

RAIFFEISEN

# «Pensione in vista – come voglio abitare?»

## Evento digitale

Raiffeisen Svizzera società cooperativa | San Gallo | 14 maggio 2024



# Benvenuti

I vostri relatori odierni



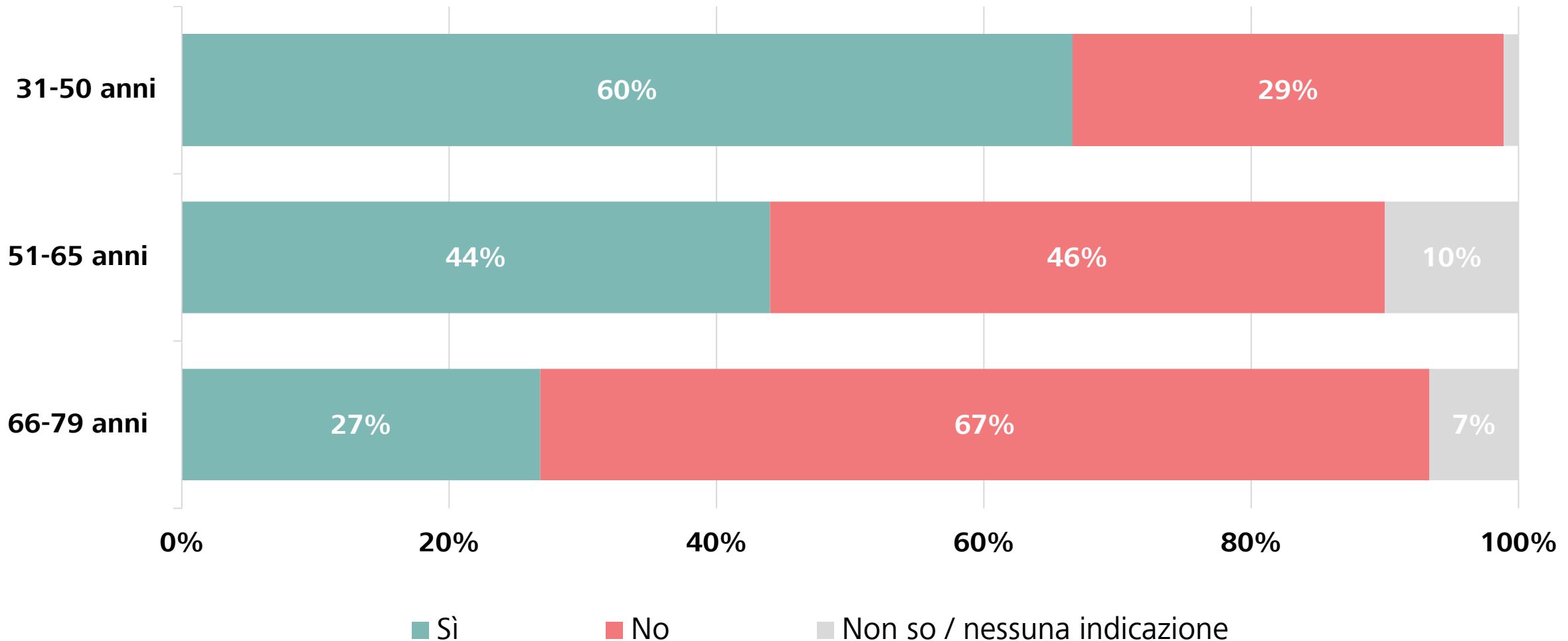
**Andrea Klein**  
Responsabile Centro specialistico  
Pianificazione finanziaria  
Raiffeisen Svizzera



**Simon Frehner**  
Presidente della Direzione  
Banca Raiffeisen Appenzeller  
Hinterland

# Riuscireste a immaginare di vendere/cedere la vostra abitazione di proprietà?

In età avanzata molte persone desiderano rimanere nella propria abitazione di proprietà



# La mia situazione abitativa di domani

3 domande che dovreste porvi per tempo



Il 90% dei proprietari di abitazioni di età compresa tra 55 e 63 anni riflette **sul tema dell'abitazione in età avanzata** ma **solo il 16%** ricorre a una **consulenza**

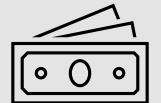
**1. Dove voglio abitare?**



**2. Come voglio abitare?**



**3. Cosa posso permettermi?**

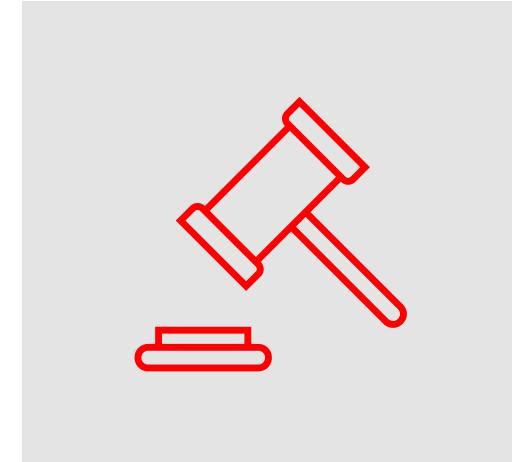
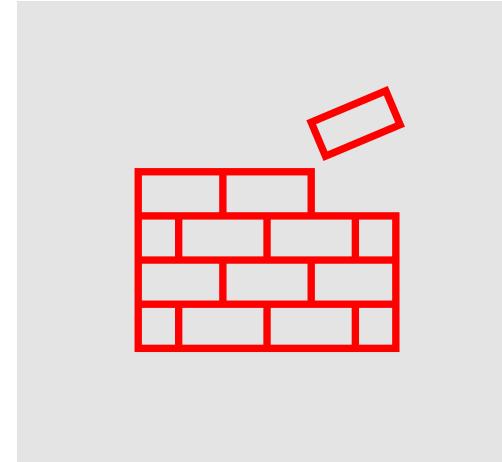
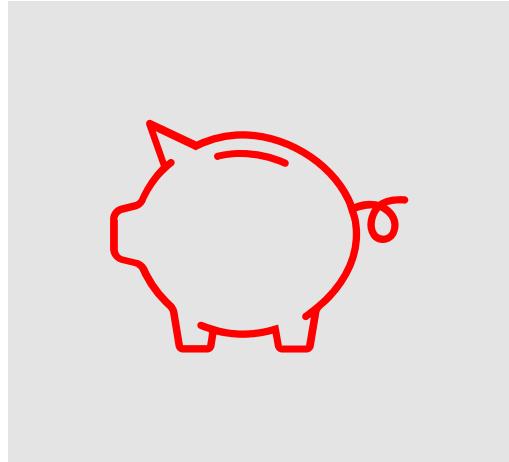
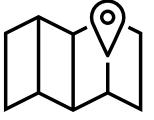


# Rimanere nella propria abitazione o trasferirsi



# Voglio rimanere...

## Domande...



**Sostenibilità**

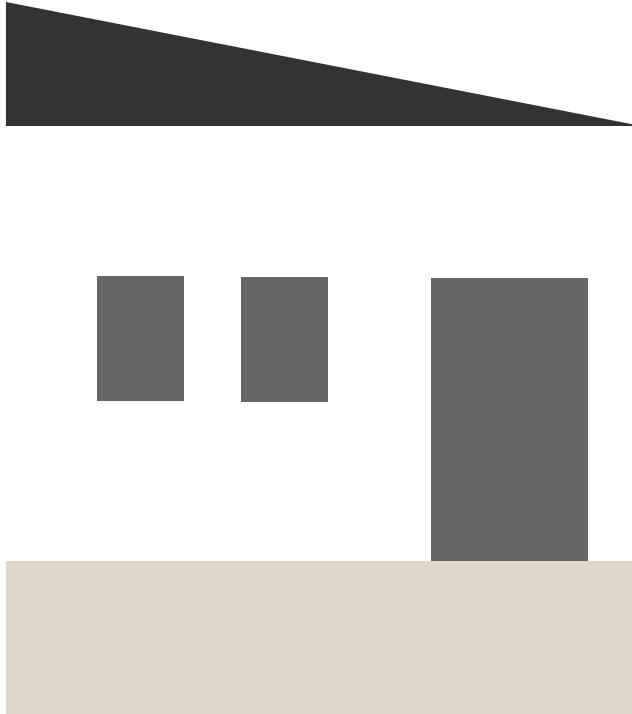
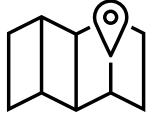
**Ammortamento o  
aumento**

**Trasformazione o  
ristrutturazione**

**Diritto di  
abitazione o  
usufrutto**

# Finanziamento e sostenibilità dell'abitazione di proprietà

## Il rapporto è decisivo



### Fondi propri vs. debiti

Ipoteca di 2° rango max.  
13.3%

Ipoteca di 1° rango max.  
66.6%

Fondi propri min. 20%

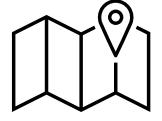
### Reddito vs. costi

Reddito Costi



# Ammortamento dell'ipoteca

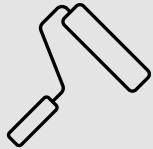
Meglio essere senza debiti o meglio avere più soldi per la vita?



RAIFFEISEN

# Meglio una ristrutturazione o una trasformazione?

Tenete presenti le vostre esigenze e i tempi



**Ristrutturazione**



**Trasformazione**

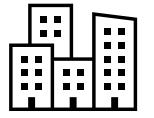


**Variante: mi trasferisco...**

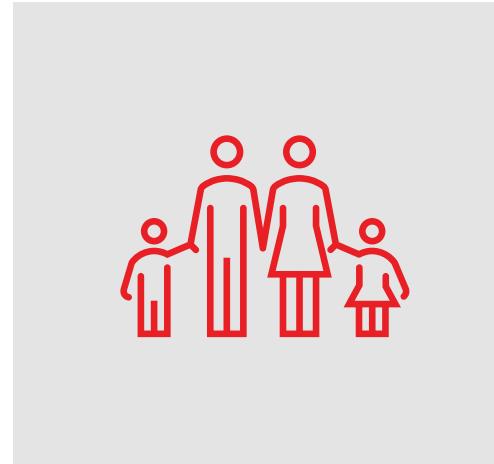


**RAIFFEISEN**

# ...quali sono le opzioni disponibili



**Vendita**



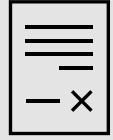
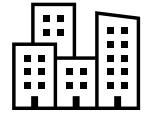
**Cessione**



**Locazione**

# Dove e come abiterò dopo il trasloco?

Affitto vs. acquisto



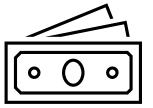
**Affitto**



**Acquisto**



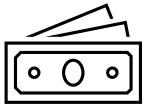
# Finanziamento - Cosa posso permettermi?



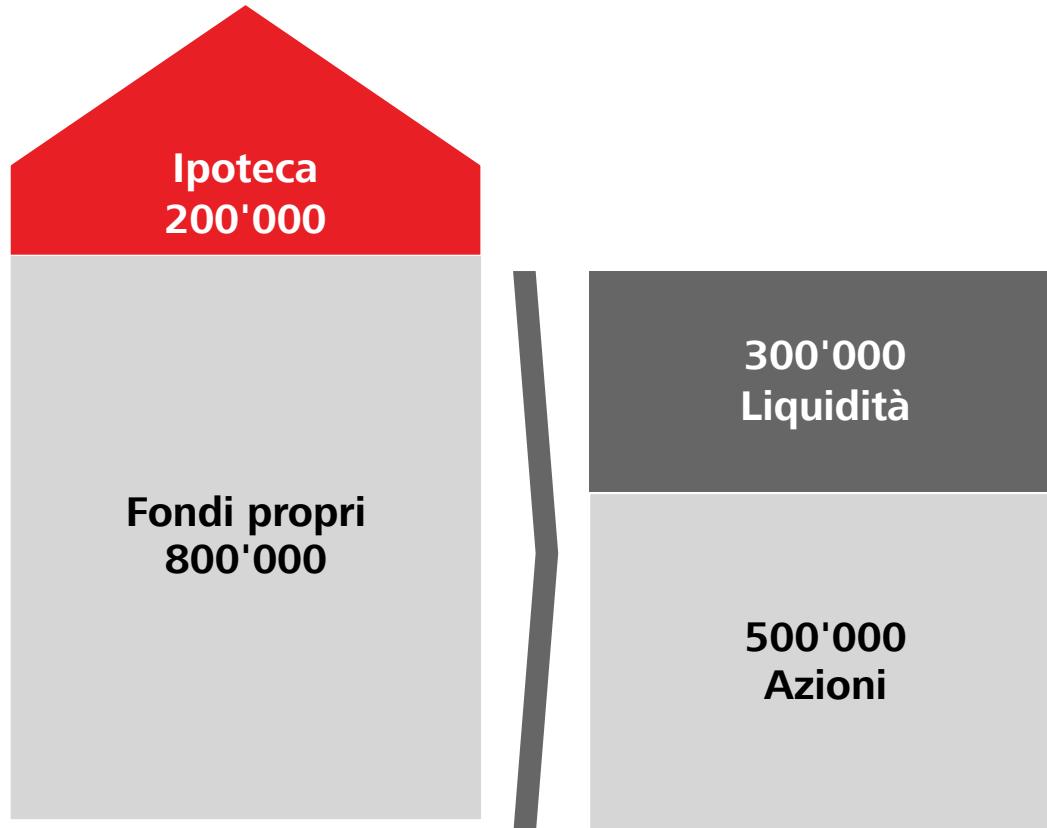
RAIFFEISEN

# «Abitare nella mia abitazione di proprietà è la scelta più conveniente»

Si dovrebbe tenere conto anche del capitale.



## Abitazione di proprietà 1 milione



| Abitazione di proprietà<br>(in CHF)        | Affitto<br>(in CHF) |
|--|---------------------|
| Interessi ipotecari*/affitto               | 5'000               |
| Manutenzione/spese<br>accessorie           | 10'000              |
| <b>Uscite</b>                              | <b>15'000</b>       |
| Spese supplementari                        | 13'000              |
| Proventi da dividendi<br>2.5% su 500'000** | 0                   |
| <b>Differenza</b>                          | <b>CHF 500</b>      |

\* Ipotesi ipoteca 2.5%

\*\*Ø rendimento da dividendi mercato azionario svizzero (SMI) dal 2000

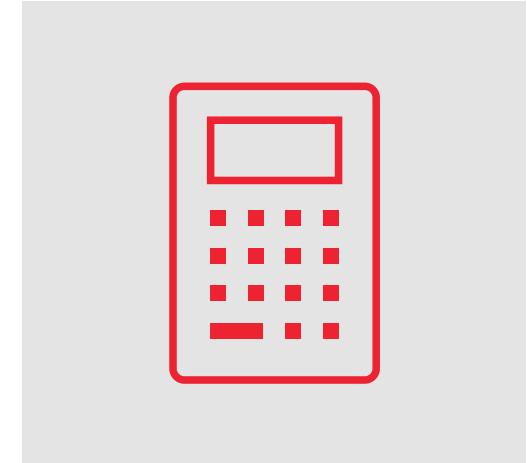
# I punti principali



**Stabilite il vostro  
obiettivo abitativo**



**Pensateci per tempo**



**Richiedete una  
consulenza**

**Risponderemo con piacere alle  
vostre domande.**

# Link e risorse utili

## Tema

### «Pianificazione della pensione»



[Alla consulenza pensionistica](#)



[Pianificare in modo accurato il pensionamento](#)



[5 consigli previdenziali per la vostra pianificazione della pensione](#)

## Tema

### «Abitazione»



[Meglio vendere o cedere?](#)



[Trovate il vostro immobile con Raiffeisen](#)



[Abitazione 55plus - La guida](#)



**Grazie  
per la vostra attenzione**

Maggiori informazioni su  
**[raiffeisen.ch/pensionamento](http://raiffeisen.ch/pensionamento)**

# **Q&A – Le domande più frequenti del pubblico**

# Tema **Abitazione di proprietà e pensione:** ulteriori dettagli sul tema «Affittare o acquistare un'abitazione di proprietà» sono disponibili [qui](#)

| Domanda  | Risposta   |
|--|--|
| Quanto è sensato ammortizzare eccessivamente la propria abitazione di proprietà al momento del pensionamento, vincolando così il capitale?   | Il fattore decisivo è che i fondi utilizzati per l'ammortamento non siano «necessari» in un secondo momento, ad esempio per coprire le normali spese di sostentamento o per realizzare desideri importanti. Per determinarlo, vale la pena di calcolare gli effetti in una pianificazione finanziaria a lungo termine.   |
| Ho 54 anni e vorrei andare in pensione a 64 anni. Quanto è sensato acquistare un'abitazione di proprietà e utilizzare il denaro della mia CP per ridurre i costi abitativi quando andrò in pensione?               | Se si utilizza il patrimonio della CP per la nuova abitazione di proprietà, il reddito pensionistico si ridurrà. È quindi opportuno elaborare un piano completo per esaminare la propria situazione finanziaria al momento del pensionamento e disporre così di una buona base decisionale.  |
| Durante la pensione, ha senso optare per un affitto a riscatto anziché vendere l'immobile?   | Dipende molto dalla situazione e dalle esigenze individuali. Ad esempio, può avere senso concedere l'immobile in locazione se l'obiettivo è quello di mantenerlo in famiglia, ma i figli sono ancora molto giovani e non vogliono o non sono ancora in grado di impegnarsi. Tuttavia, con la locazione ci sono anche diverse spese e rischi da considerare.  |
| Se ho diversi domicili in Svizzera, quali criteri verranno utilizzati dal comune per determinare il mio domicilio principale dopo il pensionamento? Il sistema dei residenti settimanali non sarà più applicabile. | Il domicilio principale è il luogo in cui si trova il centro d'interessi «principale» della vita. Nel comune del domicilio secondario (durata del soggiorno superiore a tre mesi) vi è l'obbligo di registrarsi come dimorante (domicilio secondario). In linea di massima, si pagano le imposte nel comune del domicilio principale. Se non è possibile stabilire con chiarezza la ripartizione, si consiglia di chiedere chiarimenti ai comuni o al/alla proprio/a consulente fiscale, soprattutto se si tratta di immobili. |

## Tema **Sostenibilità**: ulteriori dettagli sulla sostenibilità di un'ipoteca sono disponibili [qui](#)

| Domanda   | Risposta  |
|---|---|
| È realistico che l'ipoteca ammonti solo al 20% del valore dell'immobile, come nell'esempio riportato?   | Si, è possibile se, ad esempio, sono stati effettuati regolarmente ammortamenti più elevati. Anche l'aumento del valore degli immobili negli ultimi anni può avere un'influenza significativa su questo rapporto.   |
| Quanto interesse si prevede attualmente per la sostenibilità?   | Come base per il calcolo dei costi indicativi, si ipotizza un tasso d'interesse del 5%, più tra lo 0.7 e l'1.5% del valore di mercato come spese accessorie.  |
| Il calcolo della sostenibilità è gestito allo stesso modo indipendentemente dal fatto che si sia in pensione o meno?  | In sostanza sì, è decisivo il rapporto tra i costi indicativi e il reddito (lordo). Questa soglia è del 33% in caso di attività lucrativa e del 38% in caso di pensionamento. Va notato che il reddito si riduce generalmente del 30-40% al momento del pensionamento.  |
| In termini di sostenibilità, il finanziamento si basa sempre sul reddito lordo. Quando si va in pensione, si ha solo un reddito netto. Come si calcola la sostenibilità in questo caso? | La base è il reddito complessivo. Di norma, si tratta di prestazioni sotto forma di rendita dall'AVS e dalla cassa pensioni. Queste sono stabilite in relazione ai costi indicativi e non possono superare il 38%. Di questa differenza tra reddito lordo e netto si tiene conto applicando il 38% anziché il 33% per il reddito da attività professionale. |

# Tema **Successione**: ulteriori dettagli sulla pianificazione della successione sono disponibili [qui](#)

| Domanda   | Risposta  |
|---|---|
| Come faccio a cedere la mia abitazione di proprietà ai miei figli?  | Desideriamo cogliere l'occasione per richiamare l'attenzione sulla registrazione del nostro evento digitale sul tema <a href="#">«Cessione dell'abitazione di proprietà in famiglia»</a> del 23 maggio 2023.  |
| Vivo con il mio partner. Ho anche due figli che non sono suoi. Come faccio a proteggerlo in modo che non debba andarsene di casa se venissi a mancare prima di lui?   | In questo caso, raccomandiamo una regolamentazione di diritto successorio a beneficio del partner. Ci sono vari modi per farlo. Per esempio, favorendolo come erede nell'ambito della quota liberamente disponibile o concedendogli l'usufrutto sull'immobile. Consigliamo di richiedere una consulenza individuale in merito.  |
| Domanda sul tema della «prestazione complementare». Se lascio la mia casa a nostra figlia a «prezzo di costo» (e quindi rinuncio a circa 400'000) e tra 20 anni dovrò andare a vivere in una casa di riposo e forse dipenderò dalle prestazioni complementari: devo aspettarmi delle riduzioni? | Desideriamo cogliere l'occasione per richiamare l'attenzione sulla registrazione del nostro evento digitale sul tema <a href="#">«Cessione dell'abitazione di proprietà in famiglia»</a> del 23 maggio 2023.  |
| Posso lasciare in eredità un appartamento in proprietà per tutta la vita anche alla mia figlioccia ed evitare l'imposta sull'utile? È possibile mantenere il diritto di abitazione contrattuale o è del tutto impossibile?  | Intendiamo la domanda come segue: un appartamento verrebbe donato alla figlioccia mentre la persona è ancora in vita con la riserva di un diritto di abitazione a vita. In linea di principio, è possibile, ma ci sono diverse questioni da considerare. Da un lato, ci sono le imposte che potrebbero essere applicate nella maggior parte dei cantoni a seguito di questa transazione: si tratta dell'imposta sulle donazioni e dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Inoltre, per il calcolo è determinante il grado di parentela della figlioccia. Consigliamo di discuterne individualmente con un'un esperta/o. |

# Tema **Consulenza**: ulteriori dettagli sul tema della consulenza pensionistica sono disponibili [qui](#)

| Domanda   | Risposta  |
|---|---|
| Qual è il prezzo di una consulenza individuale sulla pianificazione della pensione presso Raiffeisen? | Rivolgetevi alla/al vostra/o consulente alla clientela personale presso la vostra Banca Raiffeisen.   |
| Qual è il prezzo di una valutazione di un'abitazione di proprietà?                                    | Potete far valutare il vostro immobile in modo semplice e veloce <a href="#">online</a> . Se desiderate vendere la vostra abitazione di proprietà, vi consigliamo di fissare un <a href="#">appuntamento di consulenza</a> con Raiffeisen Immo SA o di contattare la/il vostra/o consulente alla clientela personale presso la vostra Banca Raiffeisen. |

# **Il vostro obiettivo. La nostra consulenza pensionistica.**

Avete ancora domande sul tema «pensionamento» o  
volette sapere qual è la vostra situazione previdenziale?  
Saremo lieti di fornirvi supporto in un colloquio di  
consulenza personale.