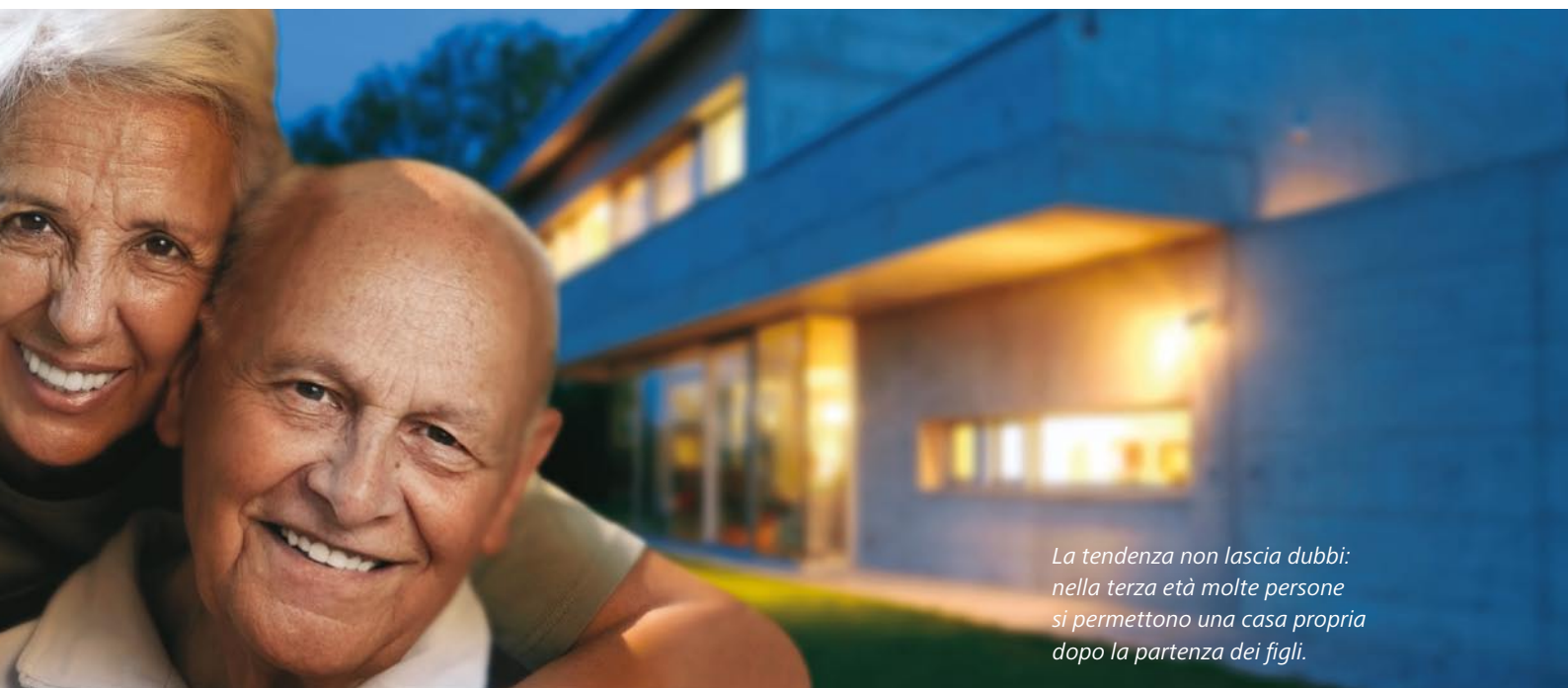


Terza età e abitazione



La tendenza non lascia dubbi: nella terza età molte persone si permettono una casa propria dopo la partenza dei figli.

Chi crede che gli immobili privati vengano acquistati soprattutto dalle famiglie, ignora la nuova tendenza: oggi giorno sempre più persone che si trovano nell'età del pensionamento realizzano l'acquisto della loro prima abitazione.

«**Q**ueste persone improvvisamente si trovano ad avere una maggiore quantità di denaro, quando il mantenimento dei figli non è più necessario», riferisce Dieter Baumann di Fuhr Buser Partner BauOekonomie di Berna, specializzato nello sviluppo di progetti relativi al settore «Terza età e abitazione». «Ma naturalmente è necessario risparmiare con attenzione per potersi permettere un'abitazione

dopo il pensionamento malgrado la scomparsa del reddito lavorativo. Spesso questo significa semplicemente pianificare in un'ottica di maggiore modestia per far quadrare i conti». Ma anche tutti coloro che già possiedono una proprietà abitativa dovrebbero risparmiare al fine di assicurarsi di poter mantenere l'immobile a lungo termine.

Rimborsare le ipoteche o no?

Nell'acquisto di una casa o di un appartamento di proprietà la maggior parte delle banche parte dal presupposto che l'ipoteca di secondo grado dovrebbe essere ammortizzata entro il pensionamento. Mentre in precedenza quasi tutte le persone anziane avevano solo piccole ipoteche o non ne avevano affatto – come tutti sanno non si avevano debiti –, oggi i pensionati agiscono in modo meno dogmatico e più pragmatico: è necessario valutare se convenga non estinguere l'ipoteca di 1° grado per motivi fiscali oppure se sia meglio estinguerla per motivi di budget.

Chi ha vissuto per decenni nella propria abitazione di proprietà o anche in un appartamento in affitto, raramente pensa ad un cambiamento

d'aria ma desidera rimanere più a lungo possibile indipendente e in grado di autodeterminarsi. Spesso rimanere in un luogo è anche più vantaggioso rispetto a un trasferimento. Purtroppo l'insufficienza di infrastrutture costringe molte persone a rinunciare all'ambiente di fiducia appena subentrano delle limitazioni fisiche. Chi ha mezzi finanziari sufficienti dovrebbe riconvertire in tempo utile la propria casa o il proprio appartamento in base alle esigenze dell'età. A tal fine è utile una pianificazione completa insieme a degli specialisti. E non solo dal punto di vista edilizio ma soprattutto in relazione a un finanziamento interessante dal punto di vista fiscale.

Forme abitative alternative

Tre persone su quattro che superano gli 80 anni vivono tuttora nelle proprie quattro mura. Con l'offerta Spitex, costantemente ottimizzata, si riesce a garantire l'indipendenza fino a età avanzata. Tuttavia, non tutti vogliono aspettare il momento in cui non si può semplicemente più andare avanti per trasferirsi a gran velocità in una casa per anziani. Infatti è in aumento la tendenza a cercare anticipatamente forme abitative alter-

INFO

Nel nostro Livepaper (www.raiffeisen.ch/i/panorama) – la versione online della presente rivista per i clienti – è possibile trovare molti link utili che rimandano a pagine Internet con ulteriori informazioni.

native. È proprio nelle aree urbane e nei relativi comuni di agglomerazione, dove la rete familiare e del vicinato spesso non è così solida come nelle regioni rurali, che negli ultimi anni la necessità di forme abitative alternative è in forte crescita rispetto a quella di abitazioni puramente private.

Le persone si riuniscono in comunità abitative autogestite e si sostengono reciprocamente. Idealmente sono gruppi con componenti di età eterogenee che si completano nelle loro capacità e nelle loro necessità. Tuttavia, il presupposto imprescindibile è una buona comprensione tra le persone e un confronto molto intenso con la vita comune futura. «A chi pensa a una forma abitativa comunitaria è consigliabile procurarsi il sostegno di terzi professionisti», afferma l'economista bernese in materia edilizia Dieter Baumann, che assiste e consiglia i potenziali interessati.

È necessario sin dall'inizio intraprendere i giusti passi, in particolare effettuare una valutazione completa delle esigenze di tutti i membri del gruppo. E non si deve sottovalutare l'orizzonte di pianificazione di tali progetti. Prima che il gruppo riesca a familiarizzare e adattarsi può trascorrere anche un anno. Per la ricerca di un immobile adeguato dovrebbe essere previsto un altro anno, il processo di ristrutturazione e di recupero dura spesso altrettanto. «È necessario anche un po' di coraggio per inserirsi in un simile processo», afferma Baumann. A tal fine le possibilità di organizzazione sono molteplici e nella maggior parte dei casi la soddisfazione è davvero grande.

Sebbene le singole persone o le singole coppie siano libere nel finanziamento delle proprie quote per l'abitazione, di norma se l'intero gruppo finanzia le proprie ipoteche presso la stessa banca vale la pena approfittare delle migliori condizioni. Naturalmente le forme abitative comunitarie non sono possibili solo per proprietari ma anche per locatari, anche se con libertà di organizzazione limitate.

Chi non desidera qualcosa di così complicato può ricorrere all'offerta sempre maggiore delle abitazioni Service. Definito come forma abitativa «tra la casa e la casa di riposo», è uno spazio abi-

tativo offerto in insediamenti concepiti in modo particolare, rivolto alle esigenze degli anziani e combinato con un pacchetto individuale di servizi. Persino in caso di persone non autosufficienti si permette loro una vita autonoma, cosa che nella maggior parte dei casi è ben sostenibile a livello finanziario.

Trasmissione della proprietà abitativa

Spesso si pone la questione dell'opportunità di trasmettere anticipatamente la proprietà dell'abitazione ai figli o ai nipoti. Questo avviene spesso con il secondo fine di assicurare almeno una parte del patrimonio nel caso di necessità di cure. Dato che la maggior parte dei Cantoni considera lunghi periodi per il trasferimento della proprietà compensando in modo proporzionale il valore del patrimonio, una simile transazione dovrebbe essere pianificata per tempo e discussa con degli specialisti. Chi desidera restare nella propria casa nonostante il passaggio ai discendenti, dovrebbe inoltre chiedersi fino a che punto ne venga limitata la libertà decisionale personale.

■ BETTINA MICHAELIS

Rimborso sì o no? Calcolatelo da soli!

	in CHF
Immobile	600 000
1. Ipoteca	300 000
Tasso d'interesse	4 %
Aliquota d'imposta marginale	25 %

Situazione fiscale senza rimborso

	Imposizione	Deduzione
Valore locativo	15 000	
Interesse ipotecario		12 000
Spese di manutenzione forfait 20 % del valore locativo		3 000
Provento su capitale con rischio minimo 2 % netto	6 000	
	21 000	15 000

Imponibile 6 000

Situazione budget senza rimborso

	Entrate	Uscite
Interesse ipotecario		12 000
Spese di manutenzione forfait 20 % del valore locativo		3 000
Provento su capitale con rischio minimo 2 % netto	6 000	
	6 000	15 000

Onere netto 9 000

Situazione fiscale con rimborso

	Imposizione	Deduzione
Valore locativo	15 000	
Interesse ipotecario		–
Spese di manutenzione forfait 20 % del valore locativo		3 000
Provento su capitale	–	
	15 000	3 000

Imponibile 12 000

Onere fiscale maggiore con rimborso + 1 500
25 % di 6000 (12 000–6 000)

Situazione budget con rimborso

	Entrate	Uscite
Interesse ipotecario		–
Spese di manutenzione forfait 20 % del valore locativo		3 000
Provento su capitale	–	
Onere fiscale maggiore		1 500
	–	–

Onere netto 4 500

Risparmio annuale nel budget con rimborso 4 500
(9 000–4 500)

Ottenere o meno un rimborso dipende da molti fattori e dalla gestione del proprio patrimonio. Chiedete una consulenza alla vostra banca.