

# Domanda per un prestito ipotecario



SwissLife

<b>Dati personali</b>	<b>Mutuatario 1</b>	<b>Mutuatario 2</b>
Titolo		
Cognome		
Nome		
Via, n°		
NPA, luogo		
Paese		
Stato civile	<input type="checkbox"/> Sposato/a <input type="checkbox"/> Divorziato/a <input type="checkbox"/> Vedovo/a <input type="checkbox"/> Celibe/nubile <input type="checkbox"/> Unione domestica registrata	<input type="checkbox"/> Sposato/a <input type="checkbox"/> Divorziato/a <input type="checkbox"/> Vedovo/a <input type="checkbox"/> Celibe/nubile <input type="checkbox"/> Unione domestica registrata
Data di nascita		
Nazionalità		
Permesso di soggiorno		
Telefono 1 (durante il giorno, cellulare)		
Telefono 2		
E-mail		
Tipo d'attività	<input type="checkbox"/> Impiegato/a dal: ..... <input type="checkbox"/> Impiego/a a paga oraria <input type="checkbox"/> Indipendente <input type="checkbox"/> Pensionato/a <input type="checkbox"/> Senza guadagno	<input type="checkbox"/> Impiegato/a dal: ..... <input type="checkbox"/> Impiego/a a paga oraria <input type="checkbox"/> Indipendente <input type="checkbox"/> Pensionato/a <input type="checkbox"/> Senza guadagno
Reddito lordo o utile netto medio degli ultimi tre anni	CHF	CHF
Bonus (media degli ultimi tre anni)	CHF	CHF
Reddito supplementare (p. a.)	CHF	CHF
<i>Totale per mutuatario</i>	<i>CHF</i>	<i>CHF</i>
<i>Redditi globali (mutuatari 1 ed 2)</i>		<i>CHF</i>
Alimenti (p. a.)	CHF	CHF
Rate di prestiti al consumo, leasing (p. a.)	CHF	CHF
Durata:		
Interessi per prestiti di terzi (p. a.)	CHF	CHF
Ammortamenti su prestiti di terzi (p. a.)	CHF	CHF
<i>Totale per mutuatario</i>	<i>CHF</i>	<i>CHF</i>
<i>Impegni totali (mutuatari 1 ed 2)</i>		<i>CHF</i>
Negli ultimi tre anni sono state effettuate procedure di esecuzione?	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì
<b>Sostenibilità proiettata al momento di pensionamento</b>		
(se il mutuatario ha tra i 50 e i 65 anni)	<b>Mutuatario 1</b>	<b>Mutuatario 2</b>
Reddito al momento di pensionamento	CHF	CHF
Patrimonio considerato per l'uso del capitale del patrimonio al momento di pensionamento	CHF	CHF

**Oggetto**

Tipo d'oggetto immobiliare	<input type="checkbox"/> Casa unifamiliare (residenza principale) <input type="checkbox"/> Casa unifamiliare affittata* <input type="checkbox"/> Appartamento (residenza principale)	<input type="checkbox"/> Appartamento affittato* <input type="checkbox"/> Immobile da reddito*
*Redditi annuali provenienti da affitti (escl. spese accessorie)	CHF	
Via, n°		
NPA, luogo, cantone		
Anno di costruzione		
Esiste un diritto di superficie?	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì, fino:	Canone (p. a.): CHF
Certificato Minergie o certificato GEAK esistente?	<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	

**Redditi di altri immobili**

Altri immobili esistenti	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì	
Valore di mercato: CHF	Ipoteca attuale: CHF	Redditi locativi: CHF
Valore di mercato: CHF	Ipoteca attuale: CHF	Redditi locativi: CHF
Valore di mercato: CHF	Ipoteca attuale: CHF	Redditi locativi: CHF

**Finanziamento**

*Intenzione di finanziamento:*

Acquisto o consolidazione di un credito di costruzione  Ripresa di un prestito esistente

Prezzo d'acquisto (escluse le spese) risp. costi di costruzione	CHF	Il valore seguente corrisponde a:	<input type="checkbox"/> Stima del perito o della banca <input type="checkbox"/> Costi di costruzione <input type="checkbox"/> Prezzo d'acquisto <input type="checkbox"/> Altro:
Plusvalore	+ CHF	Anno della stima	
<b>Investimenti totali</b>	<b>= CHF</b>	<b>Valore dell'immobile</b>	<b>CHF</b>
Averi in conto	CHF		
Anticipo ereditario, donazione, o simile	+ CHF		
Prestiti di terzi	+ CHF		
Avere del 2° pilastro	+ CHF		
Avere del pilastro 3a	+ CHF		
Riscatto (parziale) polizza 3b	+ CHF		
Altro:	+ CHF		
<b>Totale</b>	<b>= CHF</b>		
<b>Ipoteca richiesta</b>	<b>CHF</b>	<b>Ipoteca richiesta</b>	<b>CHF</b>
Credito di costruzione esistente	CHF	Attuale ipoteca	CHF
Data di versamento prevista		Data di ripresa prevista (disdetta entro il)	
Ripresa presso		Ripresa presso	

**Garanzie supplementari**

I seguenti valori possono essere messe in pegno:

N. delle polizze/Istituto d'assicurazione	Valore di riscatto, Avere	Premio annuo
	CHF	CHF
	CHF	CHF
	CHF	CHF

**Condizioni speciali «Home Option» o «Option Complete»**

Ho diritto (mutuatario 1 o 2) alle condizioni speciali Swiss Life «Home Option» o «Option Complete».

**Scambio d'informazioni per e-mail**

I mutuatari desiderano che la corrispondenza con Swiss Life si svolga per e-mail e accettano che in questo modo siano adempiti gli obblighi d'informazione esistenti. I mutuatari sono consapevoli dei rischi connessi, p.es. che le e-mail possano essere intercettate, lette e modificate da terzi o che l'identità del mittente possa essere simulata, e che Swiss Life non risponde dei danni risultanti. I mutuatari sono inoltre consapevoli del fatto che i dati personali trasmessi per e-mail possono essere inviati tramite un provider all'estero, anche se il mittente e il destinatario si trovano in Svizzera, e che, in tal modo, i dati personali dei mutuatari possono essere trasmessi anche a un Paese in cui non esiste un adeguato livello di protezione dei dati.

**Scambio di informazioni in caso di mediazione**

I mutuatari prendono atto del fatto che per la mediazione da parte di un partner di vendita («intermediario») sussiste una convenzione in base alla quale l'intermediario viene retribuito da Swiss Life. I mutuatari autorizzano Swiss Life a informare l'intermediario sulla stipula e sul contenuto del contratto (in particolare l'importo dell'ipoteca e la durata del contratto). Se il credito ipotecario non giunge in essere, Swiss Life è autorizzata a comunicare all'intermediario anche questa informazione.

**Richiesta di informazioni**

I mutuatari prendono atto del fatto che Swiss Life richiederà presso terzi tutte le informazioni necessarie per il controllo della solvibilità, il monitoraggio e l'amministrazione dell'ipoteca. Senza l'elaborazione di questi dati non è possibile accendere un'ipoteca. Maggiori informazioni sul trattamento dei dati personali da parte di Swiss Life sono disponibili all'indirizzo [www.swisslife.ch/it/privacy](http://www.swisslife.ch/it/privacy).

**Accertamento dell'avente economicamente diritto per il versamento di interessi e ammortamenti**

Con la presente, i mutuatari dichiarano che la/le persona/e di seguito riportata/e è/sono l'avente/gli aventi economicamente diritto ai valori patrimoniali da versare (interessi ed eventualmente ammortamenti contrattuali). Se i mutuatari stessi sono gli unici aventi economicamente diritto su tali valori patrimoniali, qui di seguito devono essere indicati i loro dati personali:

Cognome, nome (ditta)	Data di nascita (data di fondazione)	Nazionalità	Indirizzo di domicilio (sede)	Paese

Dichiarare deliberatamente informazioni errate in questo formulario è perseguibile penalmente (falsità in documenti secondo l'articolo 251 del Codice penale svizzero). I mutuatari confermano che i dati relativi alla loro persona o all'avente/agli aventi economicamente diritto sono veritieri e si impegnano a comunicare tempestivamente a Swiss Life qualsiasi cambiamento al riguardo.

**Dichiarazione della conformità fiscale**

- I mutuatari confermano che i valori patrimoniali utilizzati da un lato come mezzi propri e dall'altro per il finanziamento di interessi e ammortamenti dell'ipoteca sono noti all'autorità fiscale/alle autorità fiscali competenti e che vengono dichiarati in osservanza delle disposizioni applicabili.
- I mutuatari confermano che sia l'importo ipotecario richiesto sia gli interessi e gli ammortamenti da corrispondere nel corso dell'intera durata del contratto saranno trattati secondo le disposizioni fiscali applicabili.

Luogo, data

Firma

*Mutuatario 1*

*Mutuatario 2*

Si prega di trasmettere il modulo compilato ed i relativi documenti al seguente indirizzo:

Swiss Life SA, Ipoteche, Casella postale 2831, 8022 Zurigo, Telefono 0800 873 872, [hypotheken.service@swisslife.ch](mailto:hypotheken.service@swisslife.ch)

**Lista di controllo dei documenti da allegare**

<b>Documentazione personale</b>	<b>Dove richiedere la documentazione?</b>
<input type="checkbox"/> Copia di documento d'identità, (event.) libretto per stranieri, permesso di dimora	
<input type="checkbox"/> Ultima dichiarazione delle tasse (completa di tutti i moduli; capitali e titoli) e ultima notifica di tassazione	Ufficio contribuzioni
<input type="checkbox"/> Certificato di averi di garanzie supplementari da costituire in pegno (secondo pilastro, terzo pilastro e/o conti di libero passaggio)	Istituti finanziari
<input type="checkbox"/> Certificato della cassa pensioni e/o estratto del conto di libero passaggio (a partire dai 50 anni)	Istituti finanziari
<input type="checkbox"/> Dichiarazione su nazionalità e stato di US Person e non US Person	Allegato
<b>Attività lucrativa dipendente</b>	
<input type="checkbox"/> Attuale certificato di salario e conteggi del salario degli ultimi tre mesi	Datore di lavoro
<b>Attività lucrativa indipendente e/o impiego presso la propria società</b>	
<input type="checkbox"/> Estratto attuale del registro di commercio (se disponibile)	Fiduciaria
<input type="checkbox"/> Bilancio/conto economico degli ultimi tre anni (firmati)	Fiduciaria
<input type="checkbox"/> Rapporti di revisione degli ultimi tre anni d'esercizio (se disponibili)	Fiduciaria
<b>Documenti sull'immobile e finanziamento</b>	
<input type="checkbox"/> Piani di costruzione/Pianta	Venditore, architetto, committente
<input type="checkbox"/> Estratto del registro fondiario (non risalente a più di sei mesi)	Venditore, registro fondiario, notaio
<input type="checkbox"/> Descrizione della costruzione	Venditore, architetto, committente
<input type="checkbox"/> 4-5 foto attuali a colori (esterno ed interno compreso bagno, cucina, soggiorno)	Venditore
<input type="checkbox"/> Certificato d'assicurazione dello stabile con dettagli sull'anno di costruzione e sulla cubatura. Altrimenti: prova della cubatura secondo la norma SIA (m <sup>3</sup> ) e dell'anno di costruzione dell'oggetto immobiliare	Assicurazione cantonale degli stabili, venditore, architetto, committente, amministrazione immobiliare
<input type="checkbox"/> Conteggio relativo agli investimenti/rinnovi (anno, importo e scopo)	Venditore
<b>Acquisto</b>	
<input type="checkbox"/> Contratto di compravendita autenticato o bozza	Notaio
<input type="checkbox"/> Descrizione della costruzione o documentazione di vendita	Venditore
<input type="checkbox"/> Giustificativo dei mezzi finanziari propri	Istituti finanziari
<input type="checkbox"/> Certificato della cassa pensioni con simulazione dopo il prelievo dei fondi previdenziali	Istituti finanziari
<b>Ripresa di un credito di costruzione (consolidazione)</b>	
<input type="checkbox"/> Contratto di compravendita autenticato o bozza	Notaio
<input type="checkbox"/> Estratto conto del credito per la costruzione e dell'attuale contratto di credito (copia)	Istituti finanziari
<input type="checkbox"/> Contratto per impresa generale e/o contratto di appalto	Imprenditore generale, committente
<b>Ripresa di un prestito esistente</b>	
<input type="checkbox"/> Attuale contratto di credito ipotecario e ultimo conteggio degli interessi	Istituti finanziari
<b>Immobili da reddito</b>	
<input type="checkbox"/> Elenco dettagliato delle pigioni (firmato)	Venditore, amministrazione dell'immobile
<b>Proprietà per piani</b>	
<input type="checkbox"/> Indicazioni relative allo stato del fondo di rinnovamento	Venditore, amministrazione della proprietà per piani
<input type="checkbox"/> Regolamento proprietà per piani	
<b>Altri documenti</b>	
<input type="checkbox"/> (Event.) contratto di mutuo (importo, tasso d'interesse, durata)	
<input type="checkbox"/> (Event.) contratto acconto della quota ereditaria/donazione	
<input type="checkbox"/> (Event.) contratto di leasing/credito privato	
<input type="checkbox"/> (Event.) convenzione di divorzio, convenzione di separazione, accordo alimentare	
<input type="checkbox"/> Contratto di diritto di superficie (se immobile con diritto di superficie)	Venditore, registro fondiario, notaio
<input type="checkbox"/> Motivo e scopo dell'aumento dell'ipoteca esistente	



SwissLife

# Dichiarazione su nazionalità e stato di *US Person* e non *US Person*

La seguente dichiarazione deve essere compilata e firmata da ogni richiedente prima di o in relazione a una relazione d'affari.

## I. Richiedente e domicilio

Nome e cognome/ragione sociale

Data di nascita (come persona fisica)

Via, numero civico/domicilio

NPA, luogo, Paese

## II. Accertamento della/e cittadinanza/e come persona fisica

Sì No

Lei è **cittadina/o svizzera/o**?

Lei ha un'altra cittadinanza o anche un'**altra cittadinanza**?

In caso affermativo:

Nazionalità

Luogo di nascita

## III. Determinazione di stato di *US Person* o non *US Person*

Sì No

Lei è considerata/o «*US Person*»?

Lei è considerata/o «*US Person*» se per un qualsiasi motivo è soggetta/o alla legge tributaria statunitense. Ciò è dato se soddisfa uno dei criteri riportati a pagina 2.

In caso affermativo, voglia indicare il suo numero ITIN/EIN:

Persone fisiche (US Taxpayer Identification Number/ITIN)

\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Società di persone (US Employee Identification Number/EIN)

\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

## IV. Cambiamento dello stato come non *US Person* e obbligo di partecipazione

La/Il sottoscritta/o richiedente s'impegna a informare immediatamente Swiss Life se il suo stato di non *US Person* conforme al diritto tributario statunitense dovesse cambiare in qualsiasi momento dopo la conclusione dell'ipoteca richiesta e si dichiara d'accordo con l'eventuale notifica all'autorità fiscale statunitense.

La/Il sottoscritta/o richiedente dichiara inoltre di accettare eventuali verifiche supplementari da parte di Swiss Life, se in futuro dovessero subentrare elementi confermant i il suo stato di *US Person*. La/Il sottoscritta/o richiedente prende atto del fatto che se non dovesse fornire a Swiss Life le informazioni entro un congruo termine, Swiss Life è tenuta a notificarlo all'autorità fiscale statunitense, con indicazione del nome e delle rispettive informazioni.

Luogo, data

Firma

### Criteria legati allo stato di «US Person»

#### a) Come persona fisica lei è considerata/o «US Person» se

- lei è cittadina/o statunitense (cittadina/o con doppia o più cittadinanze)
- lei è titolare di una «Green Card» (Permanent Residence Permit, carta verde, permesso di residenza permanente)
- lei ha domicilio negli USA
- lei ha soggiornato fisicamente per un numero notevole di giorni negli USA (Substantial Presence Test), ossia
  - per 31 giorni nell'anno in corso, e
  - per 183 giorni negli ultimi 3 anni, ivi compresi l'anno in corso e i 2 anni immediatamente precedenti, secondo la seguente formula:  
numero di giorni nell'anno in corso  $\times$  1  
+ numero di giorni nel 1° anno precedente all'anno in corso  $\times$   $\frac{1}{3}$   
+ numero di giorni nel 2° anno precedente all'anno in corso  $\times$   $\frac{1}{6}$   
= totale  $\geq$  183 giorni
- lei è una persona che per qualsiasi altro motivo è soggetta alle leggi tributarie statunitensi (incluso ma non limitato ai casi di doppio domicilio, di consegna di una dichiarazione dei redditi insieme a un'US Person – per esempio coniuge – nonché di rinuncia alla cittadinanza statunitense o alla Green Card).

#### b) Come società di persone, persona giuridica e altro lei è considerata/o «US Person» se

- lei è una società di persone o società costituita negli USA o secondo il diritto degli USA o di uno dei suoi Stati federali
- lei è un trust, per il quale (i) un tribunale statunitense può adottare provvedimenti o decisioni relativamente ad aspetti sostanziali dell'amministrazione del trust, e (ii) una o più US Person detengono il controllo sulle decisioni sostanziali del trust
- lei è un erede di un testatore che era cittadino statunitense o era residente negli USA.



SwissLife

# Dichiarazione su nazionalità e stato di *US Person* e non *US Person*

La seguente dichiarazione deve essere compilata e firmata da ogni richiedente prima di o in relazione a una relazione d'affari.

## I. Richiedente e domicilio

Nome e cognome/ragione sociale

Data di nascita (come persona fisica)

Via, numero civico/domicilio

NPA, luogo, Paese

## II. Accertamento della/e cittadinanza/e come persona fisica

Sì No

Lei è **cittadina/o svizzera/o**?

Lei ha un'altra cittadinanza o anche un'altra **cittadinanza**?

In caso affermativo:

Nazionalità

Luogo di nascita

## III. Determinazione di stato di *US Person* o non *US Person*

Sì No

Lei è considerata/o «*US Person*»?

Lei è considerata/o «*US Person*» se per un qualsiasi motivo è soggetta/o alla legge tributaria statunitense. Ciò è dato se soddisfa uno dei criteri riportati a pagina 2.

In caso affermativo, voglia indicare il suo numero ITIN/EIN:

Persone fisiche (US Taxpayer Identification Number/ITIN)

\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Società di persone (US Employee Identification Number/EIN)

\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

## IV. Cambiamento dello stato come non *US Person* e obbligo di partecipazione

La/Il sottoscritta/o richiedente s'impegna a informare immediatamente Swiss Life se il suo stato di non *US Person* conforme al diritto tributario statunitense dovesse cambiare in qualsiasi momento dopo la conclusione dell'ipoteca richiesta e si dichiara d'accordo con l'eventuale notifica all'autorità fiscale statunitense.

La/Il sottoscritta/o richiedente dichiara inoltre di accettare eventuali verifiche supplementari da parte di Swiss Life, se in futuro dovessero subentrare elementi confermant i il suo stato di *US Person*. La/Il sottoscritta/o richiedente prende atto del fatto che se non dovesse fornire a Swiss Life le informazioni entro un congruo termine, Swiss Life è tenuta a notificarlo all'autorità fiscale statunitense, con indicazione del nome e delle rispettive informazioni.

Luogo, data

Firma

### Criteria legati allo stato di «US Person»

#### a) Come persona fisica lei è considerata/o «US Person» se

- lei è cittadina/o statunitense (cittadina/o con doppia o più cittadinanze)
- lei è titolare di una «Green Card» (Permanent Residence Permit, carta verde, permesso di residenza permanente)
- lei ha domicilio negli USA
- lei ha soggiornato fisicamente per un numero notevole di giorni negli USA (Substantial Presence Test), ossia
  - per 31 giorni nell'anno in corso, e
  - per 183 giorni negli ultimi 3 anni, ivi compresi l'anno in corso e i 2 anni immediatamente precedenti, secondo la seguente formula:  
$$\begin{aligned} & \text{numero di giorni nell'anno in corso} \times 1 \\ & + \text{numero di giorni nel 1}^\circ \text{ anno precedente all'anno in corso} \times \frac{1}{3} \\ & + \text{numero di giorni nel 2}^\circ \text{ anno precedente all'anno in corso} \times \frac{1}{6} \\ & = \text{totale} \geq 183 \text{ giorni} \end{aligned}$$
- lei è una persona che per qualsiasi altro motivo è soggetta alle leggi tributarie statunitensi (incluso ma non limitato ai casi di doppio domicilio, di consegna di una dichiarazione dei redditi insieme a un'US Person – per esempio coniuge – nonché di rinuncia alla cittadinanza statunitense o alla Green Card).

#### b) Come società di persone, persona giuridica e altro lei è considerata/o «US Person» se

- lei è una società di persone o società costituita negli USA o secondo il diritto degli USA o di uno dei suoi Stati federali
- lei è un trust, per il quale (i) un tribunale statunitense può adottare provvedimenti o decisioni relativamente ad aspetti sostanziali dell'amministrazione del trust, e (ii) una o più US Person detengono il controllo sulle decisioni sostanziali del trust
- lei è un erede di un testatore che era cittadino statunitense o era residente negli USA.