

## Consulenza pensionistica

# Come potrò finanziare la mia abitazione primaria quando sarò in pensione?

**Obiettivo del presente promemoria è di assistervi in questa importante questione: un colloquio di consulenza completo presso Raiffeisen vi garantirà inoltre la sicurezza necessaria per prendere la decisione giusta.**

Per una volta gli specialisti sono tutti d'accordo: in futuro la proprietà di abitazione svolgerà un ruolo maggiore nella previdenza per la vecchiaia. I motivi sono i seguenti:

- Le proprie quattro mura sono meno soggette alle debolezze del sistema rispetto al primo e al secondo pilastro.
- Per adeguare i costi abitativi al reddito dopo la pensione, in caso di necessità il debito ipotecario può essere ridotto.
- Inoltre, un immobile sottoposto a buona manutenzione quantomeno conserva il suo valore.

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

La questione della propria situazione abitativa ideale è centrale durante tutto il corso della vita. Se negli anni della giovinezza si affronta prevalentemente in maniera spontanea e spensierata, con l'avanzare dell'età acquista un significato esistenziale.

- Devo modificare di nuovo la mia situazione abitativa in vista del pensionamento?
- Devo ammortizzare l'ipoteca, per quanto possibile, allo scopo di mantenere così l'onere finanziario il più possibile ridotto?

Riflessioni razionali, prima di tutto finanziarie, ma anche emotive, come lo stile di vita, la qualità abitativa o la rete di relazioni personali, svolgono un ruolo centrale. Per questo è consigliabile affrontare in ogni caso per tempo la questione della situazione abitativa personale, pianificando seriamente come abitare nella terza fase della vita.

### **I cambiamenti sono opportunità**

Al più tardi quando diminuisce la propria mobilità, si salgono le scale con difficoltà e il giardino procura più preoccupazioni che soddisfazioni, i proprietari di abitazione devono porsi domande concrete in merito alla loro forma abitativa futura. L'abitazione e la proprietà immobiliare, in età avanzata, sono due temi strettamente collegati tra loro. Per la maggior parte delle persone è difficile affrontare queste tematiche. Già il pensiero di un possibile cambiamento viene spesso interpretato come una minaccia personale. Ciò che per anni o decenni è stato oggetto di amore, è comprensibile, non viene abbandonato facilmente. La separazione dall'abitazione primaria può essere un processo doloroso. Più il tema viene rimandato e più sarà difficile da risolvere. Prima o poi un cambiamento della situazione di vita o della salute costringe i proprietari di abitazione ad abbandonare l'amato immobile.

Per questo è così importante porsi tali questioni in maniera attiva. Chi ci riesce ha la possibilità di scoprire nuovi orizzonti. Coloro che sostituiscono la domanda «Cosa perdiamo?» con la domanda «Cosa guadagniamo?» non si fanno prendere dalla nostalgia, ma apprezzano le novità. Molti ritengono che sia addirittura molto emozionante, in età avanzata, ridefinire gli spazi di vita in modo nuovo. Più tempo e anche capitale improvvisamente libero sono a disposizione per altri scopi: per viaggiare, per svolgere attività nel tempo libero o magari per un nuovo domicilio al sud.

Chi si occupa per tempo delle proprie esigenze abitative in età avanzata, può guardare al futuro con serenità.  
**Saremo lieti di ASSISTervi in questa importante questione.**

## Check della situazione abitativa

Quando arriva il momento di occuparsi di questo tema? E come lo si affronta? Nel caso ideale, a partire da una certa età, ogni due o tre anni si esegue un check della situazione abitativa personale. Le occasioni ideali sono, ad esempio, quando i figli diventano indipendenti e lasciano la casa dei genitori oppure quando si affronta per la prima volta la questione della terza fase di vita, di regola tra il 50° e il 60° anno d'età. In tale contesto sono centrali le seguenti domande:

- Quali vantaggi mi/ci offre la situazione abitativa attuale?
- Cosa mi/ci pesa sempre di più, in relazione alla situazione abitativa attuale?
- Come sarebbe possibile per me/noi ottenere già oggi un alleggerimento dal contesto abitativo?
- Dove voglio o dove vogliamo vivere in futuro?
- Come voglio abitare, se muore il mio partner?
- Di quanto spazio abitativo ho bisogno o abbiamo bisogno effettivamente?
- Cosa offre il contesto abitativo? (Negozi, mezzi di trasporto pubblici, medico, ospedale, offerte culturali, ecc.)
- Cosa viene offerto sempre meno dal contesto abitativo? (Sicurezza, spazi verdi, possibilità di fare passeggiate, rete sociale)
- Quanto mi sento sicuro o ci sentiamo sicuri qui?

La risposta franca e sincera a queste domande fornirà una conferma a favore della situazione attuale oppure spianerà la strada nella direzione di un cambiamento. Se si prende in considerazione un possibile cambiamento, si pone quindi la questione su cosa fare dell'attuale proprietà immobiliare: darla in locazione, in eredità o venderla? Benché in molti casi si preferisca darla in locazione o in eredità anticipata, spesso si constata che la vendita non di rado risulta essere l'alternativa migliore. Al fine della decisione sono determinanti i motivi personali, familiari o finanziari.

L'opzione di darla in locazione, che a prima vista appare molto interessante, raramente si rivela opportuna a lungo termine.

Gli appartamenti e le case unifamiliari non sono un investimento di capitale. Se si considerano gli oneri per l'amministrazione, di rado si coprono le spese. Anche il desiderio di mantenere la proprietà di abitazione all'interno della famiglia, spesso purtroppo non si realizza. In molti casi insorgono delle controversie: ad esempio per stabilire il prezzo conforme al mercato oppure quando più discendenti mostrano interesse per l'immobile. La persona che acquisisce l'abitazione primaria, inoltre, deve essere in grado dal punto di vista finanziario di versare ai coeredi quanto spetta loro.

## Pianificare l'eventuale vendita

Proprio perché la decisione relativa all'opzione della vendita in genere è tutt'altro che semplice, a maggior ragione è importante, pianificare con cura:

- Quando si deve vendere?
- Chi deve condurre i colloqui di vendita?
- Come si può ottenere il prezzo migliore?
- Quali sono le conseguenze fiscali nel caso di una vendita?

È importante sapere che il fattore tempo svolge un ruolo essenziale. Non dover vendere quando si è soggetti a pressioni temporali, per quanto riguarda il prezzo, è un enorme vantaggio. In molti casi vale la pena pianificare la vendita con un agente immobiliare riconosciuto. In questa fase non si deve corrispondere alcun onorario. Spesso un agente immobiliare può anche offrire aiuto nella ricerca di un nuovo immobile da acquistare o affittare.

È utile analizzare costantemente la situazione per poter pianificare per tempo eventuali misure:

Ammortamento	Non si deve estinguere solo l’ipoteca di secondo rango. A seconda del reddito, dopo il pensionamento si deve ammortizzare anche l’ipoteca di primo rango.
Valori patrimoniali	In vista della terza fase di vita si deve verificare se si devono impiegare i valori patrimoniali per l’estinzione dell’ipoteca.
Imposte e valore locativo	Le imposte (aliquota marginale d’imposta) sono un fattore importante per chiarire la questione se l’ipoteca vada ammortizzata o meno. Se le deduzioni degli interessi debitori sono inferiori al valore locativo, aumenta l’onere fiscale.
Ristrutturazione	Gli investimenti volti al mantenimento del valore possono essere dedotti fiscalmente. Questi vanno fatti, per quanto possibile, in maniera scaglionata. Il reddito imponibile di regola prima del pensionamento è più elevato. Vale quindi la pena fare tali investimenti prima del pensionamento.
Valore dell’immobile	Il valore dell’immobile è rilevante per l’anticipo e quindi per la suddivisione in un’ipoteca di primo rango e in una di secondo rango. Per poter conservare il valore dell’immobile sono indispensabili ristrutturazioni mirate. Prima di prendere la decisione di estinguere o aumentare l’ipoteca, si consiglia di contattare la Banca.

Sostenibilità in età avanzata

Prima del pensionamento i costi abitativi indicativi non devono superare il 33⅓% del reddito lordo, affinché la sostenibilità possa essere considerata come garantita. Nella valutazione della sostenibilità prima del pensionamento ci si basa sul reddito lordo (salario netto più contributi alle assicurazioni sociali), dopo il pensionamento invece sul reddito pensionistico (netto). La sostenibilità dopo il pensionamento si considera «garantita» se i costi abitativi indicativi in rapporto alle rendite di vecchiaia non ammontano a più del 38% (regolamenti interni di Raiffeisen).

Situazione prima del pensionamento	Situazione dopo del pensionamento
<b>Situazione reddituale</b> Reddito da attività lucrativa CHF 105'000.–	<b>Situazione reddituale</b> Rendita AVS CHF 45'360.– Rendita cassa pensioni CHF 37'700.– <b>Total CHF 83'060.–</b>
<b>Finanziamento di immobili</b> Valore dell'immobile CHF 650'000.– Fondi propri – CHF 180'000.– Finanziamento bancario CHF 470'000.– • di cui ipoteca di 1° rango CHF 422'500.– • di cui ipoteca di 2° rango CHF 47'500.–	<b>Finanziamento di immobili</b> Valore dell'immobile CHF 650'000.– Fondi propri <sup>4</sup> – CHF 228'000.– Finanziamento bancario CHF 422'000.– • di cui ipoteca di 1° rango CHF 422'000.–
<b>Costi abitativi</b> Interessi <sup>1</sup> CHF 23'500.– Ammortamento annuo <sup>2</sup> CHF 3'200.– Spese accessorie/di <sup>3</sup> CHF 6'500.– Addebito annuo CHF 33'200.– Addebito annuo 31,6%	<b>Costi abitativi</b> Interessi 5% ipoteca CHF 21'100.– Ammortamento <sup>2</sup> CHF — Spese accessorie/di <sup>3</sup> CHF 6'500.– Addebito annuo CHF 27'600.– Addebito annuo 33,3%

<sup>1</sup> 5% indic. tasso d'interesse per ipoteche  
<sup>2</sup> Rimborso ipoteca di secondo rango entro 15 anni risp. entro il pensionamento (arrotondato)  
<sup>3</sup> 1% indic. spese accessorie del valore venale  
<sup>4</sup> Ammortamento dell'ipoteca di secondo rango di CHF 48'000 (arrotondato)

Questo esempio mostra chiaramente che con l'estinzione dell'ipoteca di secondo rango prima del momento del pensionamento nella maggior parte dei casi è garantita anche la sostenibilità dell'onere per interessi durante la pensione.

## Vale la pena ridurre i debiti ipotecari?

Anche se la sostenibilità è garantita senza problemi, si pone la questione se sia opportuno ammortizzare ulteriormente l'ipoteca. In molti casi questa decisione ha una connotazione soprattutto emotiva. Il fatto di non avere debiti, o di averne pochi, dà una sensazione di sicurezza e indipendenza. Ovviamente il tema si può affrontare anche oggettivamente, dal punto di vista finanziario. In linea generale vale quanto segue: con il denaro che non viene utilizzato per l'ammortamento occorre realizzare almeno il provento che è necessario per pagare gli interessi. Inoltre, se si sceglie una forma d'investimento i cui proventi devono essere tassati solo in misura ridotta, la situazione, grazie alla deduzione degli interessi debitori, presenta dei vantaggi.

Se questo calcolo è vantaggioso per voi, quindi, dipende dai seguenti fattori:

- il vostro profilo dell'investitore  
(in particolare capacità di rischio e propensione al rischio)
- la vostra aspettativa di rendimento
- il vostro onere fiscale risp. la vostra aliquota d'imposta marginale
- l'andamento dei tassi d'interesse per le ipoteche

### Consulenza personale

Nella pianificazione del pensionamento tutti i temi importanti sono collegati tra loro: si tratta di valutare entrate, uscite, patrimonio, debiti, rischi, imposte e questioni relative al diritto di successione; soprattutto se si prevede di cambiare la forma abitativa è indispensabile affrontare per tempo tutti questi temi. Acquisite sicurezza nelle decisioni grazie a una consulenza pensionistica completa della vostra Banca Raiffeisen.

### Ulteriori informazioni sono disponibili:

- presso il vostro consulente Raiffeisen
- in Internet all'indirizzo [www.raiffeisen.ch/Pensione](http://www.raiffeisen.ch/Pensione)
- telefonicamente presso la vostra Banca Raiffeisen

### Note legali

Il presente documento ha esclusivamente finalità pubblicitarie e informative di carattere generale e non è riferito alla situazione individuale del destinatario. Non costituisce una consulenza, né una raccomandazione o un'offerta e non sostituisce in alcun modo una consulenza né un'analisi complete e dettagliate. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale). Gli esempi, le spiegazioni e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Gli arrotondamenti possono infatti dare luogo a differenze rispetto ai valori effettivi.

Raiffeisen Svizzera società cooperativa («Raiffeisen Svizzera») e le Banche Raiffeisen adottano ogni misura ragionevole per garantire l'affidabilità dei dati e contenuti presentati. Declinano però qualsiasi responsabilità in merito all'attualità, esattezza e completezza delle informazioni pubblicate nel presente documento e non rispondono di eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e conseguenti) che dovessero derivare dalla diffusione e dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto. In particolare non rispondono di eventuali perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari. Le opinioni espresse in questo documento sono quelle di Raiffeisen Svizzera al momento della stesura e possono cambiare in qualsiasi momento e senza ulteriore comunicazione. Raiffeisen Svizzera non è tenuta ad aggiornare il presente documento. Si declina qualsiasi responsabilità in relazione a eventuali conseguenze fiscali che dovessero verificarsi.

Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen Svizzera il presente documento non può essere riprodotto né trasmesso ad altri né in tutto né in parte.