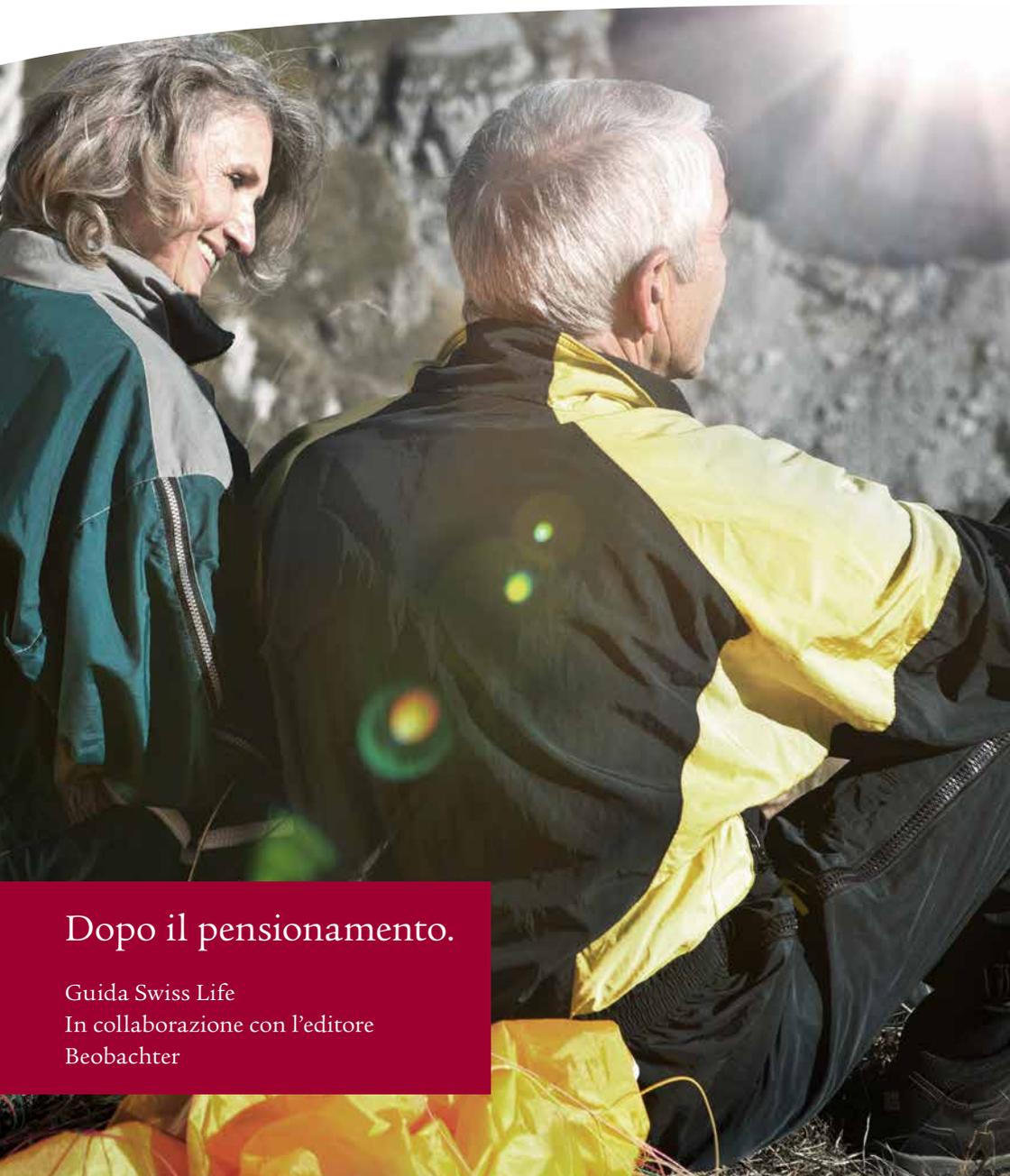




SwissLife



## Dopo il pensionamento.

Guida Swiss Life

In collaborazione con l'editore

Beobachter

## Sommario

### 3 In pensione

Che il pensionamento avvenga a 60, 64 o 65 anni, esso rimane un evento cruciale. Se saprete organizzarvi in anticipo, questa nuova fase della vostra vita risulterà piacevole e variata.

### 5 Entrate e uscite

Non è niente di nuovo: da una parte vi sono le entrate, dall'altra le uscite. A seguito del pensionamento occorre dare un nuovo equilibrio a questi elementi. Il budget è fondamentale.

### 9 Pianificazione patrimoniale

Avete la vostra indipendenza – ma serbate ancora qualche sogno nel cassetto. Una pianificazione patrimoniale sapiente fa sì che qualcuno di questi sogni possa avverarsi.

### 12 Abitazione

Nonostante escursioni e vacanze in luoghi ameni, è un dato di fatto che in futuro passerete più tempo fra le vostre quattro mura. Proprio per questo è importante che vi ci sentiate a vostro agio.

## Ulteriori informazioni

- [www.beobachter.ch](http://www.beobachter.ch)  
Informazioni; consulenza giuridica:  
[www.beobachter.ch/beratung](http://www.beobachter.ch/beratung)  
(in tedesco)
- [www.budgetberatung.ch](http://www.budgetberatung.ch)  
Modelli per il vostro budget personale, esempi
- [www.comparis.ch](http://www.comparis.ch)  
Richiedere e raffrontare le offerte di ipoteche
- [www.nzz.ch/finanzen](http://www.nzz.ch/finanzen)  
Piattaforma finanziaria (in tedesco)
- [www.swisslife.ch/65](http://www.swisslife.ch/65)  
Informazioni sui prodotti e pianificazione del budget una volta in pensione
- [www.swisslife.ch/investimenti](http://www.swisslife.ch/investimenti)  
Informazioni sulle possibilità d'investimento presso Swiss Life

## IN PENSIONE

# L'inizio di una nuova fase di vita

Che il pensionamento avvenga a 60, 64 o 65 anni, esso rimane un evento cruciale. Se saprete organizzarvi in anticipo questa nuova fase di vostra vita risulterà piacevole e variata.

I sondaggi effettuati dimostrano che un quarto circa dei futuri pensionati sei mesi prima della data cruciale non ha preso ancora alcun provvedimento. Gli altri tre quarti pensano più o meno intensamente al periodo dopo i 65 anni. Al primo posto vengono questioni di ordine finanziario e giuridico, argomenti medici e aspetti sociali come pure informazioni sul tempo libero e la formazione.

### Riorganizzare la propria vita

Immaginate la vita come un gioco a intarsi. Finora il tassello centrale era quello della «professione». Una volta che questo viene a mancare, c'è più posto per gli altri tasselli. Per esempio:

**Hobby e nuovi interessi** È il momento di dedicarvi a occupazioni trascurate in passato. Magari scoprite un nuovo campo d'attività che vi interessa, per esempio un corso di ceramica o il golf. Molti pensionati s'iscrivono all'università della terza età o iniziano addirittura un ciclo di studi regolare.

**Casa e giardino** Il pensionamento è il momento ideale per occuparsi delle proprie esigenze abitative. Ulteriori informazioni a pag. 12.

**La o il partner di vita** Molte coppie sono contente di aver più tempo da dedicarsi a

vicenda. Quali sono le vostre esigenze in fatto d'intimità e distanza? Come saranno suddivisi i doveri? Come si presenta la vita quotidiana se la partner continua a lavorare? Sono questioni importanti da discutere, al fine di trovare un comune accordo.

**Contatti sociali** Non ci sono più i contatti spontanei con i colleghi sul posto di lavoro. Ora tocca a voi prendere l'iniziativa. Si possono allacciare nuovi contatti p.es. al club sportivo, in occasione di viaggi culturali oppure – perché no? – nel proprio quartiere.

- [www.seniorweb.ch](http://www.seniorweb.ch) offre numerose informazioni e link su tutti gli ambiti della vita nonché forum per i membri. Al sito [www.atte.ch](http://www.atte.ch) (→ Attività) potete trovare il programma dei corsi UNI3 e molte altre offerte.

### Una partenza graduale meglio della frenata completa

Non è raccomandabile arrestare di colpo l'attività professionale. Molte persone traggono beneficio da una partenza graduale. Magari il vostro capo è contento che possiate portare a termine un progetto oltre il pensionamento. Oppure c'è la possibilità di continuare a lavorare a tempo parziale. Valutate le varie opzioni con il vostro datore di lavoro.

**Beobachter**  
EDITION

Questa guida è il frutto della collaborazione tra Swiss Life e l'edizioni Beobachter ed è pubblicata dalla casa editrice Beobachter-Edition.

**Editore:** Swiss Life, 8022 Zürich; © Ringier Axel Springer Schweiz AG, 8021 Zürich

**Distribuzione:** Swiss Life, 8022 Zürich

**Testi:** Käthi Zeugin, Beobachter-Edition, in collaborazione con Marketing, Swiss Life

**Produzione:** Bruno Bolliger, Beobachter-Edition

**Edizioni:** Beobachter-Edition, Ringier Axel Springer Schweiz AG

## ENTRATE E USCITE

# Equilibrio nelle finanze

Non è niente di nuovo: da una parte vi sono le entrate, dall'altra le uscite. A seguito del pensionamento occorre dare un nuovo equilibrio a questi elementi. Il budget è fondamentale.

Un altro modo per smettere di lavorare gradualmente è quello di mettere a disposizione le proprie esperienze e conoscenze di un'associazione o un'organizzazione caritativa. Se prima organizzavate viaggi d'affari e congressi, perché ora non organizzare viaggi culturali per il gruppo anziani del comune? Oppure seguire i lavori di ristrutturazione del club di tennis?

### » Parola chiave «contributi AVS»

I pensionati che continuano a lavorare pagano i contributi AVS. Potete però dedurre dal reddito proveniente dall'attività lucrativa un importo esente di 1400 franchi al mese e per datore di lavoro. Nel caso degli indipendenti l'importo si eleva a 16800 franchi all'anno (situazione 2020).

### Sani e in forma verso il pensionamento

Vivere a lungo – possibilmente senza acciacchi. Il vostro benessere poggia su tre pilastri che potete influenzare direttamente: un'alimentazione sana, variata e non troppo abbondante, un'appropriata assunzione di liquidi e molto movimento sia nello sport che nella vita quotidiana.

**Mantenere in esercizio la mente** Esercizio mentale e fisico vanno di pari passo. Inoltre:

offrite sempre nuovi stimoli al vostro cervello, siate curiosi. In Internet trovate numerose possibilità per farlo (<http://memorado.it>).

### » Parola chiave «cassa malati»

Verificate la vostra assicurazione contro le malattie. Avete scelto una franchigia annua alta in modo da risparmiare sui premi? Se si fa sentire questo o quel dolorino e dovete andare dal medico con maggior frequenza, dovrete ridurre la franchigia. Altrimenti i costi che dovrete sostenere saranno più elevati del risparmio sui premi.

Il budget dopo il pensionamento è diverso da quello prima della quiescenza. A livello di costi vengono meno alcune voci, quali le spese professionali o parte dei costi per l'abitazione, dato che avete rimborsato l'ipoteca di 2° grado. Si aggiungono però nuovi elementi: un importo supplementare per hobby e viaggi, una maggior riserva per spese mediche e una riserva per adeguamenti dell'abitazione in funzione dei fabbisogni della terza età.

A livello di entrate, per la maggior parte delle persone vi sono l'AVS e la cassa pensioni, a cui si aggiungono redditi patrimoniali, un consumo di patrimonio ed eventualmente una rendita privata (cfr. esempio a pag. 6).

### Costi fissi? Redditi fissi!

Il vostro budget presenta un buon equilibrio se ai costi per alloggio, assicurazioni, imposte, economia domestica e cassa malati si contrappone un reddito sicuro, quindi rendite dell'AVS, della cassa pensioni ed eventualmente del 3° pilastro. Allora potrete usare i redditi patrimoniali e anche parte della sostanza patrimoniale per realizzare i vostri sogni, come fare il giro del mondo, acquistare una casa di vacanza al mare o aggiungere qualche pezzo di valore alla vostra enoteca.

### » Parola chiave «inflazione»

Il potere d'acquisto dei redditi diminuisce con gli anni. A livello di AVS è prevista una compensazione del rincaro, tuttavia il 2° pilastro non prevede un adeguamento automatico e anche il vostro patrimonio è soggetto a svalutazione. Va però anche detto che con gli anni si riducono le esigenze della maggior parte delle persone. Non tenete però conto di questo fattore e anche per gli anni a venire utilizzate gli importi attuali. Ciò permetterà di compensare pressapoco gli effetti della svalutazione.

### Rendita vitalizia: sicura a lungo termine

Necessitate di un reddito supplementare alla rendita AVS o della cassa pensioni? Disponete di un importo consistente che con tutta probabilità non vi servirà nei prossimi anni? L'assicurazione di rendita vitalizia può essere una buona soluzione. In cambio del versamento ricevete una rendita vitalizia, anche se vivete fino a 100 anni e il capitale versato è già stato consumato. Riguardo alle rendite vitalizie dovrete sapere quanto segue:

**Ammontare della rendita** Quanto più avanzata è la vostra età all'inizio del versamento della rendita, tanto più elevata è l'aliquota di

### Esempio: budget dopo i 65 anni

Claudio e Sandra S. sono in pensione. Oltre a una rendita AVS e della cassa pensioni, la coppia possiede una rendita vitalizia privata. L'ipoteca di 2° grado sull'appartamento in condominio è ammortizzata; col tempo si renderà però necessario ristrutturare la cucina.

#### Entrate mensili

AVS: rendita per coniugi (importo massimo 2020)	CHF 3 555
Rendite della cassa pensioni	CHF 2 700
Rendita finanziata privatamente	CHF 600
<b>Totale entrate</b>	<b>CHF 6 855</b>

#### Uscite mensili

Abitazione (incl. energia, comunicazione, manutenzione corrente)	CHF 1 600
Assicurazioni (incl. cassa malati, auto)	CHF 1 000
Imposte	CHF 800
Economia domestica (alimentazione, vestiti, cura del corpo)	CHF 1 500
Mezzi pubblici di trasporto e auto	CHF 500
Tempo libero (hobby, vacanze, ristoranti)	CHF 700
Salute (partecipazione ai costi, dentista)	CHF 300
Riserve per ristrutturazione della cucina	CHF 600
<b>Totale spese</b>	<b>CHF 7 000</b>
<b>Disavanzo</b>	<b>CHF 145</b>

La coppia copre questo disavanzo con redditi patrimoniali e attingendo al patrimonio.

conversione con cui il capitale viene convertito in rendita. La parte più consistente della rendita viene garantita per contratto. Inoltre vi è la prospettiva di eccedenze, le quali tuttavia non sono garantite. Ormai alcuni assicuratori offrono rendite vitalizie il cui ammontare è costante, crescente o decrescente, a seconda delle esigenze.

**Rendite immediate o differite** Nel caso delle rendite immediate i versamenti iniziano immediatamente dopo l'acquisto della polizza. Potete altresì stabilire che l'inizio del versamento venga posticipato. Quanto più lungo è il periodo di differimento, tanto maggiore sarà la rendita.

**Rendita su una o due teste** Se volete che dopo il vostro decesso il coniuge (o partner convivente registrato) continui a disporre del medesimo importo, concludete una rendita su due teste. È anche possibile stabilire il versamento di una rendita ridotta dopo il primo decesso.

**Con o senza rimborso** Se concludete una rendita vitalizia con rimborso, i vostri eredi dopo il vostro decesso percepiranno il capitale non consumato. In caso di rendita vitalizia senza rimborso, l'eventuale capitale residuo spetta all'assicuratore (per contro, alla stipula del contratto non viene versata la tassa di bollo).

Il vantaggio principale della rendita vitalizia risiede nel reddito garantito vita natural durante, senza che dobbiate prendere decisioni d'investimento. Si rivela, invece, svantaggioso l'onere fiscale.

- **L'esame globale della vostra situazione finanziaria metterà in luce se la rendita vitalizia è la soluzione che fa al caso vostro. Non è invece opportuno farsi versare l'aveve della cassa pensioni e impiegarlo per acquistare una rendita vitalizia, in quanto l'aliquota di conversione di questo prodotto di regola è inferiore a quella della cassa pensioni. A ogni buon conto, fatevi consigliare e confrontate varie offerte.**

#### Il timore legato alle spese di cura

È un timore ben comprensibile, in quanto nessuno può escludere di avere bisogno un giorno di assistenza. Se queste spese arrivano fino a 8000 franchi al mese, in poco tempo anche un patrimonio consistente si consuma rapidamente.

**Assicurazione di rendita in caso di necessità di cure** A seguito della regolamentazione in vigore dal 2011 inerente al finanziamento delle cure, non è necessaria alcuna assicurazione per ricevere, nella vecchiaia,

### Calcolare le prestazioni complementari

Le prestazioni complementari servono a integrare il reddito esistente in modo da raggiungere il minimo esistenziale.

- **Sono considerate entrate** il reddito annuo (delle rendite), il valore locativo proprio, i redditi patrimoniali e un decimo del patrimonio (a deduzione avvenuta di un importo esente). Se vivete in una casa di cura, nella maggior parte dei cantoni viene computato un quinto del patrimonio.
- Rientrano tra le **uscite riconosciute** fra l'altro: un importo forfetario per i bisogni vitali, i premi obbligatori della cassa malati, la pigione lorda fino a un

determinato importo e per i proprietari di un'abitazione: i costi dell'interesse ipotecario e della manutenzione, dopo deduzione del valore locativo proprio. Se vivete in una casa di cura, vengono computate le relative spese e un importo per le spese personali.

- **La differenza** fra le altre uscite ed entrate riconosciute viene versata sotto forma di prestazione complementare.

Al sito [www.prosenectute.ch](http://www.prosenectute.ch) (→ Prestazioni di servizi → Consulenza finanziaria → Calcolatore PC) potete calcolare provvisoriamente se vi spettano prestazioni complementari.

un'assistenza dignitosa. Se il patrimonio non è sufficiente, è possibile di norma colmare la lacuna con prestazioni complementari (cfr. box). Ciononostante un'assicurazione di rendita in caso di necessità di cure può essere interessante per persone facoltose che desiderano ad es. assicurare il capitale per i propri eredi o proteggere la propria abitazione. Le offerte in Svizzera offrono, a condizioni differenti, le prestazioni più disparate (ad es. [www.swisslife.ch/it/protectcare](http://www.swisslife.ch/it/protectcare)).

- » **Parola chiave «donare patrimonio»**  
«Preferisco lasciare il mio patrimonio ai figli. Più avanti sarà poi lo Stato a provvedere alle spese per la casa di cura.»  
– Sbagliato! Nel calcolo delle prestazioni complementari si computa il patrimonio donato, come se esso fosse ancora disponibile (a partire dal secondo anno l'importo computato viene ridotto di 10 000 franchi all'anno). Se dovete ricorrere all'assistenza sociale, le autorità valutano se esiste un obbligo di assistenza fra parenti. I figli con una buona situazione finanziaria possono essere chiamati a sostenere i genitori bisognosi di cure.

## PIANIFICAZIONE PATRIMONIALE

# Tutelare il patrimonio

Avete la vostra indipendenza – ma serbate ancora qualche sogno nel cassetto. Una pianificazione patrimoniale sapiente fa sì che qualcuno di questi sogni possa averarsi.

AVS e rendita della cassa pensioni per molti pensionati coprono il fabbisogno di base. Per finanziare il tenore di vita abituale e per altri desideri, tuttavia, generalmente queste entrate non sono sufficienti. Il patrimonio privato risparmiato serve a coprire questa lacuna. Si tratta di investire in modo tale da conseguire un rendimento possibilmente elevato correndo un rischio sostenibile, così da poter nel contempo percepire gli importi desiderati.

### La strategia d'investimento idonea

Finora la vostra pianificazione patrimoniale era incentrata sul pensionamento. Ora gli accenti si spostano. Stabilite una strategia d'investimento in modo da compiere la scelta giusta anche in questa fase della vita, fra l'ampia offerta di strumenti finanziari proposti. Ecco i criteri fondamentali.

**Sicurezza** La maggior parte dei pensionati necessita di redditi regolari e sicuri, altrimenti deve consumare progressivamente il patrimonio. Di conseguenza il rischio dovrebbe essere tenuto possibilmente basso. Ci sono prodotti orientati alla protezione del capitale che rispondono al fabbisogno di sicurezza, a condizione che l'istituto finanziario emittente presenti un'ottima solvibilità. Queste combinazioni di titoli garantiscono un rim-

borso minimo dell'importo investito (p.es. il 95%) e nel contempo permettono di partecipare allo sviluppo positivo in borsa.

**Diversificazione** Non puntate tutto su una carta. Quanto più diversificati sono gli investimenti, tanto più esigua è la probabilità di mai perdere di colpo una parte consistente di patrimonio. È possibile diversificare anche con piccoli patrimoni, per esempio tramite fondi d'investimento.

**Orizzonte di tempo** Quanto più a lungo è collocato un investimento, tanto maggiore sarà anche il rendimento e tanto minore il rischio. Nel caso degli investimenti in valuta estera, per esempio, dovrete pensare in lassi di tempo da cinque a otto anni e, nel caso delle azioni, di dieci anni e più. Stabilite gli investimenti in funzione della speranza di vita media, ma anche della vostra situazione personale in termini di salute.

**Flessibilità** Di regola vale quanto segue: quanto più flessibile è l'investimento, tanto più basso è il rendimento. La flessibilità è importante in particolare quando subentra un fabbisogno improvviso di capitale, per esempio per una ristrutturazione. È possibile saldare un conto di risparmio in tempi brevi; è più facile vendere rapidamente dei titoli che non un immobile, pur subendo magari una perdita.

**Tasse e imposte** Le tasse di transazione all’acquisto e alla vendita di titoli, le spese amministrative dei fondi, le tasse di bollo per le assicurazioni a premio unico – gli investimenti comportano sempre anche dei costi. Inoltre interessi e dividendi (diversamente dai guadagni sui corsi) determinano un reddito imponibile.

- Spetta a voi decidere quali siano gli strumenti d’investimento più appropriati. Fatevi consigliare. Per poter valutare le raccomandazioni degli esperti finanziari dovrete però essere interessati alla materia e disporre almeno di nozioni di base.

**Ripartite il patrimonio**

Un buon ausilio nella pianificazione patrimoniale è la ripartizione sommaria dei capitali in una parte destinata al consumo e in una alla crescita.

**Parte destinata al consumo** Questa parte di patrimonio serve ad aumentare la rendita AVS e della cassa pensioni, così che possiate raggiungere il tenore di vita desiderato. Dal budget risulta quanto capitale supplementare vi serve annualmente. Investite il fabbisogno per i prossimi cinque-dieci anni come parte destinata al consumo, ovvero possibilmente al riparo da rischi e in modo flessibile.

**Parte destinata alla crescita** Potete investire il capitale che vi serve in futuro in modo orientato alla crescita, per esempio in fondi azionari o immobiliari. Ciò promette rendite elevate, ma è anche legato a rischi sui corsi. L’obiettivo è quello di compensare, almeno parzialmente, la parte destinata al consumo con quella destinata alla crescita.

- Dovreste investire in modo orientato alla crescita solo quella parte di patrimonio di cui non avrete bisogno almeno nei prossimi dieci-quinici anni. Allora aumenta la probabilità che nel frattempo le perdite di valori vengano compensate. Ponetevi la domanda: riesco a mantenere il sangue freddo quando si verificano crolli di quotazioni?

**Quali vantaggi offrono i piani di prelievo di fondi?**

Non è semplice trovare un equilibrio fra consumo e mantenimento del patrimonio. A tale scopo esistono piani di prelievo di fondi che promettono un rendimento nettamente superiore a quello del conto di risparmio. Da questo investimento a scadenza mensile, trimestrale o semestrale vi viene versato un importo stabilito composto dai redditi dei

**Esempio: consumo di patrimonio**

Gianna L. a 65 anni percepisce dall’assicurazione sulla vita un importo di 200 000 franchi. AVS e cassa pensioni coprono il suo fabbisogno di base. Ora vorrebbe sapere quanto può utilizzare annualmente per viaggi e altre spese extra, in modo che il capitale basti fino a 85 anni. Il sistema di calcolo degli importi annui della sua banca mostra le seguenti cifre (al lordo delle imposte):

Capitale iniziale CHF 200 000			
Durata della prestazione 20 anni			
<b>Rendimento ipotetico</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>
<b>Prelievo annuo possibile (arrotondato)</b>	<b>CHF 11 000</b>	<b>CHF 12 000</b>	<b>CHF 14 000</b>

fondi nonché dai ricavi dalla vendita di quote di fondi. Nel raffronto con la rendita vitalizia, per esempio, questi piani di prelievo di fondi presentano rendimenti maggiori e quindi capitali più consistenti.

**Attenzione ai rischi di quotazione** Quanto più un fondo è orientato al rendimento, tanto maggiore è il rischio di crolli in borsa. Ciò non pone problemi se si può attendere fino a che il corso si riprenda. Nel caso del piano di prelievo di fondi, in determinate circostanze ciò non è possibile, al contrario: quando le quotazioni subiscono dei crolli, occorre vendere un maggior numero di quote di fondi per poter effettuare puntualmente i versamenti. Pertanto il vostro patrimonio viene consumato più rapidamente del previsto. Sono particolarmente problematici i crolli in borsa all’inizio della durata.

- Chi è interessato a un piano di prelievo di fondi dovrebbe disporre di una riserva patrimoniale supplementare per il caso in cui non possa essere rispettata la durata prevista.

**Prendere in mano le redini**

Non è così difficile fare i conti: dal capitale disponibile più il rendimento divisi per il numero di anni di prelievo desiderati risulta l’importo che potete consumare annualmente. Naturalmente potete anche invertire il processo e definire dapprima il fabbisogno, in seguito dividere per questo importo il capitale disponibile più il rendimento. In ogni caso, gli strumenti di calcolo in Internet vi permettono un calcolo autonomo e semplice (cfr. esempio).

Da ultimo è una questione di disciplina personale limitarsi a prelevare annualmente la somma calcolata. Per quanto riguarda il rendimento stimato, i consulenti bancari, gli esperti d’assicurazione, i gestori patrimoniali e i consulenti finanziari possono offrire un’ampia gamma di prodotti finanziari. Tocca però a voi decidere. Pertanto è importante informarsi accuratamente su opportunità e rischi di un prodotto finanziario, raffrontare le proposte di diversi offerenti e non credere a promesse troppo allettanti.

## ABITAZIONE

# Preparare la casa per il futuro

Nonostante escursioni e vacanze in luoghi ameni, è un dato di fatto che in futuro passerete più tempo fra le vostre quattro mura. Proprio per questo è importante che vi ci sentiate a vostro agio.

Il pensionamento: il momento opportuno per rivalutare la vostra situazione abitativa. Abitate nel verde e nelle vicinanze di cinema e teatro? Fra dieci anni sarete ancora in grado di fare i sei piani di scale del vostro attico? I proprietari d'abitazioni, inoltre, si porranno qualche domanda sul finanziamento, riflettendo se non sia il caso di apportare qualche cambiamento alla casa per renderla più confortevole.

## L'alloggio a misura d'anziano

Forse vi sembra troppo presto pensare fin da ora a un elevatore. Tuttavia, già l'uso delle stampelle dopo un'operazione alle anche o alle ginocchia può risultare difficile in certi appartamenti. Pensate dunque al futuro se progettate di traslocare in un nuovo appartamento o se si rende necessario qualche lavoro di ristrutturazione della casa. Nel seguente riquadro trovate alcune domande che è utile porsi.

- Per ulteriori informazioni: Pro Senectute ([www.prosenectute.ch](http://www.prosenectute.ch)) o Architettura senza ostacoli Il centro svizzero specializzato ([architettura-senzaostacoli.ch](http://architettura-senzaostacoli.ch)).

## In quale misura il vostro alloggio è a misura d'anziano?

- **Raggiungibilità** Quanto distano i mezzi pubblici, i negozi e i punti d'incontro?
- **Scale** Quanti gradini occorre superare per arrivare alla porta d'entrata, alla porta d'ingresso o all'interno dell'appartamento? C'è un ascensore?
- **Illuminazione** L'illuminazione è sufficiente, uniforme e non getta ombre? L'interruttore è facilmente raggiungibile?
- **Bagno** Come si presenta l'accesso alla vasca da bagno o alla doccia?
- **Cucina** I pensili della cucina sono raggiungibili anche in caso di mobilità limitata? Potete sbrigare da seduti determinati lavori in cucina, come tagliare le verdure e rigovernare?
- **Struttura interna** Vi sono ostacoli quali soglie delle porte troppo alte, tappeti scivolosi, cavi della corrente scoperti? Letto e divano sono abbastanza alti da permettere di alzarsi facilmente anche con ginocchia malmesse?

## L'ipoteca giusta per l'abitazione propria

Fino a quale importo è opportuno rimborsare l'ipoteca? Sono molti i proprietari anziani di abitazioni a porsi questa domanda. Da un lato, con un ammortamento riducete le vostre spese di abitazione, sia nel presente che in futuro. A ciò si contrappone, però, un onere fiscale maggiore, in quanto potete dedurre solo tassi ipotecari

contenuti. Inoltre il vostro capitale è vincolato all'abitazione.

In linea di principio se non potete collocare il capitale risparmiato a un interesse migliore rispetto al tasso ipotecario in vigore, l'ammortamento risulta interessante. Come criterio di raffronto dovrete prendere gli investimenti a rischio zero; la vostra abitazione propria, in effetti, non è esposta a oscillazioni dei corsi elevate.

## Esempio: vale la pena fare un ammortamento?

Marco G. ha un'ipoteca di 400 000 franchi sulla casa. Attualmente il tasso d'interesse è del 1%. Si chiede se conviene investire un'eredità di 100 000 franchi o se sia meglio rimborsare una parte dell'ipoteca. La sua aliquota marginale d'imposta ammonta al 25%.

### Aumento del reddito in caso di ammortamento

Tasso ipotecario a CHF 100 000	CHF	1 000
– imposte 25%	– CHF	250
<b>Reddito supplementare netto</b>	<b>CHF</b>	<b>750</b>
		<b>= 0,75% di CHF 100 000</b>

Marco G. raffronta questo importo con il tasso d'interesse di un'obbligazione di cassa (5 anni) dell'0,25%. Con la sua aliquota marginale d'imposta risulta un rendimento netto dello 0,19%. L'ammortamento è quindi la soluzione migliore per Marco G.

Un altro importante criterio nella valutazione è l'aliquota marginale d'imposta, quindi il tasso al quale ogni franco di reddito supplementare sarebbe imponibile. Vale come regola indicativa: quanto più bassa è l'aliquota marginale d'imposta, tanto minore è l'influenza del rimborso dell'ipoteca sull'onere fiscale.

- In periodi di aumento dei tassi d'interesse l'ammortamento diventa un'opzione valida. In particolare fintantoché i rendimenti sugli investimenti a rischio zero, per esempio le obbligazioni di cassa, non aumentano parallelamente.

### Rimettere la propria casa in altre mani

È diventato troppo pesante per voi occuparvi di una casa grande e preferite trasferirvi in un appartamento più piccolo. A questo punto si pone tutta una serie di domande:

**Affittare o vendere?** Affitto significa sempre farsi carico di oneri supplementari: cambiamento di locatari, dissapori con i locatari, lavori di manutenzione – dovete confrontarvi con tutti questi aspetti. Inoltre, di regola, considerando i tassi ipotecari, le spese di manutenzione e l'usura, non rimane

molto della pigione. Pertanto affittare può essere interessante in particolare se, più avanti, la casa sarà destinata a un altro scopo, per esempio se sarà abitata da un nipote.

**A quale prezzo?** Stabilite un prezzo realistico, altrimenti non riuscirete a vendere la vostra proprietà. Ciò non è così semplice. Nel corso degli anni vi siete affezionati alla vostra casa, tuttavia è possibile che un acquirente non veda i dettagli a voi cari, bensì solo i suoi piani di ristrutturazione. Rivolgetevi quindi in tempo a un esperto per far valutare l'immobile.

- Ha buone possibilità di fissare autonomamente il valore dell'immobile in Internet, alla pagina [www.iazicifi.ch](http://www.iazicifi.ch). In alternativa può lasciare questo compito agli specialisti, ad es. alla pagina [www.immopulse.ch](http://www.immopulse.ch).

**Autonomamente o con un mediatore?** Allestire la documentazione di vendita, pubblicare le inserzioni, effettuare le visite, negoziare la vendita, sbrigare le formalità d'acquisto sono lavori che possono essere assunti da un mediatore immobiliare. Di solito viene versato un onorario corrispondente a due-tre percento del prezzo d'acquisto. Cercate una persona di fiducia. Richiedete l'offerta di vari mediatori, fatevi dare le

referenze ed esaminatelo. Scegliete un mediatore o membro dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT oppure affiliato a una rete di mediatori (Era, Remax o Alacasa).

- Chi desidera vendere la propria casa o il proprio appartamento deve tener conto di numerosi aspetti, sia finanziari che organizzativi. Vi sostengono nella pianificazione specialisti del settore immobiliare, broker, ma anche la vostra banca o assicurazione (per esempio [www.immopulse.ch](http://www.immopulse.ch)).

### Se la casa rimane ai familiari

È previsto che sia vostra figlia o vostro figlio a riprendere la casa? Molti genitori prediligono questa opzione. Affinché la vendita non porti scompiglio in famiglia, dovrete riflettere su alcuni punti, di preferenza assieme ai vostri figli.

**Una quasi-donazione?** Spesso in famiglia le case vengono cedute a un prezzo di favore. In questi casi l'importo regalato viene considerato come un acconto della quota ereditaria che andrà compensato al momento della divisione ereditaria (a seconda dei casi, ciò può essere escluso). Il calcolo dell'importo di compensazione cela alcune insidie, in parti-

colare se l'immobile fino ad allora ha conosciuto un aumento del valore oppure è stato ristrutturato. Al momento della vendita è quindi opportuno richiedere una perizia del valore venale.

**Solo in affitto** Invece di vendere la casa, potete in un primo tempo affittarla alla figlia o al figlio. In tal caso si raccomanda di fissare una pigione corretta. Dovreste inoltre fissare alcuni punti per iscritto, quali: chi si occupa della manutenzione? Il locatario sarà privilegiato al momento della divisione ereditaria? In quale modo gli verranno compensati i suoi investimenti, qualora subentri un altro erede?

**Divisione della casa** Magari la casa è abbastanza grande da poter viverci sia voi che la figlia o il figlio con la rispettiva famiglia. Anche in questo caso sorgono delle domande: la figlia o il figlio potrebbe acquistare la casa e accordarvi un diritto d'abitazione? Oppure vi paga l'affitto? Vi aspettate un aiuto dalla figlia o dal figlio nella terza età? Cosa accade se andrete in una casa per anziani?

- A prescindere dalla variante auspicata, sono numerosi i punti da tener presente e da sistemare. Richiedete il consiglio di un giurista.

