non avrà ottemperato all'obbligo periodico di annunciare le condizioni di reddito e di sostanza o fintantoché un oggetto in proprietà è utilizzato da persone che non soddisfano o non soddisfano più le condizioni personali o finanziarie o le prescrizioni d'occupazione.

Il primo versamento della riduzione suppletiva avviene con effetto retroattivo di due anni al massimo dopo l'approvazione del conteggio finale.

Di regola, la riduzione suppletiva (RS) è versata a partire dalla data d'entrata nell'abitazione, ma comunque non prima dell'inizio del semestre durante il quale è stata richiesta. Di conseguenza, la RS deve essere richiesta immediatamente per ogni nuovo diritto che può sorgere in seguito a un cambiamento delle condizioni personali o in caso di cambiamento di locatario. Se mancano le relative indicazioni, la RS non può essere temporaneamente versata. Se tuttavia la RS è stata richiesta tempestivamente, essa viene versata a partire dal momento in cui iniziano le nuove condizioni, non appena le indicazioni mancanti vengono fornite.

### **4. Apertura di un conto**

Se vengono assegnate anticipazioni o contributi a fondo perso, il beneficiario dell'aiuto federale deve aprire un conto presso una banca tramite il quale vengono effettuati versamenti e rimborsi.

### **5. Modificazioni degli interessi sulle ipoteche e dei canoni del diritto di superficie**

Le modificazioni dei tassi d'interesse sulle ipoteche sono prese automaticamente in considerazione dall'UFAB in funzione delle modifiche dei tassi d'interesse della banca che concede il credito.

Nel caso di interessi speciali (ipoteche fisse, ecc.) nonché dei canoni del diritto di superficie, il proprietario deve espressamente comunicare all'UFAB le modificazioni dei tassi d'interesse.

### **6. Locazione o cambiamento della destinazione**

La locazione o il cambiamento della destinazione di un oggetto in proprietà devono essere precedentemente notificati e richiedono l'approvazione dell'UFAB. L'autorizzazione può essere accordata, a titolo eccezionale, in presenza di motivi gravi. Restano salve le sospensioni o le domande di rimborso degli aiuti federali versati (riduzioni di base e suppletive).

### **7. Alienazione**

Con l'accettazione della decisione, il beneficiario dell'aiuto federale risp. il proprietario del fondo dà all'UFAB il consenso per l'iscrizione al registro fondiario della limitazione di diritto pubblico della proprietà. All'UFAB spetta un diritto legale di acquisto e di prelazione. L'alienazione di un oggetto in proprietà costruito o acquistato con l'aiuto federale è sempre possibile, a condizione che si sia rinunciato alla fideiussione e che le anticipazioni percepite (inclusi gli interessi) siano state rimborsate. Occorre inoltre rimborsare le riduzioni suppletive se con la vendita dell'oggetto viene conseguito un guadagno.

### **8. Ulteriori spese (aumenti delle ipoteche di grado anteriore)**

Aumenti d'ipoteca di grado anteriore vengono concessi per ulteriori spese opportune e conformi allo scopo, ma prive di qualsiasi carattere voluttuario. I lavori devono essere precedentemente approvati per iscritto dall'UFAB. Prima dell'esecuzione, i piani e i calcoli dei costi devono essere tempestivamente inoltrati per approvazione all'UFAB.

### **9. Obbligo d'informare**

Il beneficiario dell'aiuto federale o i suoi successori legali devono fornire agli organi di controllo della Confederazione e dei Cantoni qualsiasi informazione connessa all'aiuto federale e, su richiesta, consentire loro di prendere visione dei libri contabili, dei rendiconti e di altri documenti. Se viene violato l'obbligo d'informare, l'UFAB può rifiutare la promessa o il versamento dell'aiuto federale oppure chiedere la restituzione di pagamenti già effettuati. Resta salva l'azione penale.