

A full-page background image showing an elderly couple in a bright, modern interior. The man, on the left, is wearing a white t-shirt and light blue jeans, and the woman, on the right, is wearing a white t-shirt and light blue leggings. They are both jumping in the air, holding hands, and smiling broadly. The room has white brick walls, a large window on the left, and a white shelving unit in the background. A green plant is visible on the right side.

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

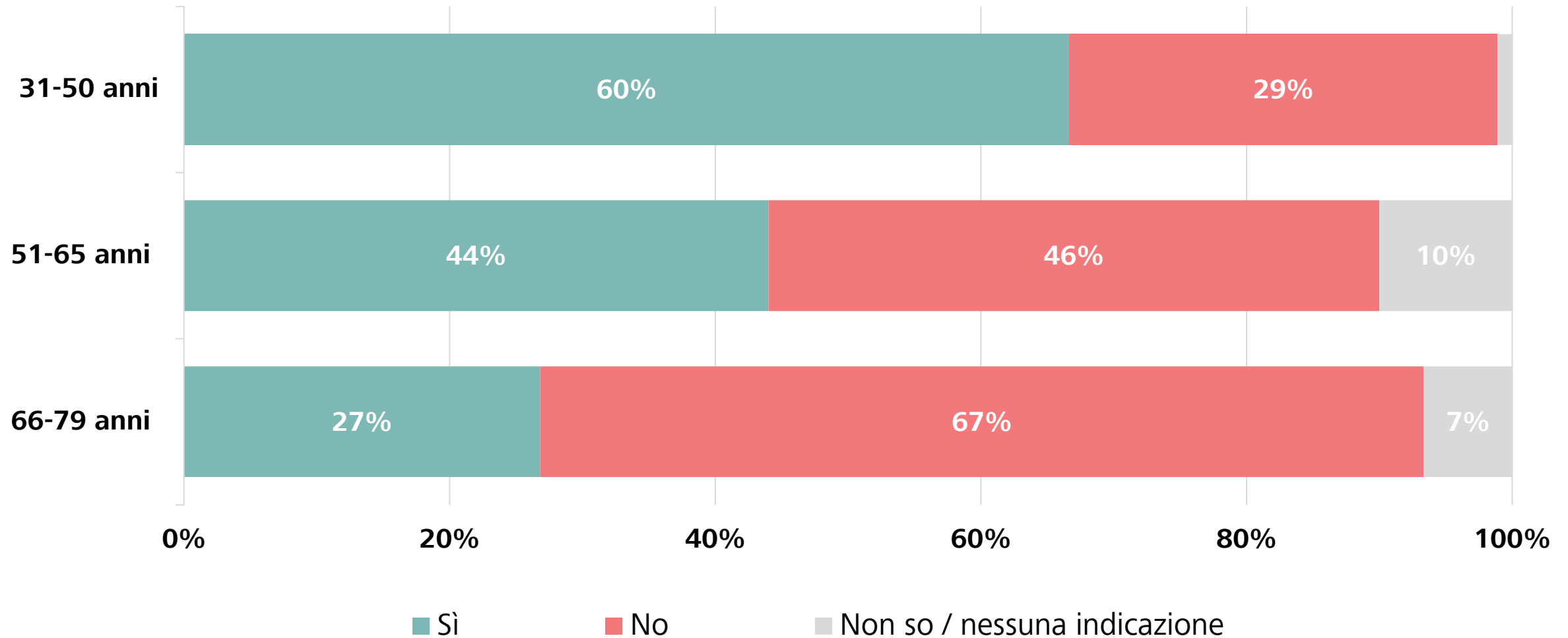


Simon Frehner

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 dovrete 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...

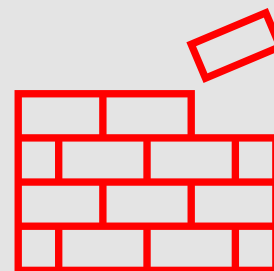
Domande...



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%

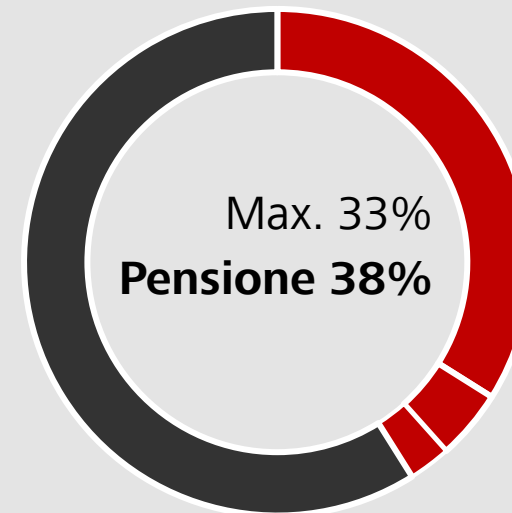
Ipoteca di 1° rango max.
66.6%

Fondi propri min. 20%

Reddito vs. costi

Reddito

Costi



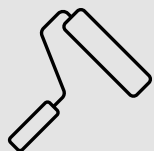
Ammortamento dell'ipoteca

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



Meglio una ristrutturazione o una trasformazione?

Tenete presenti le vostre esigenze e i tempi



Ristrutturazione



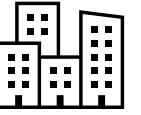
Trasformazione



Variante: mi trasferisco...



...quali sono le opzioni disponibili



Vendita



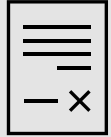
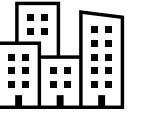
Cessione



Locazione

Dove e come abiterò dopo il trasloco?

Affitto vs. acquisto



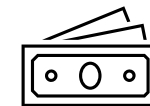
Affitto



Acquisto

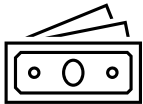


Finanziamento - Cosa posso permettermi?

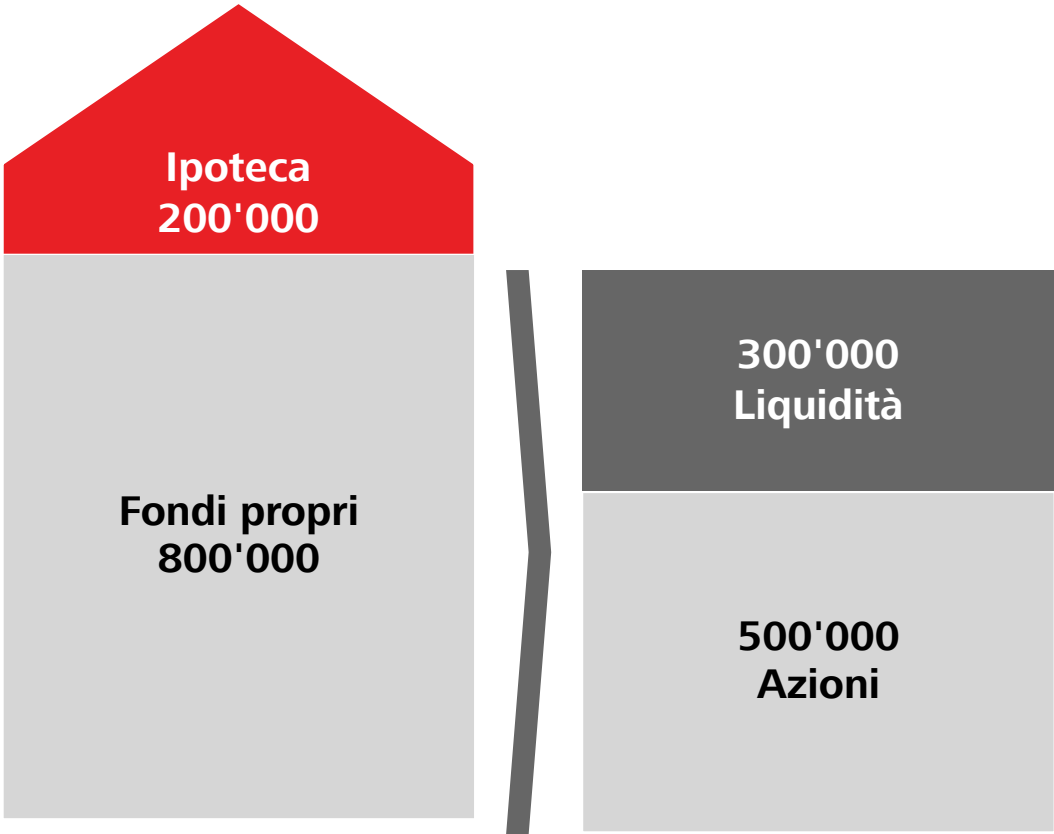


«Abitare nella mia abitazione di proprietà è la scelta più conveniente»

Si dovrebbe tenere conto anche del capitale.



Abitazione di proprietà 1 milione



Interessi ipotecari*/affitto

Manutenzione/spese
accessorie

Uscite

Spese supplementari

Proventi da dividendi
2.5% su 500'000**

**Abitazione di
proprietà**
(in CHF)

5'000

10'000

15'000

0

Affitto
(in CHF)

24'000

4'000

28'000

13'000

12'500



Differenza

CHF 500

* 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](#)

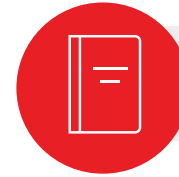
Tema «Abitazione»



[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

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?	Sì, 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 «Cessione dell'abitazione di proprietà in famiglia» 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 «Cessione dell'abitazione di proprietà in famiglia» 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 online . Se desiderate vendere la vostra abitazione di proprietà, vi consigliamo di fissare un appuntamento di consulenza 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 volete sapere qual è la vostra situazione previdenziale? Saremo lieti di fornirvi supporto in un colloquio di consulenza personale.