

Pronti per il futuro. Tra le proprie quattro mura.

Come realizzare il sogno dell'abitazione propria:
istruzioni per l'uso



Pronti per il futuro.

Il sogno delle proprie quattro mura risale agli albori dell'umanità. Il desiderio di crearsi una casa non si limita, tuttavia, a palesare la necessità di trovare un posto che trasmetta un senso di sicurezza e di benessere; una vera casa è un luogo che offre indipendenza e la libertà di decidere: una casa propria o un appartamento proprio. Sono numerosi coloro che – intimiditi dall'onere finanziario apparentemente troppo elevato – rinunciano al loro sogno. Varrebbe invece la pena sottoporre la situazione a un esame più approfondito e professionale.

Swiss Life è al vostro fianco. Affidandovi alla compagnia leader in Svizzera nel settore previdenziale potete avvalervi della nostra vasta esperienza e del nostro puro orientamento alla prassi. Insieme ai nostri specialisti in materia di previdenza definite gli obiettivi e la disponibilità al rischio, verificando il margine d'azione finanziario alla ricerca di possibilità d'ottimizzazione. Per esempio nell'ambito della promozione della proprietà d'abitazioni, delle ipoteche e delle imposte. Potete così decidere con tranquillità se e come realizzare il sogno delle proprie quattro mura.



Analisi.

I vantaggi della proprietà d'abitazioni.

- Indipendenza e sicurezza tra le proprie quattro mura
- Libertà nella riattazione interna e nell'architettura
- Investimento di valorizzazione e investimento
- Protezione dall'inflazione
- Almeno all'inizio agevolazioni fiscali dovute alla deduzione degli interessi passivi

Una buona preparazione per raggiungere più rapidamente il traguardo.

La via da seguire per acquistare una proprietà d'abitazioni dipende dalla situazione personale. È importante conoscere a fondo le proprie esigenze. Quanto più accurati saranno i vostri preparativi, quanto prima troverete l'immobile dei vostri sogni. Vale comunque la pena investire tutto il tempo necessario nella ricerca dell'immobile perfetto.

- Preferenze personali: regione e località, costruire o acquistare?
- Situazione abitativa locale: collegamenti di trasporto, tragitto di lavoro, infrastruttura, fiscalità.
- Situazione abitativa: dimensione e tipo dell'immobile, ubicazione, urbanizzazione, zona edificabile, tipo di costruzione, anno di costruzione, fabbisogno d'investimento e di manutenzione.
- Accertamenti d'ordine finanziario e giuridico: criteri di finanziamento, fabbisogno assicurativo, lacune nel settore previdenziale, registro fondiario.

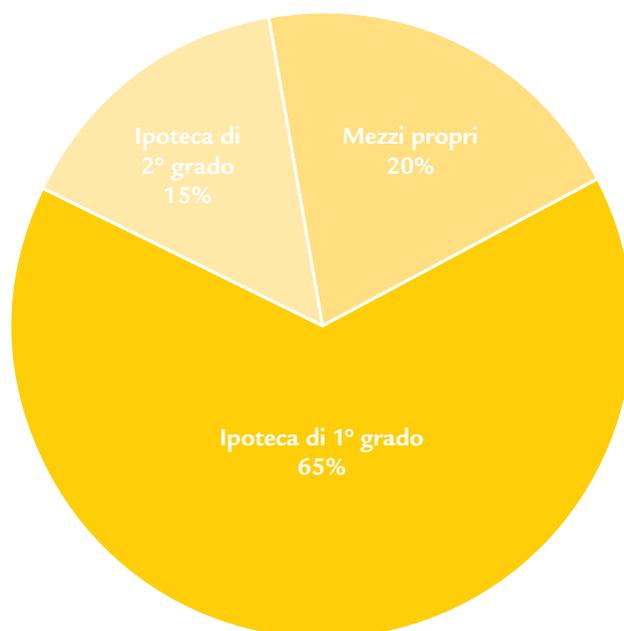
Finanziamo per voi case unifamiliari e bifamiliari come pure appartamenti in condominio. L'abitazione deve tuttavia essere ad uso proprio.

Finanziamento.

A quanto ammontano i mezzi propri di cui devo disporre per acquistare un immobile?

Per stabilire l'ammontare massimo del prestito ipotecario per le abitazioni proprie è determinante il calcolo, da noi effettuato, del valore venale dell'immobile.

I prestiti ipotecari sono garantiti da pegno immobiliare. Ciò significa che l'immobile da finanziare funge da pegno per l'ipoteca. Quale garanzia subentrano i cosiddetti diritti immobiliari di garanzia, p.es. sotto forma di cartelle ipotecarie a piena garanzia del prestito. Prestiti sulla polizza più elevati comportano un maggior rischio di finanziamento. Ciò implica un interesse supplementare su prestiti sulla polizza superiori al 65% del valore venale. A seguito dell'interesse supplementare, il tasso d'interesse dell'ipoteca di 2° grado è leggermente superiore a quello dell'ipoteca di 1° grado.



- Concediamo l'ipoteca di 1° grado fino a una percentuale pari al 65% del valore venale.
- L'ipoteca di 2° grado viene concessa fino a un'ulteriore percentuale del 15% del valore venale e deve essere rimborsata entro 10-20 anni.
 - Il limite del prestito sulla polizza corrisponde pertanto all'80% del valore venale.
- Il restante 20% deve essere disponibile sotto forma di fondi propri.

Costi.

Cosa mi costa l'immobile all'anno?

Se desiderate acquistare un'abitazione propria, nella vostra pianificazione finanziaria dovete tener conto di determinati costi ricorrenti a ritmo annuale:

- interessi ipotecari;
- ammortamento annuo per l'ipoteca di 2° grado;
- l'1% circa del valore dell'immobile viene calcolato per le spese accessorie e di manutenzione (riscaldamento, acqua calda, lavori di rinnovo della facciata, finestre, ecc.).

Al fine di rendere sostenibile l'onere finanziario della vostra abitazione, le spese legate agli interessi, all'ammortamento e le spese accessorie non dovrebbero superare il 33% del vostro reddito lordo annuo.

Al sito www.swisslife.ch/it/hypo potete eseguire dei calcoli online incentrati sulla vostra situazione reddituale e patrimoniale.



Concretizzazione.

Quali sono le possibilità a mia disposizione per raccogliere mezzi propri o aumentare l'ipoteca?

Mezzi del 2° pilastro

Dal 1° gennaio 1995 la Legge federale sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale (LPP/CO) agevola l'impiego del vostro capitale di previdenza del 2° pilastro ai fini di una proprietà d'abitazioni ad uso proprio, ossia

- per l'acquisto e la costruzione di proprietà d'abitazioni in proprietà esclusiva, comproprietà o proprietà comune con il coniuge (p.es. per una casa unifamiliare o per proprietà per piani);
- per investimenti atti a mantenere o ad aumentare il valore a vantaggio dello spazio abitativo vero e proprio;
- per il rimborso di prestiti ipotecari o il differimento dell'ammortamento;
- per l'acquisto di quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione di abitazioni, a una società anonima di locatari o a un organismo di costruzione di utilità pubblica.

I fondi del 2° pilastro non possono essere impiegati per finanziare appartamenti di vacanza e abitazioni secondarie.

Impiegando il vostro capitale di previdenza, usufruite, in linea di principio, della possibilità del prelievo anticipato, della costituzione in pegno o dell'abbinamento fra prelievo anticipato e costituzione in pegno. Fino al compimento dei 50 anni di età l'importo massimo corrisponde alla prestazione di libero passaggio acquisita dalla persona assicurata al momento del prelievo anticipato. A partire dai 50 anni di età l'importo massimo corrisponde alla vostra prestazione di libero passaggio al momento del compimento dei 50 anni di età oppure – se questo importo risulta essere più elevato – al massimo alla metà della vostra prestazione di libero passaggio disponibile al momento del prelievo anticipato.

Quali sono le differenze tra prelievo anticipato e costituzione in pegno?

	Prelievo anticipato	Costituzione in pegno
Importanza	È considerato come capitale proprio.	Calcolata come capitale proprio. Concediamo ipoteche più elevate nell'ambito della costituzione in pegno dei rispettivi diritti a una prestazione di libero passaggio.
Imposizione	Il prelievo anticipato è soggetto all'imposta sul reddito sia a livello federale che a livello cantonale (aliquote ridotte).	Nessuna imposizione. Eccezione: in caso di esecuzione si applica l'imposizione analoga a quella in caso di prelievo anticipato.
Rimborso	Obbligatorio alla vendita della proprietà d'abitazioni (eccezione: il prelievo anticipato viene reinvestito in una proprietà d'abitazioni entro 2 anni). Sempre possibile a titolo facoltativo fino a 3 anni prima del pensionamento (eccezione: caso di previdenza). Si raccomanda il rimborso mediante la conclusione di un'assicurazione con costituzione di un capitale.	Il rimborso della rispettiva ipoteca deve avvenire entro 10-20 anni, tuttavia al più tardi 5 anni prima del pensionamento.

Quali ripercussioni avrà un prelievo anticipato o una costituzione in pegno sul mio avere di previdenza?

Il prelievo anticipato o la costituzione in pegno di fondi del 2° pilastro può essere utile per il finanziamento della proprietà d'abitazioni ad uso proprio. Il prelievo di averi di vecchiaia provoca una riduzione delle prestazioni della previdenza per la vecchiaia. Di norma ciò comporta anche una riduzione delle prestazioni in caso d'invalidità e di decesso. D'altro canto, la proprietà d'abitazioni acquistata mediante un prelievo anticipato rappresenta una garanzia ai fini della previdenza per la vecchiaia. La costituzione in pegno, invece, non causa lacune.

Sono cautelata/o in caso d'invalidità?

In caso di prelievo anticipato vi raccomandiamo di coprire i rischi legati al decesso e all'invalidità mediante una relativa assicurazione di rischio. Nell'ambito della costituzione in pegno l'assicurazione di rischio obbligatoria garantisce la copertura in caso di invalidità e decesso. Saremo lieti di illustrarvi i vantaggi e gli svantaggi in occasione di un colloquio personale e di offrirvi una soluzione commisurata alle vostre esigenze.

Mezzi del 3° pilastro

Mediante la costituzione in pegno del patrimonio accumulato derivante da polizze del 3° pilastro (3a e 3b) di Swiss Life è possibile effettuare un finanziamento superiore all'80%. In questo ambito il valore di riscatto della polizza al momento della costituzione in pegno funge da garanzia supplementare. In tal caso la polizza deve essere depositata presso Swiss Life. È importante che la costituzione in pegno nel pilastro 3a sia possibile esclusivamente nel caso della proprietà d'abitazioni ad uso proprio.

La costituzione in pegno della polizza non comporta l'estinzione della prestazione assicurata. In caso d'insolvenza essa può tuttavia essere utilizzata dal creditore ipotecario. Anche in questo caso si consiglia pertanto di soppesare i vantaggi e gli svantaggi.



Risparmiare.

In quale misura è possibile beneficiare di agevolazioni fiscali con l'ipoteca?

Ammortamento

Il rimborso dell'ipoteca di 2° grado deve avvenire entro 10-20 anni, tuttavia al più tardi 5 anni prima del pensionamento. In caso di rimborso, versando un costante importo annuo nell'arco di 10-20 anni si parla di ammortamento diretto. In tal caso diminuiscono sia il debito ipotecario che gli interessi. Per contro, aumenta l'onere fiscale a causa del reddito e del patrimonio imponibili più elevati. Quale alternativa si offre l'ammortamento indiretto. Stipulate una polizza con costituzione di capitale del pilastro 3a o 3b di Swiss Life che alla scadenza del periodo di ammortamento presenta un capitale finale pari all'importo dell'ipoteca di 2° grado. Anziché ammortizzare direttamente l'ipoteca, versate un premio annuo per la vostra polizza, risparmiando così il rispettivo importo che alla scadenza sarà impiegato per il rimborso integrale dell'ipoteca di 2° grado.

Interessi passivi

In base alle vigenti disposizioni legali, gli interessi passivi privati sono in linea di massima deducibili fino a un importo di 50 000 franchi. Gli interessi passivi più elevati devono essere considerati individualmente. Tuttavia, i cantoni calcolano un cosiddetto «valore locativo della proprietà d'abitazioni» come reddito. Di regola, la deduzione degli interessi passivi è tuttavia superiore al valore locativo della proprietà d'abitazioni calcolato dalle autorità fiscali.

Quali sono le conseguenze fiscali dell'ammortamento diretto e indiretto?

	Ammortamento diretto	Ammortamento indiretto
Debito ipotecario	diminuisce	rimane invariato
Interessi ipotecari	diminuiscono	rimangono invariati
Deduzioni fiscali per gli interessi	diminuiscono	rimangono invariate
Ulteriori agevolazioni fiscali	nessuna	contributo ai premi 3a deducibile
Onere fiscale complessivo	aumenta	rimane invariato o segue una leggera diminuzione complessiva (nel caso dei contributi ai premi 3a)
Aspetti particolari		in caso di ammortamento indiretto mediante polizze Swiss Life 3a o 3b: copertura supplementare in caso di decesso e d'invalidità

Vantaggi.

Swiss Life vi offre vantaggi decisivi.

- Consulenza professionale e globale
- Soluzioni semplici e trasparenti
- Una consulenza a casa vostra o nelle vostre vicinanze
- Condizioni vantaggiose
- Trattamento gratuito della vostra domanda di prestito ipotecario
- La possibilità dell'ammortamento indiretto





SwissLife
Pronti per il futuro.

Swiss Life
Sede centrale
General-Guisan-Quai 40
8022 Zurigo
Telefono 043 284 33 11
Telefax 043 284 63 11
www.swisslife.ch