

## Consulenza pensionistica

Come potrò finanziare la mia abitazione di proprietà quando sarò in pensione?

Il presente promemoria intende aiutarvi a rispondere a questa importante domanda – un colloquio di consulenza approfondito con un consulente Raiffeisen vi darà poi la certezza di aver preso la giusta decisione.

Per una volta gli esperti sono tutti d'accordo: la proprietà di abitazione è destinata ad assumere in futuro un ruolo ancor più importante nella previdenza per la vecchiaia.

- Le proprie quattro mura sono meno soggette ai punti deboli del sistema rispetto al primo e al secondo pilastro.
- Per adeguare le spese per l'abitazione al reddito disponibile dopo il pensionamento si può ridurre il debito ipotecario in funzione delle esigenze.
- In aggiunta, un immobile ben mantenuto come minimo conserverà il suo valore.

### Al primo posto ci sono le vostre esigenze individuali

La questione dell'ideale situazione abitativa personale occupa un posto centrale nella vita di ognuno. Se durante gli anni della gioventù la risposta è prevalentemente spontanea e non crea troppe preoccupazioni, essa assume contorni esistenziali con l'avanzare dell'età.

- È il caso che io modifichi ancora una volta la mia situazione abitativa quando vado in pensione?
- È il caso che io ammortizzi quanto più possibile le ipoteche, riducendo così il più possibile il mio onere finanziario?

Nel rispondere a queste domande, un ruolo fondamentale lo rivestono considerazioni sia di natura razionale, e soprattutto finanziaria, che di natura emotiva, come per esempio lo stile di vita, la qualità

abitativa o la rete di relazioni personali. Ecco perché è in ogni caso consigliabile affrontare per tempo la questione della situazione abitativa personale, pianificando in maniera seria questioni concernenti la propria casa dopo il pensionamento.

### Cambiamento come sinonimo di opportunità

Quando la capacità di muoversi diminuisce, fare le scale diventa faticoso e il giardino è più un peso che una gioia, i proprietari di abitazioni cominciano a porsi domande concrete sulla loro futura forma abitativa. Il tema dell'abitare e della proprietà immobiliare nella terza età sono strettamente correlati tra loro. Affrontarli risulta difficile alla maggior parte delle persone. Già solo l'idea di dover cambiare viene vissuta come una minaccia personale. È perfettamente comprensibile che a nessuno piaccia rinunciare a qualcosa che ha conquistato negli anni o nei decenni. Separarsene è sempre un processo doloroso. Quanto più si rinvia la questione, tanto più difficile diventa e tanto maggiori diventano le probabilità di vedersi prima o poi costretti a prendere una decisione a seguito di un qualche cambiamento che va colpisce la nostra vita o la nostra salute. E allora diventa generalmente ancora più difficile.

Ecco dunque che è importante porsi attivamente delle domande. Chi riesce a farlo, vedrà aprirsi nuovi orizzonti. Chi anziché chiedersi «A cosa rinunciamo?» si chiede

---

Preoccuparsi per tempo delle proprie esigenze abitative per la vecchiaia significa poter guardare con fiducia al futuro.

Saremo lieti di potervi aiutare ad affrontare questa importante questione.

---

«Cosa ci guadagniamo?», vedrà la malinconia trasformarsi in gioia per qualcosa di nuovo. Molti trovano che sia addirittura estremamente appassionante ridefinire ex novo lo spazio vitale quando si raggiunge la vecchiaia. Improvvisamente ci si ritrova ad avere più tempo e una maggior disponibilità di capitale da destinare ad altro: ai viaggi, agli hobby o, perché no, ad una nuova abitazione al sud.

### **Check abitativo**

Quando bisogna affrontare questo argomento? E come affrontarlo? L'ideale sarebbe effettuare, a partire da una certa età, un check abitativo personale una volta ogni due o tre anni. I momenti ideali sono per esempio quando i figli diventano autonomi e abbandonano la casa dei genitori, oppure quando per la prima volta si comincia a pensare alla terza età, in un qualche momento tra i 50 e i 60 anni. Le seguenti domande sono fondamentali:

- Che vantaggi mi/ci offre l'attuale situazione abitativa?
- Che cosa mi/ci pesa sempre più nell'attuale situazione abitativa?
- In che modo la questione dell'abitazione potrebbe già oggi sgravarmi/ci?
- Dove voglio/vogliamo vivere in futuro?
- Che vita voglio fare nel momento in cui il mio partner viene a mancare?
- Di quanto spazio ho/abbiamo effettivamente bisogno per vivere?
- Cosa offre l'ambiente in cui abitiamo? (centri commerciali, mezzi di trasporto pubblici, medico e ospedale, cultura, ecc.)
- Cosa offre sempre meno l'ambiente in cui abitiamo? (sicurezza, aree verdi, possibilità di fare passeggiate, rete sociale)
- Quanto sicuro mi sento/quanto sicuri ci sentiamo qui?

Rispondendo apertamente e sinceramente a queste domande sapremo se l'attuale situazione va ancora bene oppure se è opportuno pensare ad un cambiamento. Se si prende in considerazione la possibilità di un cambiamento, si pone un'altra domanda, ossia cosa fare dell'attuale proprietà di abitazione: affittarla, lasciarla in eredità o venderla? Benché in molti casi si preferisca affittarla o lasciarla anzitempo in eredità, ci accorgiamo spessissimo che non di rado la vendita è la migliore alternativa. La decisione, infatti, è dettata da motivi personali, familiari o finanziari.

Raramente alla lunga l'opzione di affittarla si rivela opportuna, anche se a prima vista sembra interessante. Gli appartamenti e le case unifamiliari non costituiscono un investimento di capitale, nella maggior parte dei casi consentono a malapena di coprire i costi e comportano un'attività di amministrazione che richiede del tempo. Anche il desiderio di conservare la proprietà di abitazione all'interno della famiglia spesso rimane insoddisfatto. Può succedere che i discendenti interessati siano troppi, ed ecco che insorgono liti, oppure che nessuno sia interessato. O invece chi vorrebbe acquistarla non dispone dei mezzi finanziari necessari per compensare gli altri in linea con il valore di mercato.

### **Pianificare un'eventuale vendita.**

Proprio perché di norma decidere di vendere il bene è tutt'altro che facile, diventa dunque essenziale pianificare accuratamente l'operazione:

- Quando è il caso di vendere?
- Chi deve gestire attivamente la vendita?
- Come ottenere il miglior prezzo possibile?
- A quali conseguenze fiscali si va incontro con una vendita?

È essenziale sapere che il fattore tempo ha un ruolo fondamentale. Non avere fretta di vendere costituisce, dal punto di vista del prezzo, un grosso vantaggio. In molti casi conviene poi coinvolgere nella pianificazione della vendita un agente

immobiliare riconosciuto. In questa fase non va versato nessun onorario. Spesso l'agente immobiliare può anche essere di aiuto nel trovare un nuovo immobile da acquistare o affittare.

**Una verifica costante vi aiuterà a pianificare per tempo le eventuali azioni necessarie:**

<b>Ammortamento</b>	Non solo la 2ª ipoteca è estinguibile. A seconda del reddito disponibile dopo il pensionamento, è estinguibile anche la 1ª ipoteca.
<b>Valori patrimoniali</b>	Riguardo al periodo della terza età va verificato se sia possibile e opportuno rimborsare l'ipoteca.
<b>Imposte e valore locativo</b>	La fiscalità riveste un ruolo fondamentale nella decisione di ammortizzare l'ipoteca. Se l'onere da interessi è inferiore al valore locativo, il carico fiscale aumenta.
<b>Riattazione</b>	Gli investimenti volti alla conservazione del valore possono essere detratti dalle imposte. Quindi gli investimenti volti alla conservazione del valore – qualora siano possibili – vanno scaglionati nel tempo. Dato che prima della pensione le imposte sono presumibilmente maggiori, un intervento investimento andrebbe pianificato per il periodo che precede la pensione.
<b>Valore dell'immobile</b>	Il valore dell'immobile è importante ai fini dell'anticipo e quindi della ripartizione di una prima o di una seconda ipoteca. Affinché il valore dell'immobile possa essere mantenuto sono indispensabili interventi mirati di riattazione. Prima di decidere di estinguere o aumentare l'ipoteca è consigliabile contattare la Banca.

### **Sostenibilità nella vecchiaia**

Per concedere un credito la Banca ha bisogno di garanzie. Tra queste c'è anche la garanzia della sostenibilità da parte del debitore. Ciò significa che l'onere (rapporto tra reddito e costi abitativi) di regola non deve superare la soglia del 33%.

Il reddito dopo il pensionamento è generalmente del 30 – 40% inferiore rispetto a prima. Ciononostante, l'onere annuo massimo deve rimanere al 33%. È per questo che solitamente, al momento del pensionamento, viene rimborsata un'eventuale 2ª ipoteca in essere.

Questo esempio mostra chiaramente come nella maggior parte dei casi con l'estinzione della 2<sup>a</sup> ipoteca entro la data di pensionamento ci si possa assicurare anche la sostenibilità dell'onere per interessi durante la pensione.

#### Situazione prima del pensionamento

##### Situazione reddituale

Reddito da lavoro	CHF 105'000.–
-------------------	---------------

##### Finanziamento immobile

Valore dell'immobile	CHF 650'000.–
----------------------	---------------

Fondi propri	– CHF 180'000.–
--------------	-----------------

Finanziamento dalla Banca	CHF 470'000.–
---------------------------	---------------

■ di cui 1 <sup>a</sup> ipoteca	CHF 422'500.–
---------------------------------	---------------

■ di cui 2 <sup>a</sup> ipoteca	CHF 47'500.–
---------------------------------	--------------

##### Costi per l'abitazione

Interessi (4,5 % 1 <sup>a</sup> ipoteca)	CHF 19'013.–
--	--------------

Interessi (5,5 % 2 <sup>a</sup> ipoteca)	CHF 2'612.–
--	-------------

Ammortamento annuo	CHF 4'875.–
--------------------	-------------

Costi accessori/manutenzione**	CHF 5'200.–
--------------------------------	-------------

Onere annuo	CHF 31'700.–
-------------	--------------

Onere annuo	30 %
-------------	------

#### Situazione dopo il pensionamento

##### Situazione reddituale

Rendita AVS	CHF 39'780.–
-------------	--------------

Rendita della cassa pensione	CHF 35'220.–
------------------------------	--------------

Totale	CHF 75'000.–
--------	--------------

##### Finanziamento immobile

Valore dell'immobile	CHF 650'000.–
----------------------	---------------

Fondi propri*	– CHF 227'500.–
---------------	-----------------

Finanziamento dalla Banca	CHF 422'500.–
---------------------------	---------------

■ di cui 1 <sup>a</sup> ipoteca	CHF 422'500.–
---------------------------------	---------------

##### Costi per l'abitazione

Interessi (4,5 % 1 <sup>a</sup> ipoteca)	CHF 19'013.–
--	--------------

Interessi (5,5 % 2 <sup>a</sup> ipoteca)	CHF –
--	-------

Ammortamento	CHF –
--------------	-------

Costi accessori/manutenzione**	CHF 5'200.–
--------------------------------	-------------

Onere annuo	CHF 24'213.–
-------------	--------------

Onere annuo	32 %
-------------	------

\* Estinzione della 2<sup>a</sup> ipoteca al momento del pensionamento

\*\* 0,8 % del valore dell'immobile

#### Consulenza personale

Quando si tratta di pianificare il pensionamento, tutte le questioni importanti sono connesse tra loro: è opportuno ponderare contemporaneamente entrate, uscite, debiti, rischi, imposte e questioni riguardanti il diritto di successione – proprio quando si pensa di cambiare la tipologia di abitazione è indispensabile affrontare per tempo questi argomenti. Una consulenza pensionistica della vostra Banca Raiffeisen vi darà la sicurezza necessaria per prendere la giusta decisione.

#### Potrete avere maggiori informazioni:

- dal vostro consulente Raiffeisen
- su Internet all'indirizzo [www.raiffeisen.ch/Pension](http://www.raiffeisen.ch/Pension)
- telefonicamente dalla vostra Banca Raiffeisen

#### Conviene ridurre il debito ipotecario?

Per quanto non vi siano problemi a garantire la sostenibilità degli oneri, occorre chiedersi se sia opportuno continuare ad ammortizzare l'ipoteca. In molti casi questa decisione viene dettata soprattutto da una componente emotiva. Il fatto di non avere debiti o di averne pochi dà un senso di sicurezza e indipendenza. Ovviamente la questione va considerata anche da un punto di vista meramente finanziario. In linea di principio possiamo dire che: il denaro che non viene utilizzato ai fini dell'ammortamento deve per lo meno garantire un provento tale da poter pagare gli interessi. Se si sceglie una forma d'investimento a basso impatto fiscale, si avrà un effetto globale positivo grazie

alla deduzione degli interessi debitori. La convenienza di questo calcolo dipende dai seguenti fattori:

- il vostro profilo di investitore (in particolare la capacità di rischio e la disponibilità al rischio)
- le vostre previsioni di rendimento
- il vostro onere fiscale o la vostra aliquota marginale d'imposta
- l'evoluzione dei tassi ipotecari

#### Avvertenza legale

**Esclusione di offerta.** I contenuti pubblicati nel presente promemoria sono forniti a scopo puramente informativo. Essi non costituiscono quindi né un'offerta agli effetti di legge né un invito o una raccomandazione individuale e non possono pertanto sostituire una consulenza al cliente. Questo promemoria è stato predisposto da Raiffeisen Svizzera società cooperativa e non è frutto di un'analisi finanziaria. Le «Direttive per la salvaguardia dell'Indipendenza dell'analisi finanziaria» emanate dall'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) non sono pertanto applicabili al presente promemoria.